

CGD  
Empreendimentos S.A.

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da  
CGD Empreendimentos S.A

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da CGD Empreendimentos S.A em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7, chamamos à atenção para o fato que a Companhia faz parte de um grupo econômico e mantém operações relevantes com partes relacionadas, principalmente para captação de empréstimos e contratos de aluguel. Essas transações foram efetuadas de acordo com os termos específicos acordados entre a Administração da Entidade e essas partes relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assuntos.

### Mensuração do valor justo – Propriedades para investimento

Veja a Nota 9 das demonstrações financeiras.

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui um saldo de propriedades para investimento no montante de R\$ 1.700.303, representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.</p> <p>Além de ser o principal ativo da Companhia, diretamente relacionado com o negócio fim, a determinação do valor justo para mensurar o montante registrado das propriedades para investimento envolve incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal. Dessa forma, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria, realizados com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis (<i>Tangible Asset Valuation</i>), incluíram, mas não se limitaram, a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Obtivemos o laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada, contemplando a composição das propriedades para investimento e os valores justos alocados para cada imóvel, assim como as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo. Com o auxílio dos especialistas avaliamos: (i) as qualificações dos profissionais que elaboraram o laudo, (ii) se metodologia está em conformidade com as normas da ABNT e IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia, (iii) as premissas e a razoabilidade do cálculo do valor justo apontado no laudo, e, também, realizamos a análise de sensibilidade dos valores.</li><li>– Avaliamos a composição e reconciliação dos valores por imóvel do laudo com os respectivos saldos contábeis; e</li><li>– Realizamos a inspeção documental sobre os contratos de adições e baixas das propriedades para investimento ocorridas durante o exercício, além da reconciliação com os saldos contábeis apresentadas em nota explicativa.</li><li>– Avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia considerando os requerimentos conforme pronunciamentos contábeis correspondentes.</li></ul> <p>Avaliamos ainda se as divulgações feitas nas demonstrações financeiras consideram as informações relevantes.</p> <p>Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o reconhecimento, mensuração e divulgação das propriedades para investimentos no contexto das demonstrações financeiras.</p>

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2020.

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Diego Feliciano Irineu  
Contador CRC 1SP223212/O-2

## CGD Empreendimentos S.A.

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2019	2018	Passivo	Nota	2019	2018
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	240	550	Fornecedores	11	1.908	2.127
Contas a receber	5	15.160	13.878	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	57.907	117.765
Imóveis a comercializar	6	-	1.500	Cédula de crédito imobiliário - CCI	13	24.666	23.789
Impostos a recuperar		2.880	2.588	Receitas de cessões a apropriar	14	3.478	887
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>18.280</b>	<b>18.516</b>	Salários, férias e encargos sociais		50	52
				Impostos e contribuições a recolher	15	6.235	2.573
				Adiantamentos de clientes		1.376	1.135
				Obrigações por aquisição de imóveis	16	11.899	4.613
				Outras contas a pagar		1.288	8.379
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>108.807</b>	<b>161.320</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	5	17.812	6.882	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	221.772	152.075
Depósito judicial	17	226	286	Cédula de crédito imobiliário - CCI	13	64.933	74.852
Mútuo a receber	7	31.286	34.937	Receitas de cessões a apropriar	14	14.857	1.890
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>		<b>49.324</b>	<b>42.105</b>	Impostos e contribuições a recolher	15	10.112	10.421
				Obrigações por aquisição de imóveis	16	19.064	5.250
Outros investimentos	8	612	1.069	Mútuo a pagar	7	43.774	80.535
Propriedades para investimento	9	1.700.303	1.626.719	Passivo fiscal diferido	18	411.571	392.236
Imobilizado	10	40.824	58.661				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.791.063</b>	<b>1.728.554</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>786.083</b>	<b>717.259</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>	19		
				Capital social		120.837	120.837
				Reserva legal		24.167	24.092
				Reserva de lucros		769.449	723.562
				<b>Patrimônio líquido</b>		<b>914.453</b>	<b>868.491</b>
				<b>Total do passivo</b>		<b>894.890</b>	<b>878.579</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.809.343</b>	<b>1.747.070</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.809.343</b>	<b>1.747.070</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	2019	2018
<b>Receita operacional líquida</b>	20	91.586	86.368
<b>Custos operacionais:</b>			
Depreciação de edifícios	9	(11.262)	(11.389)
Custo dos imóveis vendidos		<u>(1.500)</u>	<u>(700)</u>
		<u>(12.762)</u>	<u>(12.089)</u>
<b>Resultado bruto</b>		<b>78.824</b>	<b>74.279</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais:</b>			
Gerais e administrativas	21	(5.398)	(3.884)
Despesas tributárias	22	(9.643)	(3.545)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	48.943	(16.127)
Resultado de equivalência patrimonial	8	<u>(834)</u>	<u>(368)</u>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>111.892</b>	<b>50.355</b>
Despesas financeiras	24	(45.775)	(67.315)
Receitas financeiras	24	<u>1.001</u>	<u>987</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>24</b>	<b>(44.774)</b>	<b>(66.328)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		67.118	(15.973)
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	18	(1.821)	-
Diferido	18	<u>(19.335)</u>	<u>4.923</u>
<b>Resultado líquido</b>		<b><u>45.962</u></b>	<b><u>(11.050)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## CGD Empreendimentos S.A.

### Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado líquido do exercício	45.962	(11.050)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<b><u>45.962</u></b>	<b><u>(11.050)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CGD Empreendimentos S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

		<u>Reservas de Lucros</u>				
	Nota	Capital social	Reserva legal	Lucros a realizar	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2018</b>		120.837	24.092	734.612	-	879.541
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(11.050)	(11.050)
Destinação do prejuízo do exercício:						
Realização da reserva de lucros	19.b	-	-	(11.050)	11.050	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>120.837</b>	<b>24.092</b>	<b>723.562</b>	<b>-</b>	<b>868.491</b>
Resultado líquido do exercício		-	-	-	45.962	45.962
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal	19.b	-	75	-	(75)	-
Reserva de lucros a realizar	19.b	-	-	45.887	(45.887)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>120.837</b>	<b>24.167</b>	<b>769.449</b>	<b>-</b>	<b>914.453</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	2019	2018
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado líquido do exercício		45.962	(11.050)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação	9	11.262	11.389
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	9 e 10	28.668	28.572
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	9	(56.937)	14.410
Custo na venda de participação societária	8	616	205
Lucro realizado na venda de ativos	14	(3.058)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e CCI	12 e 13	40.587	65.151
Demais encargos financeiros líquidos		1.580	436
Resultado de equivalência patrimonial	8	834	368
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	19.335	(4.923)
Imposto de renda e contribuição social correntes		1.821	-
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	7	373	1.013
Apropriação de receitas - Cédula de Crédito Imobiliário	13	(24.274)	(22.406)
Apropriação de receitas diferidas	14	(1.450)	(1.328)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		9.225	(4.784)
Imóveis a comercializar	6	1.500	(1.500)
Impostos a recuperar		(292)	51
Outras contas a receber		(290)	-
Depósitos judiciais	17	60	(80)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	11	(219)	(523)
Salários, férias e encargos sociais		(2)	31
Impostos e contribuições a recolher		2.764	(2.027)
Adiantamentos de clientes		121	752
Obrigações por aquisição de imóveis		(2.650)	(1.650)
Outras contas a pagar		(6.532)	3.068
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>69.004</b>	<b>75.175</b>
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(1.826)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>67.178</b>	<b>75.175</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>			
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	7	4.688	(4.343)
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	7	(2.105)	6.411
Aquisição de participação societária	8	-	(1.642)
Adiantamentos concedidos para futuro aumento de investimento	7	-	(529)
Aumento de capital em controladas	8	(526)	-
Aquisição de propriedade para investimento	9	(3.112)	(2.903)
Aquisição de imobilizado	10	(7.396)	(5.814)
<b>Caixa aplicado nas atividades de investimentos</b>		<b>(8.451)</b>	<b>(8.820)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	12	220.489	46.400
Pagamento de empréstimos e debêntures (principal)	12	(209.610)	(67.853)
Juros pagos	12	(26.395)	(26.031)
Captação empréstimos - partes relacionadas	7	2.643	1.376
Recursos pagos a partes relacionadas	7	(46.164)	(19.853)
<b>Caixa aplicado nas atividades de financiamentos</b>		<b>(59.037)</b>	<b>(65.961)</b>
<b>(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(310)</b>	<b>394</b>
<b>Demonstração da (redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício		550	156
No final do exercício		240	550
<b>(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(310)</b>	<b>394</b>
Efeito não-caixa de adições de imobilizado a pagar	10	(290)	(6.260)
Efeito não-caixa de adições de propriedade para investimentos a pagar	9	(30.987)	(8.550)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 90.527 (R\$ 142.804, em 2018). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do grupo (partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações.

### **2 Base de preparação**

#### **a. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas vem sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, com exceção das práticas contábeis apresentadas na nota 3j, (a) e (b), as quais foram adotadas a partir do exercício iniciado em 01 de janeiro de 2019.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Em 31 de março de 2020 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

#### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 3a** - Instrumentos financeiros
- **Nota 3b** - Propriedades para investimento
- **Nota 3c** - Ativo imobilizado

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 3b** - Propriedades para investimento;
- **Nota 15** - Provisão para contingências; e
- **Nota 16** - Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente e diferido.

**d. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e instrumentos financeiros não derivativos que são mensuradas ao valor justo.

**e. Mensuração do valor justo**

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 9 e 26.

### 3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

#### a. Instrumentos financeiros

##### (i) Categorias

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.
- **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:** São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

**(ii) *Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros***

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

**(iii) *Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros***

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo por meio do resultado. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como ao valor justo por meio do resultado se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
  - os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
  - como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
  - a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.



**(iv) *Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros***

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

*Redução ao valor recuperável (Impairment)*

**(v) *Ativos financeiros não-derivativos***

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valorrecuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido ao grupo em condições não consideradas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

*Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado*

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

**(vi) Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

**b. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota 9. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e critério de depreciação relativo à idade.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

**c. Ativo imobilizado**

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

**(i) Custos subsequentes**

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

**(ii) Depreciação**

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 10.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

**d. Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

**e. Imóveis a comercializar**

Avaliados ao custo de aquisição ou construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A Companhia considera no ativo circulante os imóveis adquiridos exclusivamente para revenda, demonstrando qual é a intenção na aquisição do ativo.

**f. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

**g. Receita operacional**

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. A Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 o CPC 47, utilizando o método de efeito cumulativo (sem utilização de expediente prático), que estabelece um modelo de cinco etapas que se aplicam sobre a receita obtida a partir de um contrato com cliente. Como resultado da implementação do CPC 47 a Companhia revisitou suas práticas contábeis relacionadas à identificação das obrigações de desempenho. Não foram identificados ajustes a serem realizados em decorrência da adoção da respectiva norma.

