

Casa Bahia Comercial Ltda. e
Sociedades Controladas

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018
com Relatório dos Auditores Independentes

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Demonstrações financeiras



31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

Relatório da Administração	2
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	7
Balancos patrimoniais.....	13
Demonstrações do resultado	15
Demonstrações dos resultados abrangentes	16
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	17
Demonstrações dos fluxos de caixa	18
Demonstrações dos valores adicionados	20
Notas explicativas às demonstrações financeiras	21

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

Prezados Sócios e Administradores

É com muita satisfação que a Administração da Casa Bahia Comercial Ltda. (ou "Sociedade"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, vem apresentar para a análise e avaliação, o Relatório de Administração, o qual se encontra acompanhado das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e respectivas notas explicativas, elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil e acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes.

No ano de 2019 a Sociedade conseguiu aumentar a sua receita líquida em 5% em relação ao ano anterior (2,7% no consolidado), sendo 2019 o ano com maior receita desde o Acordo de Associação ocorrido em 2010. Grande parte das receitas auferidas pela Sociedade e suas controladas foram geradas pelo negócio de aluguel de grandes Centros de Distribuição, demonstrando o comprometimento da administração em fazer crescer ou equilibrar a cada ano a sua principal atividade, que é venda e administração de imóveis próprios e de terceiros

Em 2019 o lucro bruto da Sociedade montou R\$ 276.617 e R\$ 322.978 no consolidado (R\$ 263.313 na controladora e R\$ 313.562 no consolidado em 2018), representando uma margem bruta de 94 % na controladora e 93% no consolidado . Em 2018 as margens brutas representaram 94% na controladora e 92% no consolidado. Isso demonstra que a operação gera receita representativa com baixo custo direto atribuído.

As nossas margens de EBITDA ajustado representaram, em 2019, um percentual de 59% na controladora e 54% no consolidado. Em 2018 tais margens representaram 59% e 60% na controladora e no consolidado, respectivamente, mantendo a média dos últimos anos.

Como em 2018, em que a Sociedade buscou mudanças importantes, 2019 não foi diferente, pois foi um ano em que a Sociedade buscou redefinir o seu objetivo do ponto de vista de gestão de portfólio e estrutura administrativa. Para tanto, a Sociedade decidiu desinvestir vendendo algumas unidades de propriedades para investimento tanto para reestruturar dívida quanto para renovar o seu portfólio.

A Sociedade continua a investir em seu principal portfólio, que são ativos de grande valor agregado e com alto potencial de geração de receita. Um dos projetos mais importantes em execução é a construção de um Centro de Distribuição em Cajamar, que estava em construção em 2018. A obra estava estimada em R\$ 180.000 em 2018. Devido a intercorrências normais de uma obra dessa magnitude, o orçamento sofreu alterações sendo esperado o desembolso total de R\$ 202.199 com previsão para conclusão em 2020.

Outros investimentos estão em fase de planejamento. No decorrer de 2019 a Sociedade ofertou alguns ativos ao mercado (ativos que não atendem mais aos objetivos comerciais da Sociedade) para renovar as suas unidades geradoras de caixa de grande porte, que são Centros de Distribuição. A primeira de duas *tranches* foi vendida em dezembro de 2019. A segunda *tranche* deve ser vendida até o terceiro trimestre de 2020, exceto se os efeitos e desdobramentos na economia indicarem o contrário, principalmente devido aos efeitos do coronavírus, no qual comentaremos ao final dessa mensagem.

A Sociedade continua com o objetivo de readequar a sua estrutura societária e operacional, para maximizar os esforços em atividades que gerem valor e resultado para o Grupo. Para tanto, a Sociedade busca opções avaliando possíveis espaços para redução de custo sem afetar a qualidade das Edificações oferecidas aos nossos clientes. Além das medidas operacionais, as atividades de investimento em outras companhias também estão sendo discutidas e viabilizadas. A aquisição de participação e controle acionário da empresa Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. foi concretizada no segundo semestre de 2019. Mais informações sobre a aquisição estão divulgadas na nota 12.

Além das ações tomadas internamente para reestruturação operacional, focando em redução de custos e buscando explorar ao máximo o potencial de geração de receitas das unidades geradoras de caixa, a Sociedade continuará tomando as iniciativas de preservação da margem EBITDA ajustado em 2020, mesmo com a redução de receita em decorrência de venda de alguns ativos em 2019. O crescimento do EBITDA de um ano para o outro (em valores) pode não ocorrer, mas o fato importante e objetivo é que o desinvestimento iniciado em 2019 tem um propósito que trará outros benefícios econômicos à Sociedade.

A Administração da Sociedade tem ciência de que essas ações seriam mais eficazes em situação de mercado e economia normais. Entretanto, os impactos do COVID-19 podem fazer com que alguns objetivos não sejam atingidos. A Administração está atenta e tomará as medidas para que os objetivos traçados sofram o menor efeito possível diante da pandemia instalada pelo coronavírus.

Abaixo é evidenciada as demonstrações de resultado da Sociedade e controladas, com o cálculo do EBITDA ajustado:

	Demonstração do resultado e cálculo do EBITDA ajustado					
	Controladora			Consolidado		
	31.12.2019	31.12.2018	Δ	31.12.2019	31.12.2018	Δ
Receita líquida	293.599	279.702	5,0%	348.461	339.435	2,7%
Custos sobre imóveis alugados	(16.982)	(16.389)	3,6%	(25.483)	(25.873)	(1,5%)
Lucro bruto	276.617	263.313	5,1%	322.978	313.562	3,0%
(Despesas) receitas operacionais						
Despesas comerciais	(504)	(4.200)	(88,0%)	(537)	(5.134)	(89,5%)
Gerais e administrativas (i)	(55.903)	(79.201)	(29,4%)	(75.632)	(97.420)	(22,4%)
Pessoal (ii)	(19.559)	(19.122)	2,3%	(20.131)	(19.455)	3,5%
Honorários da administração	(13.819)	(1.689)	718,2%	(14.059)	(1.929)	628,8%
Tributárias (iii)	(25.513)	(5.041)	406,1%	(26.742)	(6.309)	323,9%
Depreciações e amortizações	(803)	(1.226)	(34,5%)	(890)	(1.390)	(36,0%)
Equivalência patrimonial	(2.996)	(2.633)	13,8%	-	-	0,0%
Resultado não realizado em op. com controladas	426	357	19,3%	426	357	19,3%
Realização de mais-valia de ativos	-	-	0,0%	(16.850)	(1.052)	1501,7%
Ebit (Lucro operacional antes do resultado financeiro - ajustado)	157.946	150.558	4,9%	168.563	181.230	(7,0%)
Outros efeitos no resultado (iv)	299.868	(224.613)	(233,5%)	330.835	(222.487)	(248,7%)
Resultado antes das despesas e receitas financeiras	457.814	(74.055)	(718,2%)	499.398	(41.257)	(1310,5%)
Resultado financeiro, líquido	42.623	(156.937)	(127,2%)	31.208	(185.572)	(116,8%)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	500.437	(230.992)	(316,6%)	530.606	(226.829)	(333,9%)

	Demonstração do resultado e cálculo do EBITDA ajustado					
	Controladora			Consolidado		
	31.12.2019	31.12.2018	Δ	31.12.2019	31.12.2018	Δ
Imposto de Renda e Contribuição Social	(104.480)	-	0,0%	(127.724)	(4.995)	2457,0%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	395.957	(230.992)	(271,4%)	402.882	(231.824)	(273,8%)
EBIT (Lucro antes do resultado financeiro e trib. Sobre o lucro - ajustado)	157.946	150.558	4,9%	168.563	181.230	(7,0%)
Depreciações (custos de operação)	13.582	12.808	6,0%	19.145	20.081	(4,7%)
Depreciações (atividade administrativa)	803	1.226	(34,5%)	890	1.390	(36,0%)
EBITDA - Lucro antes da depreciação, do result. Financ. trib. Sobre lucro- ajustado	172.331	164.592	4,7%	188.598	202.701	(7,0%)

(i) As despesas gerais e administrativas foram ajustadas com a exclusão de provisões que correspondem a discussões tributárias e cíveis, que tem origem do acordo de associação ocorrido em 2010. A Sociedade figura como participante das discussões, mas o impacto dessas provisões no resultado da Sociedade não tem relação com a operação atual;

(ii) As despesas com pessoal foram ajustadas com a exclusão de provisões trabalhistas, que tem origem do acordo de associação em 2010. A Sociedade figura como participante das discussões, mas o impacto dessas provisões no resultado não tem relação com a operação atual da Sociedade;

(iii) Os impactos das provisões e constituição de perdas para ativos relacionados a discussões que tem origem no acordo de associação estão apresentados nesta linha;

(iv) As vendas de propriedades para investimento divulgada na nota 23 e o efeito do reconhecimento do crédito tributário decorrente de ação judicial transitada em julgado, que tinha por objeto a discussão sobre a exclusão do ICMS sobre base de cálculo do PIS e da COFINS entre 2005 e 2010, divulgado na nota 10, foram ajustados nessa rubrica.

	Resumo							
	Controladora				Consolidado			
	2019		2018		2019		2018	
Receita líquida	293.599	100%	279.702	100%	348.461	100%	339.435	100%
Lucro bruto	276.617	94%	263.313	94%	322.978	93%	313.562	92%
Ebitda - Lucro antes de deprec., result. financ e trib sobre lucro - ajustado	172.331	59%	164.592	59%	188.598	54%	202.701	60%
Resultados em operações descontinuadas	299.868	102%	(224.613)	(80%)	330.835	95%	(222.487)	(66%)
Resultado antes das despesas e receitas financeiras	457.814	156%	(74.055)	(26%)	499.398	143%	(41.257)	(12%)
Resultado financeiro, líquido	42.623	15%	(156.937)	(56%)	31.208	9%	(185.572)	(55%)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	500.437	170%	(230.992)	(83%)	530.606	152%	(226.829)	(67%)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(104.480)		-	0%	(127.724)	(37%)	(4.995)	(1%)
Prejuízo líquido do exercício	395.957	1,3	(230.992)	(0,8)	402.882	1,2	(231.824)	(0,7)

Conforme quadro demonstrado acima, a Sociedade e controladas demonstram um alto potencial de geração de margem bruta e EBITDA ajustado, pois a operação propriamente dita é altamente rentável. A Sociedade atua para que os efeitos de atividades não recorrentes diminua e espera-se que tais efeitos não recorrentes,

principalmente decorrentes de co-participação em processos trabalhistas oriundos do Acordo de Associação firmado em 2010 com a Via Varejo, cessem.

Embora esteja apresentado com resultado positivo devido aos efeitos das vendas de propriedades para investimentos e crédito tributário mencionado no item "iv" do quadro anterior, a Sociedade ainda tem seu resultado onerado devido às obrigações de indenizações referentes ao acordo firmado em 1º de julho 2010, que deu origem à Via Varejo (valores evidenciados na linha "resultados em operações descontinuadas"). As demandas, que preponderantemente são da esfera Trabalhista, já estão com seu período de prescrição expirado. A Sociedade atualmente conduz uma parte das ações, que estão em suas etapas finais. Muitas dessas ações são de responsabilidade compartilhada com a Via Varejo, com quem nos reunimos frequentemente para acertos de contas.

Além de passivos Trabalhistas mencionados acima, ainda restam passivos de naturezas Cíveis e Tributários que são, quase que integralmente, referentes ao período pré 2010, até quando a Sociedade desempenhava a operação de varejo.

Conforme mencionado na nota explicativa 1.1, a Administração tem ciência do cenário relacionado a exposição a riscos financeiros vinculados aos passivos onerosos, e está trabalhando para otimizar a sua utilização. O objetivo das captações é investir em bens que gerem caixa operacional. Com o retorno dos investimentos realizados, a Sociedade manterá a perspectiva de reinvestir, evitando a descapitalização ou descapitalizando para reinvestir no seu negócio principal.

A Administração, quando necessário, busca renegociações com credores para os passivos onerosos mantidos pela Sociedade, com o objetivo de alongar o prazo médio de vencimentos. Quando acordos são firmados, tais medidas fazem com que o capital de giro da Sociedade se mantenha estável para financiamento da operação.

As captações (via capital próprio e/ou de terceiros) havidas, são essenciais para dar suporte para a empresa enfrentar os mencionados desafios da economia e da política, nacional e internacional, reforçando o crescimento orgânico em longo prazo, sem deixar de investir, necessariamente, em seu portfólio de propriedades e processos internos, além de manter o foco na flexibilização em fechamento de novos contratos, não deixando de lado a capacitação de pessoal. Da mesma forma, importante ressaltar a perpetuidade da segurança dos relacionamentos existentes com os seus fornecedores, agentes financeiros e clientes. Porém, a estratégia de captação deverá ser revista para contemplar os riscos decorrentes dos efeitos da pandemia pelo coronavírus, que se instalou no mundo, conforme comunicado da OMS.

Efeitos do COVID-19

Em 2019 o país ainda atravessa um período de retomada da atividade econômica. Em dezembro de 2019 a China divulgava um surto de uma doença não identificada que, hoje, tem por denominação COVID-19 (coronavírus). Os efeitos sociais e econômicos desse novo vírus ainda não podem ser calculados com confiabilidade. Mas especialistas afirmam que a probabilidade de recessão global em 2020 é muito significativa, já que, como se trata de um vírus sem vacina ou medicamento para combater os sintomas por não ser totalmente conhecido do ponto de vista de origem, efeitos no organismo e grau de letalidade, a população precisará se isolar evitando o contágio comunitário. Essa medida é necessária para que se evite que o sistema de saúde entre em colapso por não suportar tamanha demanda por tratamento.