**h. Receitas e despesas financeiras**

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros. A Companhia classificou os pagamentos dos juros como atividades de financiamento, consistente com a apresentação de pagamentos de juros escolhidos pelas demais empresas do Grupo Dahruj.

**i. Imposto de renda e contribuição social**

Em 2019 e 2018 a Companhia optou pela tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

**j. Novas normas e interpretações**

***Mudanças nas principais políticas contábeis adotadas***

**a. CPC 06 (R2) (Arrendamentos)**

A Companhia aplicou em 2019 o CPC 06(R2), que introduz um único modelo de arrendamento, substituindo o conceito de classificação entre arrendamento mercantil operacional e financeiro. O principal objetivo é definir se existe um arrendamento nos contratos ou se o contrato é uma prestação de serviço. Após esta definição, se um contrato contiver um arrendamento, deverá ser contabilizado no ativo, a ser depreciado e no passivo com apropriação de encargos financeiros.

Não houve impacto significativo, uma vez que os arrendamentos que atualmente a Companhia possui enquadram-se nas isenções permitidas pela nova norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócios da Companhia (figura de arrendadora) também reforça o fato de não serem esperados impactos materiais.

*b. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro*

Essa interpretação também foi adotada pela primeira vez a partir de 1º de janeiro de 2019, no entanto, não tiveram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12 – Income Taxes) (“CPC 32/ IAS12”) que houver incerteza sobre os tratamentos de imposto de renda. Nessas circunstâncias, a entidade deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação.

**k. Normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas.
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8).

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Caixa	2	4
Bancos	238	496
Aplicações financeiras	<u>-</u>	<u>50</u>
	<u>240</u>	<u>550</u>

Em 31 de dezembro de 2018, a aplicação financeira refere-se a fundo de renda fixa, indexado pelo CDI, com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2019, correspondente ao saldo diário da conta corrente. Esta aplicação não está vinculada a nenhuma obrigação por financiamento bancário, demonstrado na Nota 12.

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação.

## 5 Contas a receber

	2019	2018
Aluguéis a receber	5.476	5.057
Aluguéis a receber- partes relacionadas - nota 7	801	770
Créditos pela venda de imóveis (a)	<u>26.695</u>	<u>14.933</u>
	<b><u>32.972</u></b>	<b><u>20.760</u></b>
Parcelas classificadas no ativo circulante	15.160	13.878
Parcelas classificadas no ativo não circulante	17.812	6.882

	Vencidos	A Vencer					Total
		2020	2021	2022	2023	2024	
Aluguéis a receber	140	6.137	-	-	-	-	6.277
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	<u>8.883</u>	<u>3.658</u>	<u>14.104</u>	<u>50</u>	-	<u>26.695</u>
	<b><u>140</u></b>	<b><u>15.020</u></b>	<b><u>3.658</u></b>	<b><u>14.104</u></b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>32.972</u></b>

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

- (a) Referem-se aos créditos pela venda de diversas propriedades para investimentos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Manaus. Os créditos foram garantidos por notas promissórias, com vencimentos diversos.

A Companhia vendeu o imóvel de Manaus à sua locatária, que quitou o débito, mediante financiamento obtido junto ao Banco Santander, com juros de 11,35% a.a. e aval do Grupo Itavema. O Banco aceitou o imóvel adquirido como dação em pagamento e a Companhia assumiu o financiamento para viabilizar a transação, conforme descrito na Nota Explicativa nº 12 (f). O crédito pela venda está vinculado à amortização das parcelas do financiamento, tendo em vista ter sido calculado nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo remanescente é de R\$ 4.933 (R\$ 5.218 em 31 de dezembro de 2018).

Em 26 de março de 2019, a Companhia fez uma parceria com a Lavvi/Cyrela, objetivando a construção de um empreendimento misto no imóvel localizado na Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo. O negócio constituiu-se na permuta do terreno por áreas comerciais, com construção estimada para ser concluída em 2022. Em complemento ao preço do imóvel adquirido, a incorporadora cedeu à Companhia os direitos creditórios sobre 34 unidades autônomas já comercializadas, com vencimento final previsto para novembro de 2022, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14 (b). Referidos créditos são atualizados com base na variação do INCC durante o período de obras. A garantia da operação constitui-se de: (i) fiança concedida pela Cyrela; (ii) alienação fiduciária do terreno em favor da Companhia e (iii) indenização no valor de R\$ 47,9 milhões prevista no seguro de obrigações contratuais com vigência até a entrega das unidades autônomas. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo remanescente é de R\$ 18.143.

Em atendimento ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes - a Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. A provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. No entanto, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

## 6 Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia tinha apenas um imóvel, avaliado em R\$ 1.500, o qual foi recebido integralmente em 2019 como parte de pagamento na venda de propriedade localizada na cidade de Sumaré para a empresa Anagro Agropecuária Ltda.

## 7 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (9% da receita de aluguel em 2019 e 10% em 2018), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, ao pessoal chave da administração e outras partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2019	2018	2019	2018
<b>Contas a receber:</b>				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	408	418	-	-
CMD Motors Ltda.	-	9	-	-
CMD Automóveis Ltda.	255	237	-	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	8	-	-	-
Dahruj Motors Ltda.	10	9	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	120	97	-	-
	<b>801</b>	<b>770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(ver nota 5)				





O prazo de vencimento das principais operações com partes relacionadas (Dahruj Motors Ltda. e Cláudio Dahruj – Administrador do Grupo) possuem vencimento entre 2021 e 2029, cujas condições estão informadas acima.

<b>Movimentação dos mútuos ativos</b>	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>34.937</b>
Mútuos concedidos	2.105
(-) Recebimentos	(4.688)
(-) Outras transferências – compensação mútuos a pagar	(600)
(-) Outras transferências – investimentos - AFAC	<u>(467)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>31.286</u></b>
 <b>Movimentação dos mútuos passivos</b>	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>80.535</b>
Mútuos tomados	2.643
Aquisição de propriedade (Honda Campinas)	6.987
(-) Pagamentos	(46.164)
(-) Outras transferências - compensação mútuos a receber	(600)
Encargos financeiros	<u>373</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>43.774</u></b>

### **Remuneração do pessoal-chave da administração**

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 360 (R\$ 320, em 2018). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

## **8 Outros investimentos**

O investimento em empresa controlada está representado por:

	<b>4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda.</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Capital social	1.643	1.643
Participação societária detida	49,95%	87,45%
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	1.225	1.222
Valor do investimento em 31 de dezembro	612	1.069
Prejuízo no exercício	(1.670)	(420)
Resultado da equivalência patrimonial	(834)	(368)
 <b>Movimentação do investimento em 2019:</b>		
Saldo em 1º de janeiro	1.069	-
Aportes no exercício	526	-
Transferência de mútuo para AFAC	467	-
Aquisição de participação	-	1.642
Venda de participação	(616)	(205)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>(834)</u>	<u>(368)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>612</u></b>	<b><u>1.069</u></b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o patrimônio líquido utilizado para fins de equivalência patrimonial está representado a seguir:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ativo circulante	96	81
Ativo não circulante:		
Equipamento de transporte	1.437	1.601
Total do ativo	1.533	1.682
(-)Passivo:		
Circulante	(305)	(3)
Não circulante	(3)	(457)
	1.225	1.222
Patrimônio líquido representado por:		
Capital social integralizado	1.642	1.642
Aportes para reembolso de despesas	1.253	-
Despesas do período a reembolsar	(1.670)	(420)
	1.225	1.222

Esta controlada é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de aeronaves. Em 30 de abril de 2019, os Sócios deliberaram alterar a sociedade empresária Limitada em uma Sociedade de Propósito Específico. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os ativos da investida estavam representados, basicamente, por uma aeronave, que será compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte.

Os prejuízos apurados nos exercícios de 2019 e 2018 correspondem, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2019, a Companhia vendeu 616.050 quotas a terceiros, no montante de R\$ 2.182, auferindo lucro de R\$ 1.566. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado das alienações de 2019, não identificando necessidade de constituir provisão para impairment. No transcorrer de 2019 e 2018, com o objetivo de prover capital de giro à controlada, a Companhia concedeu diversos adiantamentos que poderão ser convertidos ou não em capital social, dependendo dos resultados obtidos, classificando-os no ativo não circulante na rubrica “outras contas a receber”.

## 9 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

**a. Composição**

	2019			2018		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	1.035.538	(71.018)	964.520	961.049	(59.756)	901.293
Terrenos	735.343	-	735.343	720.823	-	720.823
Imobilizações em andamento	440	-	440	4.603	-	4.603
	<b>1.771.321</b>	<b>(71.018)</b>	<b>1.700.303</b>	<b>1.686.475</b>	<b>(59.756)</b>	<b>1.626.719</b>

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2019	2018
Conjuntos comerciais	Campinas	6,85%	6,08%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,43%	3,54%
Prédio comercial	São Paulo	5,02%	5,10%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	8,39%	8,63%

**b. Movimentação do custo em 2019**

	Saldos em 01/01/19	Adições	Baixas	Transferências (a)	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/19
Edificações	961.049	6.486	-	(3.046)	69.892	1.034.381
Terrenos	720.823	27.502	-	-	(12.955)	735.370
Imobilizações em andamento	4.603	111	(3.144)	-	-	1.570
	<b>1.686.475</b>	<b>34.099</b>	<b>(3.144)</b>	<b>(3.046)</b>	<b>56.937</b>	<b>1.771.321</b>

- (a) Corresponde a parte do custo do terreno vendido, que foi transferido para o passivo, como redutor do valor de venda das unidades autônomas. Vide maiores informações através da nota explicativa 14 (b).

Os gastos incorridos durante as obras são registrados em andamento e posteriormente o saldo é reclassificado para edificações.

**c. Movimentação do custo em 2018**

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/18
Edificações	958.756	1.476	(5.099)	96	5.821	961.049
Benfeitorias em propriedades de terceiros	43.176	-	(17.924)	-	(25.252)	-
Terrenos	710.902	13.999	(9.100)	-	5.021	720.823
Imobilizações em andamento	8.721	(4.022)	-	(96)	-	4.603
	<u>1.721.555</u>	<u>11.453</u>	<u>(32.123)</u>	<u>-</u>	<u>(14.410)</u>	<u>1.686.475</u>

**d. Movimentação da depreciação acumulada em 2019**

	Saldos em 01/01/19	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/19
Edificações	(59.756)	(11.262)	-	(71.018)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	-
	<u>(59.756)</u>	<u>(11.262)</u>	<u>-</u>	<u>(71.018)</u>

**e. Movimentação da depreciação acumulada em 2018**

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/18
Edificações	(48.856)	(11.256)	356	59.756
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(3.908)	(133)	4.041	-
	<u>(52.764)</u>	<u>(11.389)</u>	<u>4.397</u>	<u>(59.756)</u>

**f. Revisão da vida útil**

A Companhia revisou a vida útil remanescente dos bens, sendo o levantamento realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada (Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações) na data base de 31 de dezembro de 2019 e 2018 e não foi identificada necessidade de alteração da vida útil.