Isso afeta as expectativas reais da Administração para crescimento. As expectativas da Sociedade, em um cenário normal para 2020, seria continuar a de manter a regularidade nas margens brutas e EBITDA. Entretanto, espera-se que o atingimento da meta seja fortemente afetado pelos desdobramentos dos efeitos do COVID-19.

Mesmo com o cenário adverso que se espera para 2020, a Administração da Sociedade renova os agradecimentos a clientes, pela confiança novamente depositada, fundamental para manutenção da trajetória de crescimento da empresa, e aos nossos Sócios, pelo apoio intenso e confiança na realização dos projetos e estratégias que fortaleceram a Sociedade.

Nossos agradecimentos, como não poderia deixar de ser, se estendem aos colaboradores, funcionários, fornecedores, financiadores e organismos públicos, pela dedicação e competência, essenciais para o alcance pela Sociedade de novas conquistas e resultados.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Quotistas da Casa Bahia Comercial Ltda.

São Caetano do Sul – SP

Opinião

Examinamos as Demonstrações Financeiras individuais ("Controladora") e consolidadas da Casa Bahia Comercial Ltda. (Sociedade), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, de resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Casa Bahia Comercial Ltda. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

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 do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, 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.

Ênfases

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas 1.1 e 15 das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, que indicam que a Sociedade está com alto grau de endividamento bancário. No exercício de 2019, a Sociedade vendeu determinados ativos do seu portfólio como parte da estratégia para redução do endividamento e reconheceu no resultado créditos tributários. Alguns números e índices foram alterados de forma positiva. Entretanto, trata-se de uma situação temporária, pois a incerteza relevante existe até que a situação do endividamento e do recebimento de recursos dos sócios (Nota 9. Partes relacionadas, item iv) sejam sanadas. No exercício de 2019, a Sociedade apresentou lucro líquido no valor de R\$ 395.957 na controladora e R\$ 402.882 no consolidado devido a referida venda de ativos, mas até o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Sociedade tinha apurado prejuízos recorrentes nos últimos 5 anos, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Sociedade incorreu em prejuízo no valor de R\$ 230.992 na controladora e R\$ 231.825 no consolidado.

Adicionalmente, a Sociedade infringiu cláusulas de *covenants* e o banco relacionado renunciou ao direito de vencimento antecipado. Há transações com partes relacionadas que requerem certo grau de julgamento por parte da Administração na avaliação das potenciais contingências não materializadas, conforme Nota 9 (item ii), que podem requerer desembolsos financeiros. Conforme apresentado na Nota 1.1, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na Nota 9 (item ii), indicam a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Na nota 28. Eventos subsequentes, foi divulgado que o surto do Coronavírus COVID-19, decretado pela Organização Mundial de Saúde – OMS, configura uma pandemia em escala global. A referida pandemia já demonstrou ter impactos relevantes na economia global e pode, em conjunto com os demais eventos descritos, agravar de forma significativa a situação econômico-financeira da Sociedade. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com Partes Relacionadas

Chamamos atenção para a nota 9, que descreve que a Sociedade mantém saldos e operações em montantes significativos com partes relacionadas. As transações com partes relacionadas foram realizadas em condições definidas pelas partes. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ausência de elaboração de Demonstrações combinadas

O sócio controlador da Sociedade possui participação significativa e poder de decisão em outras entidades que não estão diretamente relacionadas com a Casa Bahia Comercial Ltda. Conforme CPC 44 – Demonstrações combinadas, quando o controle é exercido por um indivíduo, as demonstrações financeiras combinadas podem fornecer informação relevante acerca das entidades sob controle comum, como um “grupo”. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de créditos tributários relacionados à exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Sociedade obteve o trânsito em julgado no Supremo Tribunal Federal para os processos referentes à inconstitucionalidade da inclusão do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS na base de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, garantindo à Sociedade o direito de reaver os valores já recolhidos e não prescritos de PIS e COFINS, devidamente corrigidos monetariamente. Em função disso, foram reconhecidos créditos de PIS e COFINS em montantes relevantes nas demonstrações financeiras, conforme divulgado na nota 10, R\$ 104.640 para PIS e R\$ 481.979 para COFINS (R\$ 586.619 total). Os valores dos créditos reconhecidos foram mensurados considerando julgamentos e premissas da Administração. O processo de mensuração de tais créditos envolveu um volume relevante de informações e a contratação de assessores legais e empresa especializada para o levantamento do saldo. A premissa do cálculo seguiu o modelo de cálculo disponibilizado pelo COSIT nº 13/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Sociedade e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das Demonstrações Financeiras da Sociedade. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável,

e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas DVA foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as Demonstrações Financeiras e o relatório do auditor

A administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as Demonstrações Financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as Demonstrações Financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das Demonstrações Financeiras.

Responsabilidade do auditor 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 de uma 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 que respondam a esses riscos e obtivemos evidência de auditoria suficiente e apropriada para fornecer uma base para nossa opinião. O risco de não se detectar uma distorção relevante resultante de fraude é maior que aquele de se detectar uma distorção relevante resultante de erro, uma vez que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou transgressão dos controles internos;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos quanto à adequação do uso, pela Sociedade, da base contábil de continuidade operacional e, com base na evidência de auditoria obtida, se existe incerteza relevante relacionada com eventos ou condições que podem levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião,

se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões se baseiam na evidência de auditoria obtida até a data do seu relatório. Contudo, eventos ou condições futuras podem fazer com que a Sociedade interrompa a sua continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações Financeiras, inclusive as divulgações e se as Demonstrações Financeiras individuais representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, respectivas salvaguardas.

São Paulo, 09 de abril de 2020.

Hirashima & Associados Auditores Independentes

CRC-2SP025496/O-4

Poliana de O. Hespanhol de Andrade

Poliana de Oliveira Hespanhol de Andrade

Contador CRC-1SP258022/O-1

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)



	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	7.403	24.970	11.934	38.092
Contas a receber	8	3.757	2.300	7.179	14.998
Tributos a recuperar	10	586.870	4.732	587.223	5.178
Despesas antecipadas		10.419	805	11.463	882
Outras contas a receber	11	176.071	15.599	605.833	15.931
Partes relacionadas	9	31.661	25.596	40.748	40.679
Total do ativo circulante		816.181	74.002	1.264.380	115.760
Não circulante					
Aplicações financeiras	7	145.157	189.547	145.157	189.547
Tributos a recuperar	10	174.926	199.324	175.553	201.209
Partes relacionadas	9	1.081.301	1.060.302	1.253.257	1.139.563
Depósitos judiciais e recursais	18	35.516	53.230	35.516	53.230
Outras contas a receber	11	875	1.864	876	1.869
Investimentos	12	794.733	398.182	-	-
Propriedade para investimentos	13	1.142.666	1.152.827	1.547.666	1.911.651
Imobilizado	14	3.114	4.016	9.417	4.973
Total do ativo não circulante		3.378.288	3.059.292	3.167.442	3.502.042
Total do ativo		4.194.469	3.133.294	4.431.822	3.617.802

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)



	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	15	292.838	654.168	293.592	727.523
Passivos de arrendamento	16	-	-	1.647	-
Receita diferida		-	-	160	160
Fornecedores		15.664	13.846	19.859	22.749
Adiantamento de clientes	11	109.568	5	109.569	20.005
Salários e encargos sociais		1.422	1.771	1.755	2.171
Valores a repassar		234	30	2.618	1.285
Impostos e contribuições	18	220.350	8.120	271.531	11.973
Outras contas a pagar	12	125.713	274	130.287	280
Total passivo circulante		765.789	678.214	831.018	786.146
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	15	1.708.549	1.117.112	1.747.590	1.308.995
Passivos de arrendamento	16	-	-	3.897	-
Impostos e contribuições	18	171.259	167.389	171.259	167.389
Receita diferida		-	-	404	564
Partes relacionadas	9	33.665	7.226	1.339	1.265
Valores de terceiros		2.968	2.968	2.968	2.968
Provisão para demandas judiciais	19	224.274	275.037	224.274	275.037
Provisão para passivo a descoberto	12	139	136	-	-
PIS e COFINS Diferidos		-	-	-	378
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17	-	-	-	36.107
Outras contas a pagar	12	7.139	-	7.139	-
Total passivo não circulante		2.147.993	1.569.868	2.158.870	1.792.703
Patrimônio Líquido					
Capital social	20	1.953.674	1.953.674	1.953.674	1.953.674
Reserva de lucros		5.291	5.291	5.291	5.291
Outras reservas		(3.872)	(3.872)	(3.872)	(3.872)
Resultados acumulados		(669.903)	(1.065.861)	(669.903)	(1.065.861)
Ajuste de avaliação patrimonial		(4.503)	(4.020)	(4.503)	(4.020)
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da Sociedade		1.280.687	885.212	1.280.687	885.212
Participação dos quotistas minoritários				161.247	153.741
Total patrimônio líquido				1.441.934	1.038.953
Total do passivo e do patrimônio líquido		4.194.469	3.133.294	4.431.822	3.617.802

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas



Demonstrações dos resultados
31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto lucro por lote de mil quotas)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Receita líquida de vendas	21	293.599	279.702	348.461	339.435
Custos sobre imóveis alugados	22	(16.982)	(16.389)	(25.483)	(25.873)
Lucro bruto		276.617	263.313	322.978	313.562
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais		(504)	(4.200)	(537)	(5.134)
Gerais e administrativas		(102.886)	(104.633)	(132.707)	(122.852)
Pessoal		(113.866)	(228.295)	(114.444)	(228.628)
Honorários da administração		(13.819)	(1.689)	(14.059)	(1.929)
Tributárias		210.394	(5.041)	209.017	(6.309)
Depreciações e amortizações		(803)	(1.226)	(890)	(1.390)
Equivalência patrimonial	12	(2.996)	(2.633)	-	-
Resultado não realizado em op. com controladas		426	357	426	357
Realização de mais-valia de ativos		-	-	(16.850)	(1.052)
Outras receitas (despesas) operacionais	23	205.251	9.992	246.464	12.117
		181.197	(337.368)	176.420	(354.820)
Resultado antes das despesas e receitas financeiras		457.814	(74.055)	499.398	(41.258)
Resultado financeiro, líquido	24	42.623	(156.937)	31.208	(185.572)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		500.437	(230.992)	530.606	(226.830)
Imposto de Renda e Contribuição Social	17	(104.480)	-	(127.724)	(4.995)
Lucro ou prejuízo líquido do exercício		395.957	(230.992)	402.882	(231.825)
Resultado líquido atribuível aos:					
Quotista controladores				395.957	(230.992)
Quotista minoritários				6.925	(833)
Resultado líquido				402.882	(231.825)
Milhares de quotas em circularização no final do exercício		1.953.674	1.953.674		
Resultado por lote de mil quotas do capital social ao final do exercício		202,67	(118,23)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas



Demonstrações dos resultados abrangentes
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	395.957	(230.992)	402.882	(231.825)
Outros resultados abrangentes				
Variação de participação societária (CBEI)	(482)	(473)	482	473
Outros resultados abrangentes líquidos com efeitos subsequentes no resultado	(482)	(473)	482	473
Resultado abrangente total	395.475	(231.465)	403.364	(231.352)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Atribuível a proprietários da Sociedade						Participação dos quotistas minoritários	Total
	Capital social	Reserva de capital	Reserva de ágio em investimento em partes relacionadas	A.A.P - Outros resultados abrangentes	Lucros (prejuízos) acumulados	Total		
Em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)	1.953.674	5.291	(3.872)	(3.548)	(834.868)	1.116.677	145.053	1.261.730
Em 01 de janeiro de 2018 sem efeito de reapresentação por adoção inicial de CPC - IFRS	1.953.674	5.291	(3.872)	(3.548)	(834.962)	1.116.583	145.061	1.261.644
Ajuste de adoção inicial CPC - IFRS	-	-	-	-	94	94	(8)	86
Aumento de capital com AFAC	-	-	-	-	-	-	9.048	9.048
Varição participação societária - CBEI	-	-	-	(473)	-	(473)	473	-
Resultado atribuído aos sócios minoritários	-	-	-	-	-	-	(833)	(833)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(230.992)	(230.992)	-	(230.992)
Em 31 de dezembro de 2018	1.953.674	5.291	(3.872)	(4.021)	(1.065.860)	885.212	153.741	1.038.953
Varição participação societária	-	-	-	(482)	-	(482)	581	99
Resultado atribuído aos sócios minoritários	-	-	-	-	-	-	6.925	6.925
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	395.957	395.957	-	395.957
Em 31 de dezembro de 2019	1.953.674	5.291	(3.872)	(4.503)	(669.903)	1.280.687	161.247	1.441.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	395.957	(230.992)	395.957	(230.992)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido com recursos provenientes de atividades operacionais				
Depreciação e amortização	14.385	14.034	20.035	21.471
Provisão para demandas judiciais	(47.965)	99.437	(47.965)	99.437
P.E.C.L.D	(1.545)	1.571	(1.544)	953
Perdas eventuais	2.891	1.852	2.891	1.852
Perda estimada - depósitos/bloqueios judiciais trabalhistas	36.456	(4.055)	36.456	(4.055)
Perda estimada - outros ativos	(888)	6.383	(888)	6.383
Constituição (reversão) de perda estimada por valor não recuperável de ativos	-	-	(143.472)	-
Baixa de ativos não circulantes como despesa	24	26	24	66
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(34.989)	1.154
Ganho por compra vantajosa	(59.287)	-	(59.287)	-
Realização de mais-valia de ativos	-	-	16.850	1.052
Lucro não realizado na venda de imobilizado	(426)	(357)	(426)	(357)
Resultado na alienação de ativos não circulantes	(118.781)	1.389	(112.250)	1.348
Resultado na alienação investimentos	-	-	96.325	-
Equivalência patrimonial	2.996	2.632	-	-
Receita financeira	-	-	(9.299)	(10.524)
Variação cambial	4.536	14.153	4.536	14.153
Ajuste a valor justo	(2.355)	13.384	(2.355)	15.587
Juros passivos apropriados	255.880	217.530	277.024	252.764
Juros passivos apropriados - mútuo partes relacionadas	114	489	-	1.372
Juros ativos apropriados - mútuo partes relacionadas	(57.866)	(79.343)	(68.040)	(79.511)
Perdão de dívida - mútuos partes relacionadas	(3.430)	-	-	-
Juros ativos apropriados - mútuo partes não relacionadas	(80)	(156)	(80)	-
Participação dos quotistas minoritários no resultado	-	-	6.925	(833)
	420.616	57.977	376.428	91.320
(Acréscimo) decréscimo de ativos				
Aplicações financeiras	44.390	(73.177)	44.390	(73.177)
Contas a receber	87	1.016	3.170	2.936
Tributos a recuperar	(554.323)	(19.949)	(552.242)	(17.745)
Despesas antecipadas	(9.614)	55	(10.581)	101
Valores a receber de partes relacionadas	(17.290)	(21.750)	(6.744)	(25.569)
Depósitos judiciais e recursais	(18.742)	1.596	(18.742)	1.596
Efeito da variação cambial nas atividades operacionais	(128)	-	(128)	-
Outras contas a receber	(19.795)	(5.986)	(20.010)	(5.406)
Acréscimo (decréscimo) de passivos				
Receita diferida	-	-	(160)	(160)
Fornecedores	1.817	(9.164)	(2.840)	(2.214)
Adiantamento de clientes	160	(13)	(19.839)	19.977
Salários e encargos sociais	(348)	(1.436)	(416)	(1.040)
Valores a repassar	204	(227)	(2.637)	1.007
Impostos e contribuições	216.100	34.382	264.420	36.158
Partes relacionadas	1.516	(11.789)	61	(12.497)
Demandas judiciais	(2.798)	581	(2.798)	581
Outras contas a pagar	16.317	2	20.892	(5.998)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais (em transporte)	78.169	(47.882)	72.224	9.870

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais (de transporte)	78.169	(47.882)	72.224	9.870
Atividades de investimentos				
Imobilizado	(331)	(1.259)	(337)	(1.836)
Propriedades para investimento	(61.874)	(18.259)	(123.175)	(80.057)
Recebimento venda de imobilizado	31.729	2.187	99.112	3.042
Recebimento para futura venda de imobilizado	109.403	-	109.403	-
Devolução de pagamento de Imobilizado	-	262	-	315
Recebimento venda de imobilizado - Partes Relacionadas	-	-	25.326	15.412
Investimento em controladas (minoritários)	-	-	-	-
Investimento em controladas	(78.000)	(42.000)	-	-
Adiantamento para futuros investimentos	(146.055)	(51.387)	-	-
Fluxo de caixa adquirido	-	-	(71.452)	-
Efeitos de fluxo de caixa em venda de controlada (desinvestimento)	-	-	439	-
Recebimento de venda de controlada (desinvestimento)	-	-	99.245	-
Mútuos - partes relacionadas	(115.087)	(306.485)	(242.402)	(310.064)
Amortização de principal - mútuos partes relacionadas	164.066	44.657	184.361	31.082
Juros recebidos - mútuos partes relacionadas	-	1.216	-	651
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(96.149)	(371.068)	80.520	(341.455)
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos e financiamentos	570.570	407.180	620.919	417.453
Amortização de principal	(389.461)	(155.631)	(540.908)	(213.295)
Juros pagos	(209.467)	(199.753)	(259.445)	(226.380)
Mútuos - partes relacionadas	32.255	3.542	30	-
Amortização de principal - mútuos partes relacionadas	(3.925)	(3.100)	(30)	(13.517)
Juros pagos - mútuos partes relacionadas	(91)	(81)	-	(1.962)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	9.048
Distribuição de dividendos	-	(141)	-	(141)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	(119)	52.016	(179.434)	(28.794)
Efeito da variação cambial sobre caixa e equivalentes de caixa	532	3.330	532	3.330
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes de caixa	(17.567)	(363.604)	(26.158)	(357.049)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	24.970	388.574	38.092	395.141
Caixa e equivalentes de caixa ao final do período	7.403	24.970	11.934	38.092
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes de caixa	(17.567)	(363.604)	(26.158)	(357.049)
	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Transações não-caixa (atividades de investimentos e financiamentos)				
Adoção inicial do IFRS 16 (Direito de uso)	-	-	(5.544)	-
Baixa de propriedades para investimento na venda de controlada indireta	-	-	240.793	-
Aquisição de ações de controladas a prazo	(116.260)	-	(116.260)	-
Adoção inicial do IFRS 16 (Passivos de arrendamento)	-	-	5.544	-
Baixa de endividamento por venda de controlada indireta	-	-	95.511	-
Aquisição de ações de controladas a prazo	116.260	-	116.260	-

Na elaboração da DFC do exercício de 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram desconsideradas as movimentações que não afetaram o caixa, conforme determina o CPC 3.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Casa Bahia Comercial Ltda. e Sociedades Controladas

Demonstrações dos valores adicionados
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	Valor	Valor	Valor	Valor
Receitas				
Locação de imóveis e prestação de serviços	321.823	309.943	382.607	374.174
P.E.C.L.D e reversão de perdas eventuais	(1.759)	(7.532)	(1.777)	(7.808)
Outras receitas operacionais, líquidas	310.352	9.144	734.401	10.288
	630.416	311.555	1.115.231	376.654
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos das mercadorias e serviços				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(191.926)	(122.131)	(586.762)	(139.496)
Valor adicionado bruto	438.490	189.424	528.469	237.158
Retenções				
Depreciações	(14.385)	(14.166)	(20.035)	(21.603)
Valor adicionado líquido produzido pela sociedade	424.105	175.258	508.434	215.555
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(2.996)	(2.633)	-	-
Receitas financeiras	422.781	135.177	443.124	146.519
Outros resultados recebidos em transferência	(14.652)	357	(42.932)	(695)
	405.133	132.901	400.192	145.824
Valor adicionado total a distribuir	829.238	308.159	908.626	361.379
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	115.571	217.972	117.684	219.607
Benefícios	2.921	2.475	3.302	2.658
FGTS	845	950	997	1.066
	119.337	221.397	121.983	223.331
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(63.481)	29.201	(32.356)	40.976
Estaduais	264	321	283	369
Municipais	929	842	1.446	1.243
	(62.288)	30.364	(30.627)	42.588
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	138.786	124.891	147.212	136.552
Outros	235.363	160.161	258.553	187.429
Aluguéis pagos	2.083	2.338	8.623	3.304
	376.232	287.390	414.388	327.285
Participação dos sócios minoritários no			6.925	(833)
Resultados retidos do exercício	395.957	(230.992)	395.957	(230.992)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Informações corporativas

A Casa Bahia Comercial Ltda. ("Casa Bahia" ou "Sociedade") é uma Sociedade limitada, com atividades iniciadas em 1952 e a partir de julho de 2010, passou a ter como objeto social preponderante a administração, compra, venda e locação de imóveis próprios.

A Sociedade possui atualmente um portfólio de imóveis que inclui lojas de rua e shopping, centros de distribuição, edifícios de escritórios, galpões industriais e terrenos, localizados em diversos Estados do Brasil, destacadamente concentrados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

A Sociedade possui participação societária majoritária nas empresas Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("CBEI"), Hangar Campo de Marte Ltda. ("Hangar") e de forma indireta na CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários Ltda. ("CB Campo Grande") e, até fevereiro de 2019, na Noctus Empreendimentos e Participações S/A ("Noctus"). Em 2015 a CBEI passou a fazer parte integrante do capital social da CB Campo Grande. Em 2016 a CBEI adquiriu a Sociedade Noctus. Em fevereiro de 2019 a Noctus foi alienada e deixou de integrar parte do grupo de empresas que fazem parte dessas demonstrações financeiras.

Em agosto de 2019 a Sociedade decidiu ingressar como acionista na Companhia Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A ("Praia Brava") como acionista não controlador, entretanto, por questões estratégicas, a Sociedade adquiriu o restante das ações da investida, se tornando a única acionista. A investida atua no mesmo ramo em que a Sociedade, tendo como principal atividade a locação de imóveis próprios. Está sediada na cidade de São Paulo, e tinha como propriedade para investimento um empreendimento construído na cidade de Itapevi/SP, que foi vendido em dezembro de 2019. Em agosto de 2019 foram adquiridas 41% das ações da investida, adquirindo, em dezembro, o restante das ações (59%). Para fins de alocação do preço pago, uma consultoria externa foi contratada e o laudo apontou ganho por compra vantajosa. Os detalhes da transação estão demonstrados na nota 12.

A Casa Bahia Comercial Ltda. é uma das fundadoras da Associação SK Arujá, que tem por finalidade administrar empreendimento único não residencial, formado por módulos de galpões e escritórios, localizado na cidade de Arujá, SP. A Associação não tem fins lucrativos, econômicos, religiosos e políticos.

1.1 Alienação de participação em controlada

Conforme mencionado no terceiro parágrafo da nota 1, a Noctus Empreendimentos e Participações S.A., antiga controlada indireta da Sociedade, foi alienada no primeiro trimestre de 2019 à um fundo de investimentos (Fundo HSI V Real State). O valor recebido pela venda e o resultado da transação estão demonstrados abaixo:

Resultado na venda de controlada indireta

Receita na venda	102.477
(-) Custo do investimento baixado (valor contábil)	(156.738)
(-) Mais-valia não realizada	(42.064)
Perda na venda de controlada indireta	(96.325)

- (i) Conforme mencionado na nota 12, a mais-valia identificada no momento da elaboração do laudo de avaliação, para alocação do preço pago pela participação societária, não havia sido realizada até a data da venda da participação. No momento da venda, a mais-valia não realizada foi baixada, compondo o custo total da venda, incluindo o ganho por compra vantajosa também não realizado. O impacto tributário pela não realização da mais-valia gerada na combinação de negócios está divulgada na nota 17.

Do valor da alienação, parte encontra-se retido a receber (R\$ 3.200) até que condições precedentes sejam alcançadas. O valor está registrado na rubrica "Outras contas a receber".

Abaixo é demonstrado os valores relacionados a propriedades para investimento e endividamento pertencentes à Noctus, e que foram apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018 no balanço consolidado da Sociedade. Esses valores foram eliminados na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2019.

Baixa de propriedades para investimento (i)	240.793
Baixa de endividamento (ii)	95.511

- (i) Baixa referenciada na 13;
(ii) Baixa referenciada na nota 15;

Garantias em operações financeiras

Em 15 de abril de 2017, uma das controladas da Sociedade (CBEI) passou a ser garantidora dos recebíveis dos contratos de locação detidos pela empresa Noctus Empreendimentos e Participações S.A. os quais foram utilizados para operação de securitização junto à Ápice Securitizadora S.A., mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, no valor de R\$120.000. O processo de exclusão da controlada como garantidora da operação de securitização de recebíveis da Noctus está em curso, pois não é mais uma controlada da CBEI e, conseqüentemente, não faz mais parte do grupo CB. A CBEI, a partir de janeiro de 2020, não realizou mais cobertura decorrente de obrigação de arcar com tampões, restando pendente somente a formalização da exclusão da controlada de tal obrigação. É esperado que essa desvinculação ocorra até o final do primeiro semestre de 2020.

1.2 Plano de negócios de curto prazo

A Sociedade está ciente do alto endividamento de curto prazo apresentado nessas demonstrações financeiras. A fim de endereçar isso, a administração tem conduzido negociações que visam o desinvestimento de algumas de suas propriedades. Algumas propriedades já foram alienadas e outras estão em suas tratativas finais. Além disso, a Sociedade também tem negociado com credores e outros possíveis financiadores no intuito de realizar novas captações de recursos com prazos de pagamento mais longos, condizentes com a expectativa de geração de lucro e caixa operacional. Com os recursos a serem obtidos na venda das propriedades e nesses eventuais novos empréstimos, a sociedade espera obter fundos necessários para quitar obrigações de curto prazo apresentados, além de realizar investimentos na atividade principal da sociedade, gerando caixa operacional, deixando de depender de recursos oriundos das atividades de financiamento para continuidade das suas operações.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas foram elaboradas com base em diversas fontes de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que foram determinadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, e análise do risco de crédito para determinação da perda esperada para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Sociedade revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas estão apresentadas em "real", que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade e de suas controladas.

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional com base na taxa de câmbio em vigor na data do balanço. A aprovação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de sócios de 27 de Março de 2020.