**g. Avaliação a valor justo**

**(i) Hierarquia do valor justo**

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

**(ii) Valor justo de nível 2**

Os valores das propriedades foram encontrados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.393.589 (R\$ 1.295.734 em 2018), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

**(iii) Técnicas de avaliação e inputs não observáveis**

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os inputs não observáveis significativos utilizados:

<b>Técnicas de avaliação</b>	<b>Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo</b>
Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Houvesse alteração de área construída (ampliação dos imóveis da CGD Empreendimentos);</li> <li>- Se as áreas de terrenos avaliadas e utilizadas em cálculo sofressem alterações em sua metragem;</li> <li>- O crescimento esperado dos preços constantes no mercado imobiliário sofressem alterações significativas no mercado imobiliário e forem superiores ou inferiores ao praticado, não sendo aceitável dentro do campo de arbitrio -15% e +15% da amplitude do valor central.</li> </ul>
O valor referente ao imóvel foi determinado através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.	
Fator de Comercialização Obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.	
Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa.	
O Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias).	

## 10 Imobilizado

### a. Composição do saldo

	2019	2018		
Taxa de depreciação % a.a.	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações (a)	27.464	-	27.464	45.529
Terrenos	6.260	-	6.260	12.010
Veículos	1.740	-	1.740	1.121
Móveis e utensílios	1	-	1	1
Imobilizações em andamento	5.359	-	5.359	-
	<b>40.824</b>	-	<b>40.824</b>	<b>58.661</b>

- (a) Os dois imóveis existentes, não são mantidos para renda e não estão sendo usados pela Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por não registrar a depreciação destes ativos. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

**b. Movimentação do custo em 2019**

	Saldos em 01/01/19	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 31/12/19
<b>Imobilizado</b>					
Edificações	45.529	1.658	(19.723)	-	27.464
Terrenos	12.010	-	(5.750)	-	6.260
Veículos	1.121	619	-	-	1.740
Móveis e utensílios	1	50	(50)	-	1
Imobilizações em andamento	-	5.359	-	-	5.359
	<b>58.661</b>	<b>7.686</b>	<b>(25.523)</b>	<b>-</b>	<b>40.824</b>

**h. Movimentação do custo em 2018**

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/18
<b>Imobilizado</b>				
Edificações	39.638	5.814	-	45.529
Terrenos	5.750	6.260	-	12.010
Veículos	1.967	-	(846)	1.121
Móveis e utensílios	78	-	-	1
	<b>47.433</b>	<b>12.074</b>	<b>(846)</b>	<b>58.661</b>

**11 Fornecedores**

	2019	2018
Fornecedores de obras	1.908	2.127

**12 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

	Encargos	Vencimento final	2019	2018
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,4% a.a.	03/03/2022	2.603	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	16.737	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	02/01/2024	3.506	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/08/2019	-	7.641
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	10/09/2019	-	667
Banco ABC Brasil S.a. (a)	2,80%a.a.	03/01/2019	-	2.005
Banco ABC Brasil S.a. (a)	2,80%a.a.	04/01/2019	-	2.406
Banco Safra S.A. (a)	4,0022%a.a.	29/06/2020	10.001	-
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 5,28% a.a.	13/11/2019	-	2.910
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	18/01/2019	-	4.009
Banco Bradesco S.A. (a)	6,10%a.a.	15/12/2020	10.144	-
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,40% a.a.	05/10/2021	-	3.967
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	22/04/2019	-	8.131
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	22/04/2019	-	27.976
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	06/05/2019	-	4.559
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	13/05/2019	-	5.057
Banco Itaú BBA S.A. (b)	TR + 9,55% a.a.	07/04/2025	-	19.003
Banco Itaú BBA S.A. (c)	TR + 9,55% a.a.	07/10/2024	-	9.720
Banco ABC Brasil S.a. (d)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	3.573	4.002
Banco ABC Brasil S.a. (d)	CDI + 2,43% a.a.	04/12/2023	4.368	5.002
Banco Safra S.A. (d)	CDI + 2,43% a.a.	18/01/2019	-	10.022
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 2,40% a.a.	25/05/2023	26.979	34.744
Banco Santander do Brasil S.A. (e)	9,28%a.a.	05/07/2023	-	109.616

	<b>Encargos</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Banco Santander do Brasil S.A. (f)	11,35%a.a.	26/04/2021	4.947	8.202
Debêntures – 1ª Série (g)	CDI + 1,50% a.a.	20/09/2022	10.014	-
Debêntures – 2ª Série (g)	8,71% a.a.	20/09/2027	186.370	-
Alfa Arrendamento Mercantil	0,79% a.m	04/06/2021	387	-
Safra Leasing S.A. (h)	15,12%a.a.	20/04/2020	50	201
			<u><b>279.679</b></u>	<u><b>269.840</b></u>
Parcelas classificadas no passivo circulante			57.907	117.765
Parcelas classificadas no passivo não circulante			221.772	152.075

**Movimentação das dívidas**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>281.876</b>
Captações	46.400
(-) Pagamentos do principal	(67.853)
(-) Pagamentos de juros	(26.031)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	25.278
Assunção da dívida – Dafra	10.170
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<u><b>269.840</b></u>

**Movimentação das dívidas**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>269.840</b>
Captações	220.489
(-) Pagamentos do principal	(209.610)
(-) Pagamentos de juros	(26.395)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	25.355
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<u><b>279.679</b></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2020	57.907
2021	35.917
2022	45.528
2023	32.614
2024 em diante	107.713
	<u><b>279.679</b></u>

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Em relação aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2015, as linhas foram renovadas, com incremento de encargos e prolongamento do cronograma de pagamentos em alguns contratos. Para a captação junto ao Banco Itau de R\$ 7.000, foi oferecido em garantia complementar os recebíveis de aluguel de parte dos Galpões de Viracopos, de alguns andares do Edifício Dahruj Towers, do Wal-Mart Brasil e da Faculdade Anhanguera. A operação com o Banco Safra prevê a contratação de seguro, no montante de R\$ 1.084, como garantia complementar.
- (b) Em 2 de abril de 2015, foi aberta uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados na construção do imóvel comercial da *Tok Stok*, em São Paulo, no montante de R\$ 25 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de abril de 2025. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras estimada em 1 ano, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da locação. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj.



- (c) Em 7 de outubro de 2014, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados no empreendimento *Condomínio L'essence Mooca*, em São Paulo, no montante de R\$ 14 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de outubro de 2024. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto de locação à Wal-Mart Brasil Ltda.. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj.
- (d) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outros credores. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.
- (e) Em 30 de julho de 2013, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados no empreendimento *Condomínio CGD 1350*, em São Paulo, no montante de R\$ 150 milhões, amortizável em 8 anos, com 2 anos de carência somente para o principal, findo em 5 de julho de 2023. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel e suas benfeitorias e cedidos os direitos creditórios futuros, decorrentes dos contratos de locação dos imóveis. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj.
- (f) Em 26 de abril de 2018, a CGD tornou-se credora do Grupo Itavema (Liberdade Participações), quando da realização da venda do imóvel de Manaus. Concomitantemente, o Grupo Itavema que já era devedor do Banco Santander, em captação de empréstimo pretérito, firmou Instrumento de Confissão de Dívida com a Companhia, que não é parte desta captação, mas concordou, na qualidade de coproprietária, com a realização da Dação em Pagamento, da parte que lhe cabe do imóvel, firmando cédula de crédito bancário com o Santander, no montante de R\$ 10.171. Em decorrência da dação em pagamento, o Grupo Itavema torna-se devedor da CGD, nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco, a ser liquidado em 36 parcelas fixas, mensais e consecutivas de R\$ 333, sempre um dia antes do recebimento do crédito decorrente da venda da propriedade, descrita na Nota Explicativa 5.
- (g) Em 15 de agosto de 2019, a Companhia emitiu 200.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476/2009, estando, portanto, dispensada do registro de distribuição. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro.

O valor total da emissão é de R\$ 200.000, sendo emitidas 200.000 debêntures, em duas séries, nominativas e escriturais. Os recursos obtidos foram destinados ao pré-pagamento de dívidas e para capital de giro. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em 31 de dezembro de 2019, a posição das debêntures está assim descrita:

<b>Emissão</b>	<b>Série</b>	<b>Encargos</b>	<b>Vencimento</b>	<b>2019</b>
1ª emissão	1ª série	CDI + 1,50%a.a.	20/09/2022	10.014
1ª emissão	2ª série	8,71%a.a.	20/09/2027	<u>186.370</u>
				<u><u>196.384</u></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2020	17.243
2021	18.665
2022	30.190
2023	21.977
2024 em diante	108.309
	<b>196.384</b>

Os juros remuneratórios são calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* e amortizados mensalmente. As garantias reais são representadas por imóveis de titularidade da Companhia. Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelos Sócios e pelas seguintes empresas do Grupo, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..

A 1ª emissão de debêntures não contempla a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário. A Companhia efetuou análises dos covenants atrelados aos contratos de debêntures e concluiu pelo cumprimento de todas as suas obrigações não financeiras em 31 de dezembro de 2019.

- (h) Corresponde a contratos de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 2 veículos usados, com vencimento final previsto para junho de 2021, no montante total de R\$ 437.

### **13 Cédula de crédito imobiliário - CCI**

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil.

O valor líquido da CCI emitida é de R\$ 89.599 e o saldo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está assim demonstrado:

	2019	2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>98.641</b>	<b>81.174</b>
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(24.274)	(22.406)
Encargos financeiros	15.232	39.873
<b>Saldo final</b>	<b>89.599</b>	<b>98.641</b>
Parcelas classificadas no passivo circulante	24.666	23.789
Parcelas classificadas no passivo não circulante	64.933	74.852

O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 705, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2014. Em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2020	24.666
2021	21.846
2022	20.762
2023	19.248
2024	3.077
	<b>89.599</b>

A Companhia efetuou análises dos covenants atrelados ao contrato de cédula de crédito imobiliário e concluiu pelo cumprimento de todas as suas obrigações financeiras e não financeiras em 31 de dezembro de 2019. Desde março de 2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia.