Declaração de conformidade com os pronunciamentos do CPC

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas foram apresentadas e elaboradas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.1 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

A Administração aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019 ou após esta data. A Administração decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

A natureza e o impacto de cada uma das novas normas e alterações são descritos a seguir:

CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil

O CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 – Leases, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (CPC 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17). O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação do passivo de arrendamento como um ajuste ao ativo de direito de uso. Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base no CPC 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com o CPC 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação do CPC 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros. O CPC 06 (R2), que vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, exige

que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas no CPC 06 (R1).

Transição para o CPC 06 (R2)

A Sociedade adotou o CPC 06 (R2) retrospectivamente para cada período de divulgação anterior apresentado. A Sociedade optou por adotar a norma para contratos que foram anteriormente identificados como arrendamentos que utilizam o CPC 06 (R1) e o ICPC 03 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Portanto, a Sociedade não aplicou a norma a contratos que não tenham sido previamente identificados como contratos que contenham um arrendamento nos termos do CPC 06 (R1) e o ICPC 03. A Sociedade adotou o CPC 06 (R2) retrospectivamente, com efeito cumulativo de inicialmente utilizar o pronunciamento reconhecido na data da aplicação inicial de acordo com os itens C7 a C13 do referido pronunciamento técnico, não rerepresentando as informações comparativas. Em vez disso, a Sociedade reconheceu o efeito cumulativo de aplicar inicialmente o CPC 06 (R2) como ajuste ao saldo de abertura de Resultados Acumulados diretamente no Patrimônio Líquido na data da aplicação inicial. Embora essa tenha sido a política adotada pela Sociedade, na adoção inicial não houve nenhum efeito que impactasse o patrimônio líquido da Sociedade na adoção inicial.

A Sociedade optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor. A Sociedade finalizou o levantamento do impacto com a aplicação da nova regra, e não houve impactos significativos, uma vez que os arrendamentos identificados entraram na regra de isenção permitida pela norma. Entretanto, em uma das controladas da Sociedade (CBEI), houve impacto na adoção inicial e estão evidenciadas nas notas 13, 14 e 16.

2.2 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Sociedade não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8).

3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Casa Bahia Comercial Ltda. e suas controladas em 31 de dezembro de 2019 e 2018, apresentadas abaixo:

Empresa	Principal atividade	Participação	31.12.2019	31.12.2018
Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("CBEI")	Compra e venda de imóveis próprios.	Direta	74,99%	73,54%
Hangar Campo de Marte Ltda.	Atividades de hangaragem, comercialização de aeronaves, de peças e acessórios, prestação de serviços em geral em partes eletrônicas e elétricas.	Direta	78,98%	78,98%
Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S/A.	Gestão e administração da propriedade imobiliária	Direta	100,00%	0,00%
CB Campo Grande Negócios Imobiliários Ltda. (i)	Compra, venda e locação de imóveis próprios.	Indireta	68,39%	66,94%
Noctus Empreendimentos e Participações S/A. (i)	Compra e venda de imóveis próprios.	Indireta	0,00%	73,54%

(i) participação indireta

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Sociedade obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Todos os saldos intragrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

Apesar do quotista Michael Klein ser controlador das empresas consolidadas, para efeito de demonstrações financeiras consolidadas, sua participação na CBEI, no Hangar e na CB Campo Grande está sendo nominada como participação de quotista minoritário.

Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("CBEI")

A CBEI tem por objetivo a administração e locação de imóveis próprios e compra, venda e participação em outras sociedades. A controladora tem participação na CBEI desde o ano de 2011.

Em 2018 a Sociedade aportou o montante de R\$42.000, em novas quotas, e a participação passou a ser 73,54%. Em 2019 a Sociedade aportou o montante de R\$59.386, em novas quotas, e a participação passou a ser 74,99%. Neste exercício, o sócio Michael Klein retirou-se do quadro societário da controlada alienando as suas quotas à CB Novos Negócios S.A ("CB Novos Negócios"). A base de valor para a alienação das quotas entre Michael Klein e CB Novos Negócios foi o valor contábil das quotas levando em consideração o patrimônio líquido da controlada.

No início do segundo semestre de 2018 a sociedade alterou a denominação social de CBEI – Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. para ICON Realty. Essa mudança faz parte de um conjunto de ações que a alta administração está executando para apresentar o grupo com uma única denominação no mercado (ICON), diferenciando pelos segmentos que cada negócio atua.

Hangar Campo de Marte Ltda. ("Hangar")

A Hangar tem por objeto a prestação de serviço de hangaragem, em aparelhos elétricos e eletrônicos de aeronaves, comércio, importação e exportação de aeronaves de pequeno porte, acessórios, partes e peças.

Em 25 de setembro de 2013 a Sociedade ampliou sua participação na empresa Hangar mediante integralização de capital no montante de R\$2.983.

Essa integralização fez com que a Sociedade passasse a deter 78,98% do capital da empresa, motivo pelo qual passou a consolidar esta empresa em suas demonstrações financeiras a partir daquele exercício.

CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários Ltda. ("CB Campo Grande")

A CB Campo Grande tem por objetivo a administração e locação de imóveis próprios, compra e venda. Foi constituída em 15 de agosto de 2014. Seus sócios são Michael Klein e CBEI – Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. A CBEI tem maior participação, portanto detém o controle da CB Campo Grande. A Casa Bahia consolida a CB Campo Grande uma vez que sua Controladora ("CBEI") é uma Controlada da Casa Bahia, conforme orientações do CPC 36.

Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A (Praia Brava)

A Praia Brava tem por objetivo o desenvolvimento de projetos, execução e acompanhamento de construção de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporação imobiliária e administração de imóveis por conta própria ou por terceiros, e a participação em condomínio ou associação sem fim lucrativo relacionado ao empreendimento imobiliário, que era de propriedade da Sociedade até dezembro de 2019, localizado no município de Itapevi, estado de São Paulo. A Sociedade adquiriu 100% das ações da investida (41% em agosto e 59% em dezembro de 2019). A partir da aquisição e controle, a Sociedade passou a mensurar o investimento na controlada pelo método de equivalência patrimonial, além consolidar as demonstrações financeiras da controlada às da Sociedade em 31 de dezembro de 2019.

Noctus Empreendimentos e Participações S/A. ("Noctus")

Conforme mencionado na nota 1, a Noctus, antiga controlada indireta, foi alienada no primeiro trimestre de 2019 e não faz mais parte do grupo de empresas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

consolidadas nessas demonstrações financeiras. O quadro que demonstra as participações direta e indireta consta tal empresa, mas somente para fins comparativos, já que o percentual de participação em 31 de dezembro de 2018 representava 73,54%.

A alienação de tal empresa, conforme mencionado nas demonstrações financeiras anuais findas em 31 de dezembro de 2018, faz parte das medidas da Administração para readequar os negócios e trazer a operação à realidade no que diz respeito a estrutura operacional.

Em fevereiro de 2019 a venda da Noctus para o Fundo HSI V Real State foi concluída. O valor negociado foi de R\$ 102.477 e a CBEI, que controlava a Noctus, recebeu R\$ 99.244. O restante do saldo encontra-se retido e será liberado após o cumprimento de determinadas condições.

Demonstramos abaixo as informações financeiras condensadas das Empresas controladas pela Sociedade, em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	31.12.2019				31.12.2018			
	CBEI	Hangar	CB Campo Grande	Praia Brava	CBEI	Hangar	CB Campo Grande	Noctus
Ativo circulante	237.566	-	15.184	231.640	18.980	-	12.738	11.113
Ativo não circulante	651.171	4	120.472	-	725.452	124	128.343	244.716
Total do ativo	888.737	4	135.656	231.640	744.432	124	141.081	255.829
Passivo circulante	60.524	-	147	4.558	92.429	-	9.445	6.057
Passivo não circulante	58.469	180	1	6.102	65.027	296	71.527	92.378
Patrimônio líquido	769.744	(176)	135.508	220.980	586.976	(172)	60.109	157.394
Total do passivo e do patrimônio líquido	888.737	4	135.656	231.640	744.432	124	141.081	255.829
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	53.156	-	1.196	510	41.877	-	(1.195)	19.209
Custos sobre imóveis alugados	(6.319)	-	(217)	(1.965)	(5.843)	-	438	(4.036)
Despesas administrativas (1)	13.632	(4)	(1.097)	(6.365)	(24.761)	(40)	(139)	(996)
Custos financeiros	(8.452)	-	(2.982)	21	(12.501)	(4)	(667)	(16.798)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda	52.017	(4)	(3.100)	(7.799)	(1.228)	(44)	(1.563)	(2.621)
Imposto de renda contribuição social	(23.244)	-	-	-	(2.306)	-	337	(2.352)
Lucro (prejuízo) do período	28.773	(4)	(3.100)	(7.799)	(3.534)	(44)	(1.226)	(4.973)

4. Políticas contábeis significativas

4.1 Classificação de ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção dos ativos fiscais diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumi-lo no prazo de doze meses a partir da data-base desta demonstração financeira, e os mantidos principalmente para negociação e o caixa e equivalentes de caixa são classificados como ativos circulantes.

Os passivos (com exceção dos passivos fiscais diferidos) com previsão de liquidação no prazo de doze meses a partir da data do balanço são classificados como

circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive impostos diferidos) são classificados como "não circulantes".

4.2 Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis.

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e pela metodologia do custo amortizado. A Sociedade determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

(ii) Recebíveis

Recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

(iii) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

- A Sociedade transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Empresa não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Sociedade tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Sociedade com o ativo.

O envolvimento continua na forma de uma garantia sobre o ativo transferido e mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Sociedade, dos dois, o menor.

(iv) Redução do valor recuperável

O IFRS 9 (CPC 48), que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, trouxe novidades bastante relevantes no tocante a redução ao valor recuperável de ativos financeiros. A forma de reconhecimento de perdas agora segue o modelo de "perdas esperadas", e não mais "perdas incorridas", como era preconizado pelo CPC 38 (IAS 39). Essa modificação alterou a forma e momento de se reconhecer perdas com recebíveis. Agora a Sociedade reconhece perda esperada para ativos financeiros ou grupo de ativos financeiros que, de alguma forma, foi objeto de perda incorrida no passado e que servirá para cálculo de perda esperada para receitas reconhecidas para o mesmo cliente ou grupo de clientes, a depender da definição de classes. O IFRS 9 apresenta dois modelos para reconhecimento de perda esperada para ativos financeiros: modelo de três estágios ou abordagem simplificada. A Sociedade se adequa ao modelo da abordagem simplificada uma vez que nos seus recebíveis não há componente financeiro (juros ou outra remuneração variável). Com essa abordagem a Sociedade reconhece perda esperada para toda a vida do ativo financeiro no momento do reconhecimento da receita, caso haja perdas incorridas no passado, para o mesmo cliente, grupos semelhantes de clientes (que façam parte de um grupo com características operacionais semelhantes como, por exemplo, segmento, região), dentre outras segregações que possam ser alcançáveis sem esforço desnecessário.

A Sociedade considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos há 180 dias. No entanto, em certos casos, a Administração também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável o recebimento integralmente dos valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Sociedade. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

b) Passivos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Sociedade incluem fornecedores e outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. A Sociedade não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio do resultado.

(ii) Empréstimos e financiamento

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

(iii) Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

4.3 Instrumentos financeiros derivativos

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

A Sociedade e suas controladas utilizam instrumentos financeiros derivativos, como *swaps* de taxa de juros para fornecer proteção contra o risco de variação das taxas de câmbio e o risco de variação das taxas de juros, respectivamente.

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de *hedge* são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

Para os fins de contabilidade de *hedge (hedge accounting)*, a Sociedade possui operações na seguinte classificação:

Hedge de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado;

No reconhecimento inicial de uma relação de *hedge*, a Sociedade classifica formalmente e documenta a relação de *hedge* à qual a Sociedade deseja aplicar contabilidade de *hedge*, bem como o objetivo e a estratégia de gestão de risco da administração para levar a efeito o *hedge*. A documentação inclui a identificação do instrumento de *hedge*, o item ou transação objeto de *hedge*, a natureza do risco objeto de *hedge*, a natureza dos riscos excluídos da relação de *hedge*, a demonstração prospectiva da eficácia da relação de *hedge* e a forma em que a Sociedade irá avaliar a eficácia do instrumento de *hedge* para fins de compensar a exposição a mudanças no valor justo do item objeto de *hedge* ou fluxos de caixa relacionados ao risco objeto de *hedge*.

Hedges que satisfazem os critérios para sua contabilidade são registrados da seguinte forma:

Hedge de valor justo: O ganho ou a perda resultante das mudanças do valor justo de um instrumento de *hedge* (para instrumento de *hedge* derivativo) ou do componente cambial da sua quantia escriturada medido de acordo com o CPC 02 (para instrumento de *hedge* não derivativo) deve ser reconhecido no resultado. O ganho ou a perda resultante do item coberto atribuível ao risco coberto deve ajustar a quantia escriturada do item coberto a ser reconhecido no resultado. As mudanças do valor justo do instrumento de *hedge* e as mudanças do valor justo do item objeto de *hedge* atribuível ao risco coberto são reconhecidas na linha da demonstração de resultado relacionada ao item objeto de *hedge*. A mudança no valor justo de um derivativo de taxa de juros designado numa relação de *hedge* é reconhecida no resultado financeiro. A mudança no valor justo do item objeto de *hedge* relacionado ao risco objeto de *hedge* é registrada como ajuste do valor contábil do item objeto de *hedge*, sendo também reconhecida no resultado financeiro.

Se o item objeto de *hedge* for baixado, o valor justo não amortizado é reconhecido imediatamente na demonstração do resultado.

A Sociedade tem *swap* de taxa de juros para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo dos seus empréstimos. Vide Nota Explicativa nº 15 para maiores detalhes.

Classificação entre curto e longo prazo

Instrumentos derivativos não classificados como instrumento de *hedge* eficaz são classificados como de curto e longo prazo ou segregados em parcela de curto prazo ou de longo prazo com base em uma avaliação dos fluxos de caixa contratados.

- Quando a Sociedade mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente.
- Os instrumentos derivativos designados como tais e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes, são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*. O instrumento derivativo é segregado em parcela de curto prazo e de longo prazo apenas quando uma alocação confiável puder ser feita.

4.4 Transações em moeda estrangeira

Transações em moedas estrangeiras são inicialmente reconhecidas pelo valor de mercado das moedas correspondentes na data que a transação se qualifica para reconhecimento.

Ativos e passivos monetários denominados em moedas estrangeiras são traduzidos para Real de acordo com a cotação do mercado nas datas dos balanços. Diferenças oriundas no pagamento ou na tradução de itens monetários são reconhecidas no resultado financeiro.

4.5 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Sociedade considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento em três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

4.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras bem como as vidas úteis e o valor residual são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

A Sociedade optou por não avaliar as suas propriedades para investimento pelo "valor justo" como custo atribuído, considerando que: (i) o "método de custo" é o melhor método para avaliar as propriedades para investimento da Sociedade; (ii) as propriedades para investimento são segregadas em classes bem definidas e relacionadas às suas atividades operacionais; (iii) a Administração revisa frequentemente os valores recuperáveis e estimativas de vida útil das suas propriedades para investimento, o que vem sendo feito consistentemente pela Sociedade ao longo dos anos; e (iv) a Sociedade possui controles eficazes sobre as suas propriedades para investimento que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil das propriedades.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Sociedade contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

As vidas úteis anuais remanescentes das edificações, reavaliadas no exercício de 2019, conforme Relatório de Estudo de Estimativas de Vidas Úteis emitido por "Engeval Engenharia de Avaliações", em 31 de dezembro de 2019, são de, na média, 44 anos o que corresponde a um percentual anual de vida útil econômica remanescente de 2,27%.

4.7 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado pelo “custo histórico de aquisição”, fabricação ou construção, líquido da depreciação acumulada e/ou das perdas por desvalorização acumuladas, se houver. Quando é necessário repor periodicamente componentes significativos do imobilizado, a Sociedade reconhece tais componentes como ativos individuais, com vidas úteis e depreciação específicas, respectivamente. Da mesma forma, quando se realiza uma reposição significativa, seu custo é reconhecido no valor contábil do equipamento como reposição, desde que satisfeitos os critérios de reconhecimento. Todos os demais custos de reparo e manutenção são reconhecidos na demonstração do resultado conforme incorridos.

As avaliações do valor residual e da vida útil são realizadas anualmente e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

O reconhecimento dos itens do imobilizado, e de suas eventuais partes significativas, reconhecidos inicialmente são baixados quando de sua alienação ou quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros derivados de seu uso ou alienação. Os eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa do ativo (calculados como a diferença entre os resultados líquidos da alienação e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado quando da baixa do reconhecimento do ativo.

4.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*“Impairment”*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando indicadores de redução ao valor recuperável são identificados e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída perda estimada para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital no segmento em que opera a unidade geradora de caixa.

O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam geração de fluxo de caixa identificáveis separadamente, denominados Unidade Geradora de Caixa (“UGC”). A Sociedade determina os imóveis alugados para terceiros como suas UGCs.

4.9 Intangível

Não há nenhuma orientação sobre contabilização de transações entre entidades sobre controle comum. Nesse caso, a Sociedade deve estabelecer uma política a ser seguida para contabilização e mensuração desse tipo de operação.

A Sociedade determinou adotar os preceitos do CPC 15-Combinação de Negócios para tratar da aquisição que a CBEI fez de parte da CB Campo Grande. Um dos quotistas da CB Campo Grande é o Sr. Michael Klein, que é quotista de todas as outras empresas do grupo, caracterizando entidades sobre controle comum.

Na transação foi gerado um *Goodwill* que foi reclassificado para o patrimônio líquido por ter sido gerado internamente.

O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida útil definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

4.10 Provisões

a) Geral

Provisões são reconhecidas quando: (i) a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, (ii) é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e (iii) uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso, quando aplicável.

Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

b) Passivos contingentes reconhecidos em uma combinação de negócio

Um passivo contingente reconhecido em uma combinação de negócios é inicialmente mensurado ao valor justo.

Subsequentemente, é mensurado entre o maior de:

- o valor que seria reconhecido de acordo com a política contábil de provisões acima; ou
- o valor inicialmente reconhecido menos, quando for o caso, amortização acumulada reconhecida de acordo com a política de reconhecimento de receita.

4.11 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os quotistas da Sociedade é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras no encerramento do exercício, com base nos dividendos mínimos obrigatórios definidos por seus atos societários. Os eventuais valores que excederem esse mínimo são registrados somente na data em que tais dividendos são aprovados pelos quotistas da Sociedade.

4.12 Apuração do resultado

(i) Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que os benefícios econômicos serão gerados para a Sociedade e quando possa ser mensurada de forma confiável, independentemente de quando o pagamento for recebido. A receita é mensurada com base no valor justo da

contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Sociedade avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final conclui que está atuando como principal todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel resultante de arrendamentos mercantis operacionais de propriedades para investimentos é contabilizada de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

(ii) Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas correspondem às despesas indiretas e ao custo das unidades corporativas, incluindo TI e funções financeiras.

(iii) Outras receitas e despesas operacionais líquidas

As outras receitas e despesas operacionais correspondem aos efeitos de eventos significativos ocorridos durante o período que não se enquadrem na definição das demais rubricas da "Demonstração do Resultado" adotada pela Sociedade.

(iv) Resultado financeiro líquido

As despesas financeiras incluem todas as despesas geradas pela dívida líquida e pela securitização de recebíveis durante o período, compensadas com as perdas com alienações de ativos financeiros, com os encargos financeiros sobre os impostos, bem como os ajustes referentes aos descontos financeiros.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial ao seu valor justo, com os seus correspondentes ganhos ou perdas reconhecidos como resultado financeiro na demonstração do resultado.

As receitas financeiras incluem os rendimentos gerados pelo caixa e disponibilidades.

(v) Receita de venda de propriedade

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador e estão demonstradas na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais líquidas".

(vi) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

4.13 Impostos

(i) Imposto de renda e contribuição social – Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e a contribuição social correntes relativos aos itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido.

A Administração avalia periodicamente a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

(ii) Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis, prejuízos fiscais e base negativa, apurados no período.

Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e em lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existir um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

(iii) Imposto sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto:

- Quando os impostos sobre receitas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese esta em que o imposto sobre as vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas e;
- O valor líquido dos impostos sobre receitas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

4.14 Mensuração do valor justo

Valor justo corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação espontânea entre participantes do mercado na data da mensuração.

A mensuração do valor justo é baseada no princípio de que a transação de venda do ativo ou transferência do passivo ocorrerá no mercado principal para o ativo ou passivo, ou, na ausência deste, no mercado mais vantajoso. O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam para definir o preço, considerando que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A Sociedade mensura investimentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e ativos não financeiros, como propriedades para investimento, a valor justo (somente para divulgação) a cada final de exercício. São utilizadas técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais existam dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de

informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades e ativos financeiros disponíveis para venda, e passivos significativos, tais como contraprestação contingente. O envolvimento de avaliadores externos é decidido anualmente pela Administração. Os critérios de seleção incluem conhecimentos de mercado, reputação, independência e verificação se as normas profissionais são cumpridas.

5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

(i) Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Sociedade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das respectivas demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade, a Administração fez os seguintes julgamentos com efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras da controlada e consolidadas:

(ii) Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste expressivo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros, dado o amplo aspecto de relacionamentos dos negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes. Diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou as futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrados. A Sociedade constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais brasileiras. O valor dessas provisões baseia-se em dois

fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Sociedade.

O imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. O julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço sem dedução dos custos de transação.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributárias

A Sociedade reconhece provisão para as demandas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui: (i) a avaliação das evidências disponíveis, (ii) a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, (iii) as decisões mais recentes nos tribunais e (iv) sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções trabalhistas ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisões para Acordo de Associação com a Via Varejo S.A.

Refere-se a transações com partes relacionadas que incluem certo nível de julgamento por parte da Administração na avaliação das potenciais contingências não materializadas. O assunto envolve razoável grau de julgamento por parte da Administração quanto à determinação de certas premissas utilizadas no registro dos valores a receber e a pagar, bem como na conclusão de que não são esperadas perdas adicionais em relação aos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Caixa	18	14	24	20
Bancos	1.589	3.711	2.605	16.358
Aplicações Financeiras (a)	5.796	21.245	9.305	21.714
	7.403	24.970	11.934	38.092

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 as aplicações financeiras referem-se a CDB e debêntures, emitidas por bancos de primeira linha, são remuneradas às taxas de 100,00% a 102,50% do CDI. Essas aplicações possuem liquidez imediata.

7. Aplicações Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aplicações Financeiras (a)	145.157	189.547	145.157	189.547
	145.157	189.547	145.157	189.547

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 as aplicações financeiras no longo prazo referem-se a CDB e debêntures, emitidas por bancos de primeira linha, remuneradas às taxas de 100,75% a 102,00% do CDI, além de aplicações financeiras no exterior junto aos bancos Safra Luxemburgo e Nova Iorque, remuneradas às taxas de 1,50% e 1,30% a.a. respectivamente. Essas aplicações estão em garantia como fiança referente a processos judiciais e empréstimos bancários. A redução do saldo de aplicações financeiras entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019 ocorreu pelo fato de algumas aplicações financeiras, que garantiam discussões tributárias, terem sido liberadas e utilizadas no curso normal das operações da Sociedade. Após a liberação das aplicações financeiras, as discussões tributárias passaram a ser garantidas por Seguro-Garantia. Razão pela qual o saldo do grupo de despesas antecipadas (prêmio de seguros a apropriar), tenha aumentado significativamente entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019. Os prêmios pagos pelos seguros-garantia serão apropriados no resultado conforme prazo de cobertura dos seguros.

8. Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Aluguéis a receber	4.176	4.264	7.613	16.976
P.E.C.L.D	(419)	(1.964)	(434)	(1.978)
	<u>3.757</u>	<u>2.300</u>	<u>7.179</u>	<u>14.998</u>
	<u>3.757</u>	<u>2.300</u>	<u>7.179</u>	<u>14.998</u>

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º dia útil do mês subsequente.

Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados na data de aniversário pela variação do IGP-M substancialmente.

Conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, que tem como objetivo gerar uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, a Sociedade adotou o modelo utilizando a metodologia histórica para calcular perda esperada com clientes para 12 meses. Como política interna, todos os valores com vencimento acima de 180 dias são considerados como perda efetiva.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Sociedade ser diversificada e com locatários de primeira linha.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

A composição das contas a receber por vencimento está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
A vencer:				
até 30 dias	3.815	3.644	6.895	14.374
entre 31 e 60 dias	91	-	91	-
	3.906	3.644	6.986	14.374
Vencidos:				
até 30 dias	169	402	456	2.384
entre 31 a 60 dias	-	99	22	99
entre 61 e 90 dias	-	96	16	96
entre 91 e 180 dias	101	23	133	23
	270	620	627	2.602
	4.176	4.264	7.613	16.976

9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Contas a receber				
Via Varejo S.A. (i)	25.893	25.560	28.780	28.353
Via Varejo S.A. (ii)	80.835	75.728	80.835	75.728
Perda estimada a receber processos trabalhista Via Varejo S.A. (ii)	(5.495)	(6.383)	(5.495)	(6.383)
Indústria de Móveis Bartira Ltda. (i)	575	549	575	549
Hangar Campo de Marte Ltda.	181	297	-	-
Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	6.580	5	-	-
Icon Taxi Aéreo Ltda.	-	369	-	369
CB Novos Negócios S/A.	-	0	-	-
Praia Brava Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	5.758	-	-	-
Icon G Taxi Aéreo Ltda.	-	-	-	20
CB Automototive Comércio de Veículos Ltda.	10	37	3.293	3.319
CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários Ltda	1	-	-	-
Mikeone Fundo de Investimento Imobiliário (iii)	-	-	64.515	80.940
Sócios controladores (iv)	998.624	989.736	1.121.502	997.342
Total	1.112.962	1.085.898	1.294.005	1.180.242
Circulante	31.661	25.596	40.748	40.679
Não circulante	1.081.301	1.060.302	1.253.257	1.139.563

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Contas a pagar				
Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	(2.280)	(2.566)	-	-
Noctus Empreendimentos e Participações S/A	-	(3.395)	-	-
Via Varejo S.A. (ii)	(1.145)	(1.145)	(1.145)	(1.145)
CB Motors Comércio de Veículos Ltda.	(13)	(120)	(13)	(120)
Praia Brava Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	(30.152)	-	-	-
Icon Taxi Aéreo Ltda.	(75)	-	(75)	-
Fundo Mikeone	-	-	(106)	-
Total	(33.665)	(7.226)	(1.339)	(1.265)
Receita de aluguéis				
Via Varejo S.A. (i)	271.398	269.209	305.283	301.812
Indústria de Móveis Bartira Ltda. (i)	6.770	6.515	6.770	6.515
Total	278.168	275.724	312.053	308.327

- (i) Corresponde a aluguel faturado até dezembro de 2019.
- (ii) Em 2010 foi celebrado o Primeiro Aditivo ao Acordo de Associação (“Acordo de Associação”) entre a Companhia Brasileira de Distribuição (“CBD” – controladora da Via Varejo S.A.) e a Casa Bahia, que, entre outros direitos, garantia à CBD o direito à indenização, por parte da CBD e da CB, de certas demandas judiciais e reembolso de despesas reconhecidos a partir de 30 de junho de 2010, que eram relacionados a fatos geradores de responsabilidade dos antigos controladores das operações adquiridas por um prazo de seis anos.