## 14 Receitas de cessões a apropriar

	2019	2018
Antecipação de recebíveis (a)	2.269	2.777
Cessão de direitos creditórios (b)	15.596	-
Aluguel recebido antecipadamente	470	-
	<b>18.335</b>	<b>2.777</b>
 Parcelas classificadas no passivo circulante	 3.478	 887
Parcelas classificadas no passivo não circulante	14.857	1.890

- (a) Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers*, localizado na cidade de Campinas, atualmente locado à Petrobrás Distribuidora S.A.. O valor líquido da antecipação é de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81% a.a., e o saldo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está assim demonstrado:

	2019	2018
Saldo inicial	2.777	4.355
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(1.439)	(1.328)
Encargos financeiros	931	(250)
<b>Saldo final</b>	<b>2.269</b>	<b>2.777</b>

O montante será apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2016. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

- (b) Em 26 de março de 2019, a Companhia efetuou a alienação do imóvel da Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo, participando de um empreendimento imobiliário misto como permutante, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Dentro do Acordo, como parte do pagamento do terreno, a incorporadora cedeu à Companhia direitos creditórios de 34 unidades autônomas já comercializadas, no montante estimado de R\$ 21.700, cuja apropriação da receita, deduzida do custo correspondente, está prevista para ocorrer de acordo com o fluxo financeiro dos contratos firmados com os adquirentes das referidas unidades autônomas, que ultrapassa o término do exercício social seguinte.

O saldo em 31 de dezembro de 2019 está assim demonstrado:

Valor estimado da alienação	21.700
(-) Custo de aquisição do terreno atribuído às unidades autônomas	(3.046)
(-) Apropriação líquida no exercício	<u>(3.058)</u>
	<u>15.596</u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2020	1.832
2021	1.783
2022	<u>11.981</u>
	<u>15.596</u>

## 15 Impostos e contribuições a recolher

	2019	2018
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	10.985	11.249
COFINS	591	1.172
PIS	128	255
IPTU	4.358	3
ISS	109	104
IOF	143	143
ICMS	1	38
Outros impostos e contribuições	<u>32</u>	<u>30</u>
	<u>16.347</u>	<u>12.994</u>
Parcelas classificadas no passivo circulante	6.235	2.573
Parcelas classificadas no passivo não circulante	10.112	10.421

Visando realinhar seu passivo fiscal até março de 2017, em outubro de 2017, a Companhia aderiu à programas de parcelamento federal e municipal, comentados abaixo.

### Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Longo Prazo	
	2019	2018	2019	2018
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	<u>873</u>	<u>828</u>	<u>10.112</u>	<u>10.421</u>
	<u>873</u>	<u>828</u>	<u>10.112</u>	<u>10.421</u>

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1%a.m.. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de

R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é a seguinte:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	11.249	12.510
Multa e juros	589	748
Pagamentos efetuados	(853)	(2.009)
	10.985	11.249
Circulante	873	828
Não circulante	10.112	10.421

## 16 Obrigações por aquisição de imóveis

	<b>Vencimento final</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sócrates Potiguara Imóveis e Mineração Ltda. (a)	30/06/2022	22.011	-
Saturno Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	24/05/2020	5.857	5.250
CMVAZ Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30/11/2019	-	1.650
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (c)	31/03/2013	3.095	2.963
		30.963	9.863
Circulante		11.899	4.613
Não circulante		19.064	5.250

- (a) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. José de Souza Campos, 200, por R\$ 24.000. Foi acordado que o pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 2.000 pagos em 2019, a título de sinal; (ii) transferência à credora por dação em pagamento do direito sobre o empreendimento Realize, estimado em R\$ 1.000 e (iii) saldo em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base na variação de 100% do CDI. O contrato estará automaticamente rescindido no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, tendo em vista tratar-se de título executivo extrajudicial. A escritura definitiva somente se operará, de pleno direito, com o pagamento integral do preço.
- (b) Compreende à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de São Paulo - SP, em 24 de maio de 2018, pelo montante de R\$ 6.250, cujo pagamento se dará em duas parcelas: (i) entrada de R\$ 1.000, liquidada em 2018 e (ii) saldo acrescido da variação do IGP-M, a ser pago em parcela única em até 24 meses após a compra, desde que atestada a plena e completa remediação do imóvel em relação às eventuais contaminações ambientais existentes em decorrência da atividade desenvolvida no imóvel (posto de combustível). Conforme previsto no contrato, a obrigação ambiental é da vendedora e isenta a Companhia de toda e qualquer responsabilidade, por eventuais indenizações, prejuízos, despesas, multas e penalidades suportados. O contrato estará automaticamente rescindido no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, tendo em vista tratar-se de título executivo extrajudicial.

- (c) Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local, estimada para ocorrer dentro do prazo de um ano. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

## 17 Provisão para contingências

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Provisão para contingência	(95)	(95)
(-) Depósito judicial	321	381
	<b>226</b>	<b>286</b>

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Com base na opinião dos advogados, não há valores cuja probabilidade seja possível de perda.

## 18 Provisão para imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

### a. Correntes

Em 2019 e 2018 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado antes dos impostos	67.118	(15.973)
Adições:		
Despesas indedutíveis	-	665
Resultado de equivalência patrimonial	834	368
Exclusões:		
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento, líquido dos impostos	(56.937)	17.264
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(3.342)	(3.505)
Lucro (prejuízo) fiscal antes da compensação de prejuízos fiscais	7.673	(1.181)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social (limitado à 30%)	(2.302)	-
Lucro (prejuízo) fiscal após da compensação de prejuízos fiscais	5.371	-
Imposto de renda e contribuição social correntes 34%	1.826	-
Outros	(5)	-
Movimentação do exercício - efeito no resultado	1.821	-

**Diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 411.571 (em 31 de dezembro de 2018 - R\$ 392.236) e o efeito no resultado do exercício de 2019 é de R\$ 19.335 (R\$ 4.923 em 2018), conforme apresentado abaixo:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	1.154.413	1.168.823
Movimentação do ano (Nota 9)	56.937	(14.410)
Base	1.211.350	1.154.413
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	411.859	392.500
Outros	(288)	(264)
<b>Total do imposto de renda diferido</b>	<b>411.571</b>	<b>392.236</b>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	19.335	(4.923)

## 19 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 ações, em 2018) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 2018) cada uma.