Em 4 de julho de 2017, foram celebrados acordos para a liquidação das perdas incorridas até 8 de novembro de 2016, bem como estabelecidos novos critérios para apuração das responsabilidades entre as partes e definição de garantias para as potenciais contingências ainda não materializadas.

Desta forma, em julho de 2017 foi apurado um montante a pagar pela Sociedade à Via Varejo S.A. de R\$70.200.

No decorrer do segundo semestre de 2017 a Sociedade liquidou financeiramente parcelas fixadas no acordo, e, em dezembro de 2017, as partes acordaram um termo de quitação/compensação decorrente de discussões sobre responsabilidades relacionados a processos após a data-base 08 de novembro de 2016, restando o saldo a pagar R\$13.761.

No primeiro trimestre de 2018 a Sociedade liquidou o saldo devedor evidenciado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 (13.761).

Após a liquidação, a Sociedade passou se tornar credora da Via Varejo uma vez que, após o acordo firmado em julho de 2017, a Sociedade passou a registrar montante maior a receber do que a pagar. Tais valores estão em análise por parte da Via Varejo.

No Termo de Acordo foi definido ainda a realização de reuniões periódicas nas quais cada uma das partes deve reportar as perdas e danos incorridos, a serem potencialmente indenizados pela outra parte. O Termo de Acordo também prevê que divergências entre as partes sobre eventuais valores devidos a título de perdas e danos que não sejam resolvidos de forma amigável conforme procedimentos definidos no Termo de Acordo, poderão ser solucionadas por meio de arbitragem.

Em 24 de outubro de 2018, a Sociedade, em conjunto com CBD, celebrou o Termo Aditivo ao Termo de Acordo, visando aprimorar os critérios do Termo de Acordo e esclarecer determinadas cláusulas e condições, de forma a possibilitar a devida liquidação dos saldos em aberto apresentados de parte a parte nas reuniões periódicas.

- (iii) Refere-se ao saldo a receber da operação de venda de 2 imóveis entre CB Campo Grande e o Fundo Mikeone. Um dos acionistas do fundo é o Sr. Michael Klein.
- (iv) Refere-se a mútuos mantidos com sócio controlador da sociedade.
- (v) Saldo a pagar referente a mútuo com partes relacionadas.

A Família Klein já detinha participação na Companhia Via Varejo. Em 14 de junho de 2019, a Companhia Brasileira de Distribuição (então controladora da Via Varejo) alienou sua participação de 36,27% na investida. Como consequência, a partir da referida data, a Família Klein e fundos de investimentos vinculados a Família, que participaram do leilão de compra das ações, aumentaram sua participação na Companhia Via Varejo, se tornando acionista controlador da Companhia.

10. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
IRRF	67	4.492	337	4.751
Imposto de renda e contribuição social	-	4	30	167
Imposto de renda e contribuição social - saldo negativo DIPJ (i)	15.005	31.935	15.633	33.820
COFINS (ii)	613.747	137.939	613.776	137.939
PIS (ii)	132.792	29.450	132.798	29.450
Outros impostos	185	236	202	260
	761.796	204.056	762.776	206.387
Circulante	586.870	4.732	587.223	5.178
Não circulante	174.926	199.324	175.553	201.209

- (i) Valores correspondentes a saldo negativo de DIPJ relacionados a IR retido de aplicações financeiras não utilizados na apuração do IRPJ devido.
- (ii) Os respectivos saldos estão registrados também no passivo, conforme nota 18. Correspondem a valores depositados judicialmente de PIS e COFINS – Indenizatório no valor de R\$159.921 (2018 – R\$167.388), em função de processo em andamento que questiona a possibilidade de compensação de créditos de PIS e COFINS sobre contratação de serviços de marketing, cuja discussão judicial sobre a possibilidade dessa compensação encontra-se em andamento.

Além dos valores mencionados acima, estão registrados nessas rubricas os valores decorrentes da apuração do indébito do ICMS na base de cálculo do PIS e da COFINS no período de 2005 a 2010. O trânsito em julgado da ação ocorreu no primeiro semestre de 2019 e a Sociedade contratou consultoria especializada para levantamento do crédito atualizado. Pelo modelo de cálculo do COSIT, o crédito total monta R\$ 586.619. Já pela metodologia do cálculo levando em consideração o tributo destacado em documento fiscal, o montante do crédito representa R\$ 1.461.860. Para fins de reconhecimento do crédito, levando em consideração o que preconiza o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, a Sociedade decidiu reconhecer o ativo no montante obtido pelo modelo de cálculo disponibilizado pelo COSIT nº 13/2018. Portanto, os valores dos créditos reconhecidos montaram R\$ 104.640 para PIS e R\$ 481.979 para COFINS (R\$ 586.619 total). O pedido de habilitação do crédito ocorreu em fevereiro de 2020. A diferença entre o cálculo pelo COSIT nº 13/2018 e o modelo de destacamento do tributo em documento fiscal continuará em discussão judicial.

11. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Adiantamento de Fornecedor	2.228	1.909	2.902	1.918
Bloqueios judiciais	2.665	3.041	2.665	3.041
Venda de imobilizado (i)	145.384	2.885	571.055	3.167
Confissão de dívida	2.000	2.000	2.000	2.000
Demais contas a receber (ii)	24.669	7.628	28.087	7.674
	176.946	17.463	606.709	17.800
Circulante	176.071	15.599	605.833	15.931
Não circulante	875	1.864	876	1.869

- (i) O valor demonstrado na linha "Venda de imobilizado" se refere a saldo à receber pela venda de 3 centros de distribuição na controladora (5 centros de distribuição no consolidado). A venda ocorreu a um fundo de investimentos (HSInvest – Hemisfério Sul Investimentos). A liquidação do saldo à receber ocorreu em Janeiro de 2020. Os resultados na venda dos ativos estão demonstrados na nota 23.
- (ii) O valor demonstrado nessa rubrica se refere a retenções de recebíveis para fins de garantia em operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários). A Sociedade emitiu CRIs em Julho de 2019 de séries 41^o e 42^o junto a ISEC Securitizadora. Os valores poderão ser utilizados, se a administração da Sociedade assim decidir, para pagamento das parcelas semestrais. O saldo retido é aplicado em fundo de investimento com remuneração vinculada ao CDI.

Além dos valores à receber relacionado a venda de propriedades para investimentos ocorrida em 2019, a Sociedade mantém adiantamentos para venda de ativo imobilizado, que se espera que ocorra até o final do terceiro trimestre de 2020 com o mesmo comprador dos ativos em 2019. O montante relacionado a adiantamento representa R\$ 109.403 e estão evidenciados na rubrica "Adiantamento de clientes".

12. Investimentos

Informações sobre empresas controladas

Empresa	Principal atividade	31.12.2019	31.12.2018
Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Compra e venda de imóveis próprios.	74,99%	73,54%
Hangar Campo de Marte Ltda.	Atividades de hangaragem, comercialização de aeronaves, de peças e acessórios, prestação de serviços em geral em partes eletrônicas e elétricas.	78,98%	78,98%

Composição do investimento

	31.12.2019			31.12.2018
	CBEI	Hangar	Praia Brava	Total
Número de quotas /ações				
Total	620.262.562	3.855.796	338.000.453	
Possuídas	465.113.048	3.045.405	338.000.453	
Percentual de participação	74,986%	78,983%	100%	
Patrimônio Líquido sem o resultado do exercício	740.973	(172)	259.669	
Lucro (prejuízo) do exercício	28.771	(4)	(38.689)	
(-) Adiantamento para futuro aumento de capital	(146.055)	-	-	
Base para cálculo da participação	<u>623.689</u>	<u>(176)</u>	<u>220.980</u>	<u>623.513</u>
Valor contábil do investimento antes do AFAC e P.P.I.	<u>467.682</u>	<u>(139)</u>	<u>220.980</u>	<u>467.543</u>
Resultado não realizado na venda de P.P.I. com controladas	(39.984)	-	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>146.055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>573.753</u>	<u>(139)</u> (i)	<u>220.980</u>	<u>794.594</u>
				<u>398.046</u>

- (i) O investimento na empresa Hangar Campo de Marte ficou negativo devido a reversão do imposto de renda e contribuição social diferido ativo em 2017, além dos demais eventos ocorridos em 2018 gerando prejuízo no exercício. A Controladora mantém obrigação de cobrir possíveis compromissos da Controlada. Neste sentido, foi constituído "provisão para passivo a descoberto" para este investimento.

a) Movimentação dos investimentos

	Controladora			
	CBEI	Hangar	Praia Brava	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	307.507	(101)	-	307.406
Equivalência patrimonial	(2.596)	(35)	-	(2.632)
Aumento de capital	42.000	-	-	42.000
Adiantamento para futura participação societária	51.387	-	-	51.387
Ganho (perda) por variação de participação societária	(473)	-	-	(473)
Realização de lucros de exercícios anteriores	357	-	-	357
Saldos em 31 de dezembro de 2018	398.182	(136) (i)	-	398.046
Equivalência patrimonial (ii)	21.574	(3)	(24.567)	(2.996)
AFACs realizados no exercício	146.055	-	-	146.055
Aumento de capital	8.000	-	-	8.000
Contraprestação em aquisição de controlada	-	-	186.260	186.260
Ganho por compra vantajosa gerado em combinação de negócios (iii)	-	-	59.287	59.287
Ganho (perda) por variação de participação societária	(483)	-	-	(483)
Realização de lucros de exercícios anteriores	425	-	-	425
Saldos em 31 de dezembro de 2019	573.753	(139) (i)	220.980	794.594

- (i) Demonstrado na rubrica "provisão para passivo a descoberto".
- (ii) A baixa da mais-valia realizada pela venda do ativo, que deu origem a mais-valia na combinação de negócios (Praia Brava), está evidenciado na rubrica "equivalência patrimonial".
- (iii) O ganho por compra vantajosa foi gerado na combinação de negócios realizada em estágios (primeira aquisição em Agosto e a segunda em Dezembro de 2019). Abaixo é demonstrado os detalhes da operação:

Aquisição de controlada – Praia Brava

Conforme mencionado na nota 1, em agosto de 2019 a Sociedade adquiriu 41% das ações de Praia Brava e, por questões estratégicas, em dezembro de 2019, comprou o restante das ações (59%).

O investimento se deu por objetivos comerciais e estratégicos da Sociedade para viabilizar a venda de alguns imóveis do Grupo CB. A Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. possuía um imóvel com localização na região do município de Itapevi. O valor pago pela aquisição estava abaixo do valor contábil, gerando um

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

ganho por compra vantajosa por diferença de patrimônio a valor contábil e a contraprestação transferida, além de mais-valia de ativos decorrente de excesso de valor justo com relação ao patrimônio líquido a valor contábil, conforme demonstrado no quadro ao final desta nota.

De acordo com o CPC 15, quando há aquisição em estágios, o adquirente deve mensurar novamente sua participação anterior na adquirida pelo valor justo na data da aquisição e deve reconhecer no resultado do período o ganho ou perda resultante, se houver.

O laudo para alocação da contraprestação transferida foi elaborado entre outubro e dezembro de 2019. Devido ao período curto entre as aquisições, o mesmo laudo foi utilizado para fins de mensuração do valor justo da primeira e da segunda aquisição.

Após elaboração de laudo por empresa independente, os ativos adquiridos e passivos assumidos estão demonstrados abaixo (valor contábil e valor justo):

Balanço Patrimonial de Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. na data da aquisição (Agosto de 2019):

	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor Justo</u>
Ativo		
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	839	839
Tributos a recuperar	733	733
Contas a receber	991	991
Total ativo circulante	<u>2.563</u>	<u>2.563</u>
Ativo não circulante		
Contas a receber	3.153	3.153
Propriedades para investimento	227.400	253.480
Imobilizado	24	24
Intangível	3	-
Total ativo não circulante	<u>230.580</u>	<u>256.657</u>
Total ativo	<u>233.143</u>	<u>259.220</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor Justo</u>
Passivo		
Passivo circulante		
Contas a pagar	4.204	4.204
Obrigações tributárias	147	147
Total passivo circulante	4.351	4.351
Passivo não circulante		
Mútuos com partes relacionadas	13	-
Tributos diferidos	-	8.866
Total do passivo não circulante	13	8.866
Patrimônio líquido		
Capital social	338.000	338.000
Reservas de capital	55.179	55.179
Ajuste de avaliação patrimonial	-	17.224
Resultados acumulados	(164.400)	(164.400)
Total do patrimônio líquido	228.779	246.003
Total do passivo e patrimônio	233.143	259.220

O montante do ganho por compra vantajosa representou R\$ 59.287, sendo que deste, R\$ 16.768 (mais-valia) se referem a excesso de valor justo dos ativos líquidos com relação ao Patrimônio Líquido contábil da investida.

O Laudo aponta que o valor justo do imóvel na data da transação representa R\$ 253.480, gerando uma mais-valia líquida de imposto de renda e contribuição social diferidos de R\$ 16.768 (mais-valia bruta R\$ 26.080).

O laudo não aponta diferença entre o valor contábil registrado e o valor justo nos demais itens do balanço, por já estarem basicamente representados pelo seu valor justo na data da transação.

O quadro abaixo demonstra o valor contábil, valor justo e o valor desembolsado pelo investimento:

Valor contábil PL Adquirido	228.779
Mais-valia (líquido do IR diferido)	16.768
Contraprestação transferida e a transferir (i)	(186.260)
Ganho por compra vantajosa	59.287

- (i) Para a primeira aquisição ocorrida em agosto de 2019, o valor definido como preço por 41% das ações montou R\$ 77.000, sendo R\$ 70.000 pago no ato e o restante à pagar no prazo de 18 meses. Para a segunda parcela da compra (59%) o valor definido foi de R\$ 109.260 a ser pago em 90 dias da data da transação, que ocorreu em 13 de dezembro de 2019. O saldo a

pagar está demonstrado na rubrica "Outras contas a pagar" (circulante e não circulante).

A quantidade das ações adquiridas monta 338.000.453 (em unidade) sem valor nominal. O valor do capital social da entidade é de R\$ 338.000 na data da transação. Não houve emissão ou cancelamento de ações na transação.

A Praia Brava não negocia suas ações em mercado aberto. Por este motivo, não há possibilidade de divulgar o valor justo de tais ações.

13. Propriedade para investimento

						Controladora
	31.12.2018	Adições	Depreciações	Baixas	Transferências	31.12.2019
Bens passíveis de arrendamentos						
Terrenos	330.269	16.885	-	(8.793)	-	338.361
Edificações	814.952	27.632	(16.764)	(46.084)	602	780.338
Instalações	2.308	9	(215)	(109)	-	1.993
Bens não passíveis de arrendamentos						
Edificações em andamento	3.624	2.343	-	(59)	-	5.908
Adiantamento a fornecedores	1.673	15.005	-	(10)	(602)	16.066
Bens em Comodato	1	-	-	-	(1)	-
	1.152.827	61.874	(16.979)	(55.055)	(1)	1.142.666

As depreciações estão registradas ao valor líquido de créditos de PIS e COFINS incidente sobre as mesmas no valor R\$3.412.

								Consolidado
	31.12.2018	Adições	Depreciações	Baixas	Perdas Estimadas	Resultado não realizado da venda de ativos	Transferências	31.12.2019
Bens passíveis de arrendamentos								
Terrenos	592.640	16.966	-	(60.388)	-	-	-	549.218
Edificações	1.186.495	27.684	(23.232)	(351.202)	-	426	602	840.773
Instalações	2.615	9	(240)	(117)	-	-	-	2.267
Bens não passíveis de arrendamentos								
Edificações em andamento	76.035	61.691	-	(250)	-	-	-	137.476
Adiantamento a fornecedores	11.719	16.825	-	(10)	(10.000)	-	(602)	17.932
Bens em Comodato	1	-	-	-	-	-	(1)	-
Mais Valia	42.147	-	-	(42.147)	-	-	-	-
	1.911.652	123.175	(23.472)	(454.114)	(10.000)	426	(1)	1.547.666

As depreciações estão registradas ao valor líquido de créditos de PIS e COFINS incidente sobre as mesmas no valor R\$4.340.

Com a venda da investida Noctus, na mutação de propriedades para investimento no consolidado, parte das baixas se refere ao efeito da descontinuidade do controle dessa antiga investida nos seguintes montantes: Mais-Valia (R\$ 42.147), Terrenos (R\$26.285) e Edifícios (R\$ 214.508).

a) Testes de recuperação de ativos

Em 31 de dezembro de 2019, não foi constatada perda relacionada a redução ao valor recuperável em relação à Unidade Geradora de Caixa – UGC. O valor recuperável das

propriedades para investimento foi comparado com o valor de mercado de cada UGC, apurados pelos laudos levantados por consultoria externa. Os valores das propriedades para investimento, apurados com base no método comparativo direto de dados do mercado, totalizaram R\$5.856.899 (valores brutos, sem considerar qualquer efeito tributário que pudesse incidir sobre eventual ganho de capital).

b) Revisão da vida útil de propriedades para investimento

A vida útil das propriedades para investimento foi revisada por consultoria externa especializada que preparou laudos ao longo do exercício de 2019 e foram aplicadas a partir de 1º de janeiro de 2020.

As propriedades para investimentos da Sociedade são ativos passíveis de arrendamento. Abaixo é demonstrado os valores esperados à serem reconhecidos como receita para contratos vigentes, mas sem projeção de índices de reajustes para os contratos:

<u>Anos de vencimento:</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2020	286.210	304.707
2021	283.545	302.005
2022	262.498	280.702
2023	255.437	273.174
2024	246.359	262.698
2025	243.061	257.094
Acima de 2025	1.146.529	1.167.902
	2.723.639	2.848.282

Os contratos existentes tem prazo de vigência entre dez a quinze anos, com arrendatários atuantes em diversos setores da economia (automotivo, siderúrgicas, lojas de departamento) e em vários Estados da Federação, incluindo os mais representativos na economia do país (BA / DF / ES / GO / MG / MS / MT / PE / PR / RJ / RS / SC / SP).

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

14. Imobilizado

	Controladora					31.12.2019
	31.12.2018	Adições	Depreciações	Baixas	Transferências	
Bens não arrendados						
Veículos	1.629	303	(496)	(414)	-	1.022
Sistemas aplicativos	790	-	(199)	-	-	591
Móveis e utensílios	801	26	(66)	-	-	761
Computadores periféricos	57	2	(3)	-	-	56
Máquinas e equipamentos	592	-	(39)	-	-	553
Benfeitorias	8	-	(1)	-	-	7
Instalações	139	-	(14)	-	-	125
Bens em Comodato	-	-	-	-	(1)	(1)
	4.016	331	(818)	(414)	(1)	3.114

	Consolidado					31.12.2019
	31.12.2018	Adições	Depreciações	Baixas	Transferências	
Bens não arrendados						
Veículos	1.628	303	(495)	(414)	-	1.022
Sistemas aplicativos	790	-	(199)	-	-	591
Móveis e utensílios	1.230	32	(102)	(46)	-	1.114
Computadores periféricos	59	2	(5)	-	-	57
Máquinas e equipamentos	682	-	(41)	(73)	-	568
Benfeitorias	443	-	(48)	-	-	395
Instalações	140	-	(14)	(1)	-	125
Bens em Comodato	-	-	-	-	1	1
Bens arrendados						
Direito de Uso de Imóveis	-	5.543	-	-	-	5.543
	4.972	5.880	(904)	(534)	1	9.416

A Sociedade avaliou os contratos que ela é parte e que poderiam atender aos critérios de reconhecimento de ativos de direito de uso e passivos de arrendamento. Após a conclusão, a Sociedade identificou que é parte somente em contratos que entram na isenção de reconhecimento (arrendamento de computadores e periféricos), cabendo a ela cumprir com as divulgações relacionadas aos arrendamentos de baixo valor ou de curto prazo.

O direito de uso demonstrado no quadro acima (consolidado) refere-se a imóvel utilizado pela controlada CBEI, que tem o contrato de arrendamento de sede administrativa da Sociedade localizado na Avenida Paulista – São Paulo/SP. O prazo de arrendamento se encerra em 2023 e são reajustados anualmente pelo IGPM-FGV. Mais informações, na nota 16.

15. Empréstimos e financiamentos

							Controladora	
							Moeda Nacional - Posição em	
Banco	Finalidade	Modalidade	Garantia/Aval	Encargos Financeiros	Formas de pagamento	Vencimento final	31.12.2019	31.12.2018
Safra	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / CBEI - Fiança / Hipoteca / Aplicação financeira internacional / Cessão fiduciária de direitos creditórios de recebíveis/ Penhór	Taxa pré-fixada média de 6,218% a.a. + CDI	Mensal / Trimestral	Entre 2020 e 2022	161.802	251.799
Fibra	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / CBEI / Alienação e cessão fiduciária de imóveis e de direitos em conta vinculada	Taxa pré-fixada de 5,425% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2021 e 2024	103.857	29.273
Daycoval	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / Alienação fiduciária de imóveis	Taxa pré-fixada de 6,7503% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2022	29.144	21.852
Original	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / Alienação fiduciária de imóvel	Taxa pré-fixada média de 6,48% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2021	72.843	99.032
ABC Brasil	Capital de giro	Notas Promissórias	Sócio Controlador / Alienação e cessão fiduciária de imóvel e de direitos creditórios	Taxa pré-fixada de 4,07% a.a. + CDI	Trimestral	2020	7.179	22.748
Isec Securitizadora/ Cibrasec	Investimentos em propriedades para investimentos	Certificado Recebíveis Imobiliários	Cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de bens imóveis e de cotas de fundo de investimentos	IGP-M / IPCA + Taxa pré-fixada média de 9,88% a.a.	Mensal/Semestral	Entre 2026 e 2033	1.002.397	749.645
BBM	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / alienação fiduciária de bens imóveis	Taxa pré-fixada de 5,50% a.a. + CDI	Mensal	2024	17.938	6.918
BTG	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / alienação e cessão fiduciária de bens imóveis e aplicação financeira	Taxa pré-fixada de 24,60% a.a.	Mensal e final	2021	302.366	400.402
Industrial	Capital de giro	CCB	Alienação e cessão fiduciária de bens imóveis e aplicação financeira	Taxa pré-fixada de 5,79% a.a. + 100% Selic	Mensal	2.021	29.586	45.527
Itaú	Capital de giro	CCB	Aval e fiança - Sócio Controlador	Taxa pré-fixada média de 3,892% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2024	150.179	25.035
Totais em moeda nacional							1.877.291	1.652.231
Circulante							272.130	535.119
Não Circulante							1.605.161	1.117.112
Total							1.877.291	1.652.231

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

							Controladora	
							Moeda Estrangeira - Posição em	
Banco	Finalidade	Modalidade	Garantia/Aval	Encargos Financeiros	Formas de pagamento	Vencimento final	31.12.2019	31.12.2018
Citibank	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador	LIBOR + taxa pré-fixada média de 3,70% a.a.	Trimestral / Semestral	Entre 2020 e 2021	124.096	119.049
							124.096	119.049
Totais em moeda estrangeira								
Circulante							20.708	119.049
Não Circulante							103.388	-
Total							124.096	119.049
Totais em moeda nacional e estrangeira								
Circulante							292.838	654.168
Não Circulante							1.708.549	1.117.112
Total							2.001.387	1.771.280

							Consolidado	
							Moeda Nacional - Posição em	
Banco	Finalidade	Modalidade	Garantia/Aval	Encargos Financeiros	Formas de pagamento	Vencimento final	31.12.2019	31.12.2018
Safra	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / CBEI - Fiança / Hipoteca / Aplicação financeira internacional / Cessão fiduciária de direitos creditórios de recebíveis/ Penhór	Taxa pré-fixada média de 6,218% a.a. + CDI	Mensal / Trimestral	Entre 2020 e 2022	161.802	251.883
Fibra	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / CBEI / Alienação e cessão fiduciária de imóveis e de direitos em conta vinculada	Taxa pré-fixada de 5,425% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2021 e 2024	103.857	29.273
Daycoval	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / Alienação fiduciária de imóveis	Taxa pré-fixada de 6,7503% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2022	29.143	21.852
Original	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / Alienação fiduciária de imóvel	Taxa pré-fixada média de 6,48% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2021	72.843	99.032
ABC Brasil	Capital de giro	Notas Promissórias	Sócio Controlador / Alienação e cessão fiduciária de imóvel e de direitos creditórios	Taxa pré-fixada de 4,07% a.a. + CDI	Trimestral	2020	7.179	22.748
Isec Securitizadora/ Cibrasec/True Securitizadora	Investimentos em propriedades para investimentos	Certificado Recebíveis Imobiliários	Cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de bens imóveis e de cotas de fundo de investimentos	IGP-M / IPCA + Taxa pré-fixada média de 9,88% a.a.	Mensal/Semestral	Entre 2026 e 2033	1.002.397	925.691
BBM	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / alienação fiduciária de bens imóveis	Taxa pré-fixada de 5,50% a.a. + CDI	Mensal	2024	17.938	6.918
BTG	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador / alienação fiduciária de bens imóveis, cessão fiduciária de bens imóveis e aplicação financeira	Taxa pré-fixada de 24,60% a.a.	Mensal e final	2021	302.366	400.402

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

							Moeda Nacional (continuação) - Posição em		
Banco	Finalidade	Modalidade	Garantia/Aval	Encargos Financeiros	Formas de pagamento	Vencimento final	31.12.2019	31.12.2018	
Industrial	Capital de giro	CCB	Alienação e cessão fiduciária de bens imóveis e aplicação financeira	Taxa pré-fixada de 5,79% a.a. + 100% Selic	Mensal	2.021	29.586	45.527	
Itaú	Capital de giro	CCB	Aval e fiança - Sócio Controlador	Taxa pré-fixada média de 3,892% a.a. + CDI	Mensal	Entre 2020 e 2024	150.179	25.035	
Bradesco	Investimentos em propriedades para investimentos	CCB	Sócio Controlador e alienação fiduciária de bens imóveis	CDI + 11,52 % a.a.	Mensal	2024	39.796	-	
							1.917.086	1.828.361	
Totais em moeda nacional									
Circulante							272.884	608.474	
Não Circulante							1.644.202	1.308.995	
Total							1.917.086	1.917.469	
							Consolidado		
							Moeda Estrangeira - Posição em		
Banco	Finalidade	Modalidade	Garantia/Aval	Encargos Financeiros	Formas de pagamento	Vencimento final	31.12.2019	31.12.2018	
Citibank	Capital de giro	CCB	Sócio Controlador	LIBOR + taxa pré-fixada média de 3,70% a.a.	Trimestral / Semestral	Entre 2020 e 2021	124.096	119.049	
							124.096	119.049	
Totais em moeda estrangeira									
Circulante							20.708	119.049	
Não Circulante							103.388	-	
Total							124.096	119.049	
Totais em moeda nacional e estrangeira									
Circulante							293.592	727.523	
Não Circulante							1.747.590	1.308.995	
Total							2.041.182	2.036.518	

A Sociedade não possui contratos de derivativo para as operações com moeda estrangeira em aberto devido à grande volatilidade do câmbio.