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembléias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembléia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

### b. Reservas

#### (i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

#### (ii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu o montante de R\$ 45.887 (realizou R\$ 11.050, em 31 de dezembro de 2018), referente ao lucro apurado exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos, a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

## 20 Receita operacional líquida

	2019	2018
<b>Receita operacional bruta:</b>		
Receitas de locações	97.609	92.667
Receita de venda de imóveis	1.670	900
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	<u>(7.693)</u>	<u>(7.199)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b><u>91.586</u></b>	<b><u>86.368</u></b>

## 21 Gerais e Administrativas

	2019	2018
Condomínios	(1.679)	(566)
Salários e encargos sociais	(311)	(227)
Honorários da Diretoria	(360)	(320)
Serviços prestados	(1.530)	(1.158)
Manutenção e conservação de imóveis	(741)	(247)
Água, luz e comunicações	(170)	(74)
Legais, cartoriais e judiciais	(472)	(611)
Outras despesas	<u>(135)</u>	<u>(681)</u>
	<b><u>(5.398)</u></b>	<b><u>(3.884)</u></b>

## 22 Despesas tributárias

	2019	2018
IOF/IOC	(494)	(1.123)
IPTU	(9.015)	(2.131)
Laudênios e registros de escrituras	-	(256)
Outros	<u>(134)</u>	<u>(35)</u>
	<b><u>(9.643)</u></b>	<b><u>(3.545)</u></b>

## 23 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2019	2018
Ganho (Perda) líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	56.937	(14.410)
Baixa de depreciação do valor justo das propriedades vendidas	-	(2.854)
Resultado na venda de propriedades	913	2.117
Resultado na venda de ativo imobilizado	(10.473)	(1.469)
Resultado na venda de participação societária (b)	<u>1.566</u>	<u>489</u>
	<b><u>48.943</u></b>	<b><u>(16.127)</u></b>

(a) Vide nota explicativa 9.

(b) Vide nota explicativa 8.



## 24 Resultado financeiro, líquido

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 14)	(15.233)	(40.024)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (vide Nota 12)	(943)	244
Desconto financeiro no recebimento de créditos	(970)	-
Juros remuneratórios das debêntures	(7.568)	-
Juros sobre empréstimos bancários	(17.787)	(25.278)
Juros sobre saldos de mútuo	(373)	(1.013)
Juros sobre parcelamentos tributários	(558)	(761)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(1.397)	(136)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(789)	(115)
Outros encargos	(157)	(232)
	<hr/>	<hr/>
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(45.775)</b>	<b>(67.315)</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros ativos	953	981
Outras receitas	48	6
	<hr/>	<hr/>
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>1.001</b>	<b>987</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(44.774)</b>	<b>(66.328)</b>

## 25 Gerenciamento de riscos financeiros

### Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- **Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.

- **Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário- CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. A Companhia não espera efeitos significativos decorrente à exposição aos respectivos índices. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI e as receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.
- **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário- CCI e no contrato do empréstimo vinculado à obra do empreendimento Condomínio CGD 1350.

### **Gestão de capital**

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, monitora o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

## **26 Instrumentos financeiros**

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não apresenta operação com instrumentos derivativos.

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, dessa forma não há a exposição ao risco cambial na respectiva data.

**a. Classificação dos instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

**Instrumentos financeiros por categoria**

	Nota	Classificação por categoria	Nível de Hierarquia	Valor Contábil		Valor Justo	
				2019	2018	2019	2018
<b>Ativos Financeiros</b>							
Caixa e Equivalentes	4	Custo Amortizado	-	240	550	240	550
Contas a receber	5	Custo Amortizado	-	32.972	20.760	32.972	20.760
Propriedades para Investimento	9	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	1.700.303	1.626.719	1.700.303	1.626.719
<b>Passivos Financeiros</b>							
Fornecedores	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	1.908	2.127	1.908	2.127
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	279.679	269.840	279.679	269.840
Cédula de crédito imobiliário – CCI	13	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	89.599	98.641	89.599	98.641
Obrigações por aquisição de imóveis	16	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	30.963	9.863	30.963	9.863
Adiantamento de clientes		Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	1.376	1.135	1.376	1.135
Receita de cessões a apropriar	14	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	18.335	2.777	18.335	2.777

**b. Estimativa de valores justos**

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

**c. Valores estimados de mercado**

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2019.

- **Caixa e equivalentes de caixa** - Estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.

- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Contas a receber de clientes e outros créditos** - O valor justo de contas a receber e outros créditos, excluindo obra em andamento, mas incluindo recebíveis de contratos de serviços, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.
- **Empréstimos e financiamentos (em moeda nacional)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo é calculado por fluxo de caixa descontado, e os recebimentos e pagamentos referem-se às previsões de fluxo de caixa no período.

## **27 Eventos Subsequentes**

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2020 deverá ser revisada. Considerando a imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do efeito financeiro do surto nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A Administração está avaliando de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras. Até o momento, as operações da companhia não foram impactadas pelo surto do coronavírus.

\* \* \*

## **Administração**

**Cláudio Dahruj**  
Diretor Comercial

**Márcia Dahruj**  
Diretora Administrativo-Financeira

**Ricardo Rodrigues Pedrozo**  
Contador CRC 1SP 174.418/O-7