Posição de contratos em moeda estrangeira sem derivativos designados à *hedge*:

Controladora e consolidado					
	Vencimento final	Dívida em US\$ em 31.12.2019	Valor em R\$ com a cotação inicial	Valor em R\$ em 31.12.2019	Varição Cambial não realizada
Banco Citibank	mai/21	12.042	39.867	48.538	8.671
Banco Citibank	mai/21	13.698	43.004	55.212	12.208
Banco Citibank	out/20	5.048	16.009	20.346	4.337
<u>(Ganho) perda com variação cambial</u>		30.788	98.880	124.096	25.216

A Administração Financeira da Sociedade avalia constantemente a contratação de operações de hedge (NDF - operações a termo de moeda sem entrega física) para os contratos nos quais ainda não há proteção contra variação cambial.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

Em 17 de julho de 2013, a CBEI passou a ser garantidora dos recebíveis dos contratos de locação detidos pela Casa Bahia, os quais foram utilizados para operação de securitização junto à Cibrasec Cia Brasileira Securitização, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, no valor de R\$30.116.

Em novembro de 2016, ocorreu o término de contrato do cliente Eletrozema Ltda.. A CBEI assumiu a responsabilidade de pagamento parcial da parcela do CRI nos meses subsequentes. Em janeiro de 2017, o imóvel foi alugado para o cliente A D Comércio e Tecidos Ltda.-ME. A CBEI continua a ser responsável pelo pagamento parcial do contrato rescindido anteriormente pela Eletrozema Ltda. Os recursos são recebidos e repassados à CBEI sem impacto em caixa.

Como garantia de um dos empréstimos do CRI, foi concedido em forma de hipoteca o imóvel de Contagem (MG). Em 30 de setembro de 2019 o imóvel tem o valor residual R\$118.330 e está registrado na CBEI.

Para determinados contratos há compromissos (“*covenants*”) assumidos pela administração da Sociedade. Em 31 de dezembro de 2016 e 2017 e nos ITR’s de 2018, algumas cláusulas de compromissos relacionados a dívidas com o banco Citibank não foram atendidas. Em janeiro de 2019 a administração da Sociedade contactou a instituição financeira solicitando emissão de *waiver*. A instituição financeira acatou a solicitação e a Sociedade vem cumprindo os seus compromissos com esses empréstimos

As parcelas vincendas tem os vencimentos nos seguintes exercícios:

	Controladora		
	Em moeda nacional	Em moeda estrangeira	Total
Valores por vencimento			
2020	489.881	24.655	514.536
2021	625.781	105.217	730.998
2022	476.288	-	476.288
2023	165.758	-	165.758
2024	143.787	-	143.787
Acima de 2025	857.007	-	857.007
	2.758.502	129.872	2.888.374
(-) Juros à apropriar	(881.211)	(5.776)	(886.987)
Valor presente	1.877.291	124.096	2.001.387
Circulante	272.130	20.708	292.838
Não circulante	1.605.161	103.388	1.708.549

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Consolidado		
Valores por vencimento	Em moeda nacional	Em moeda estrangeira	Total
2020	495.490	24.655	520.145
2021	640.195	105.217	745.412
2022	492.302	-	492.302
2023	179.412	-	179.412
2024	154.230	-	154.230
Acima de 2025	857.005	-	857.005
	2.818.634	129.872	2.948.506
(-) Juros à apropriar	(901.548)	(5.776)	(907.324)
Valor presente	1.917.086	124.096	2.041.182
Circulante	272.884	20.708	293.592
Não circulante	1.644.202	103.388	1.747.590

Mutação de empréstimo no período de 2018 e 2019

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31.12.2017	1.471.086	1.772.908
Contratação de empréstimos	407.180	417.453
Juros apropriados (somente sobre empréstimos)	217.530	252.764
Efeito da variação cambial (somente sobre empréstimos)	17.484	17.481
Variação do valor justo - Swap	13.384	15.587
Principal pago	(155.631)	(213.295)
Juros pagos (somente sobre empréstimos)	(199.753)	(226.380)
Saldo em 31.12.2018	1.771.280	2.036.518

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31.12.2018	1.771.280	2.036.518
Contratação de empréstimos	588.818	640.610
Custos de transação a amortizar	(18.248)	(19.692)
Juros apropriados (somente sobre empréstimos)	255.652	271.149
Efeito da variação cambial (somente sobre empréstimos)	4.940	4.940
Variação do valor justo - Swap	(2.355)	(2.355)
Principal pago	(389.461)	(540.908)
Juros pagos (somente sobre empréstimos)	(209.239)	(253.569)
Efeitos de fluxo de caixa em venda de controlada (desinvestimento)	-	(95.511)
Saldo em 31.12.2019	2.001.387	2.041.182

A Sociedade realizou, em dezembro de 2017, uma operação denominada CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) no montante de R\$500.000. Em julho de 2018 a Sociedade realizou outra operação de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) junto a ISEC Securitizadora S.A. Os recursos foram obtidos com o intuito de expandir os investimentos imobiliários, ampliando o portfólio de propriedades para investimento. O valor da segunda operação monta R\$ 250.000. A remuneração segue

a mesma definida para o CRI ocorrido em dezembro de 2017 (IPCA + 10,50% a.a.). O prazo para liquidação da operação é de quinze anos. Uma das controladas (CBEI) passou a ser garantidora fiduciante da operação com cessão de direitos creditórios.

Para a primeira transação (2017) uma operação de *Swap* foi fechada com o Banco BR Partners com a seguinte característica: recebe IPCA + 5,25% a.a. e paga 114,33% do CDI.

O *Swap* com o banco BR Partners foi mantido até maio de 2019, quando houve a liquidação antecipada gerando um ganho bruto à Sociedade no montante de R\$ 3.010 (*notional* de R\$ 194.127).

A Sociedade é parte em algumas CCBs com o banco original. Em um dos contratos a sociedade paga remuneração de 7,40% a.a.. Para este contrato a Sociedade fechou um *Swap* trocando o fluxo (recebe 7,40% aa. e paga 100% do CDI). O *notional* da operação monta R\$ 28.000 e a liquidação é mensal (prazo final 2021).

Para as operações realizadas no quarto trimestre de 2019 com os Bancos Itaú e Fibra, alguns imóveis serão dados em garantia. Os processos de alienação fiduciária estavam em andamento até a emissão dessas demonstrações financeiras. Para as operações com o Banco Fibra, alguns imóveis de uma das empresas do Grupo (CB Recife Negócios Imobiliários Ltda.) serão entregues em garantia. Já para a operação junto ao Banco Itaú, serão entregues imóveis próprios da Sociedade. A relação e quantidade de imóveis próprios, que serão entregues pela Sociedade, ainda estavam em discussão até emissão dessas demonstrações financeiras. O prazo para entrega das devidas garantias é de 120 dias.

Devido a venda da ex-controlada indireta (Noctus), o saldo de endividamento demonstrado em 31 de dezembro de 2019 no consolidado foi baixado (R\$ 95.511).

16. Passivos de arrendamento

Arrendamentos que atendem aos critérios de reconhecimento

Conforme mencionado na nota 14, todos os contratos que a Sociedade avaliou entram na regra de isenção da norma. Portanto, abaixo serão demonstrados os fluxos esperados para liquidação de passivos de arrendamento relacionados a sua controlada (CBEI).

O passivo de arrendamento se refere a um direito de uso de imóvel, da controlada localizado na Avenida Paulista para uso como sede administrativa da Sociedade.

A taxa incremental de empréstimos da controlada foi calculada tendo como ponto de partida a taxa básica de juros (Selic) mais o risco de crédito médio da Sociedade, tendo como taxa de desconto obtida o percentual de 10,5% a.a.. Tais premissas foram utilizadas devido a não haver taxa explícita no contrato de arrendamento.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

O prazo restante do arrendamento é de quatro anos, tendo como índice de reajuste o mencionado na nota 14. Os fluxos foram descontados à essa taxa.

Mutação de passivos de arrendamento

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Adição de novos arrendamentos	-	5.544
Saldo em 31.12.2019	-	5.544
Circulante	-	1.647
Não circulante	-	3.897

Embora a controlada tenha pago aluguéis no exercício de 2019, tais eventos não foram demonstrados no quadro acima devido aos pagamentos serem obrigatórios por força de instrumentos de Securitização, uma vez que a controlada figurava como garantidora de tampão de CRIs junto a outras Sociedades ligadas ou não à ela (sua ex-controlada "Noctus", por exemplo). Entretanto, os pagamentos não trouxeram nenhum benefício econômico à Sociedade. Por este motivo, não há demonstração de valores pagos no ano de 2019 e nem reconhecimento de ativos de direito de uso para estes contratos, restando somente este contrato firmado em dezembro de 2019 como contrato de locação, que atende aos critérios de Arrendamento, passíveis de reconhecimento nas demonstrações financeiras da Sociedade. A partir de janeiro de 2020 a controlada (CBEI) não arcará mais com os desembolsos relacionados aos tampões. A formalização da exclusão da obrigatoriedade de cobertura está em fase de conclusão.

Abaixo consta o fluxo dos vencimentos não descontados, mas sem projeção de reajustes pelo IGPM-FGV, conforme determina o IFRS 16 (CPC 06 R2):

<u>Anos de vencimento:</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2020	-	2.080
2021	-	2.080
2022	-	2.080
2023	-	173
	-	6.413

Arrendamentos de curto prazo ou de baixo valor

Conforme informado na nota 2.1, a Sociedade optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor.

O contrato que atende aos critérios mencionados acima e que, portanto, não foram reconhecidos como passivos de arrendamento/direitos de uso, se refere a direitos de

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

uso de computadores e periféricos para realização de toda a rotina administrativa da Sociedade e de uma de suas controladas (CBEI).

Abaixo são demonstrados os valores de obrigações para os anos remanescentes do contrato e as despesas com arrendamento para os bens objeto do contrato de arrendamento:

Ano de vencimento	Montantes	
	Controladora	Consolidado
2020	803	1.027
2021	803	1.027
2022	803	1.027
2023	669	856

Os desembolsos incorridos em 2019 relacionados a arrendamento operacional montou em R\$ 967 (R\$ 1.135 no consolidado).

17. Imposto de Renda e Contribuição Social

a) Imposto de renda e contribuição social no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	500.437	(230.992)	530.606	(226.830)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	(170.149)	78.537	(180.406)	77.122
(Adições) / Exclusões				
Doações e donativos	(430)	(122)	(430)	(122)
Outras (despesas/receitas) indedutíveis/não tributáveis	(4.417)	(1.150)	(7.834)	(2.586)
Provisões, AVJ, perdas estimadas e outras despesas temporárias	6.569	(41.127)	8.062	(41.190)
Ganho por compra vantajosa	14.456	-	(22.930)	-
Resultado de equivalência patrimonial	4.682	(895)	-	-
Prejuízo fiscal utilizado	44.787	-	52.197	-
Adicional de IR	24	-	24	-
Prejuízo fiscal de controladas não utilizado no consolidado	-	-	(11.171)	-
Outras adições / exclusões	(2)	6.836	(225)	7.715
Imposto de renda e contribuição social corrente	(104.480)	42.079	(162.713)	40.939
Imposto de renda e contribuição social corrente reconhecido no resultado (i)	(104.480)	-	(162.713)	(3.841)
Imposto de renda e contribuição social diferidos				
Receitas (despesas) temporárias e prejuízos fiscais				
Prejuízos fiscais	-	42.079	-	40.939
Prejuízos fiscais utilizados	(44.787)	-	(52.197)	-
Prejuízos fiscais de controladas não utilizados (considerando adicional)	-	-	11.195	-
Créditos de prejuízos fiscais e base negativa da Csl utilizados em Refis	-	(1.220)	-	(1.220)
Provisões temporárias e perdas estimadas	(3.989)	35.904	1.473	35.710
Ajuste a valor justo	(801)	4.551	(801)	4.551
Depreciações temporárias	(1.712)	(6.714)	787	(7.952)
Mais-valia de ativos/ganho por compra vantajosa	(14.456)	-	22.930	-
Outras despesas/receitas temporárias	1.253	(122)	3.491	1.668
Imposto de renda e contribuição social diferido (ii)	(64.492)	74.478	(13.122)	73.696
Imposto de renda e contribuição social diferido reconhecido no resultado (iii)	-	-	34.989	(1.154)
Total de Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado	(104.480)	-	(127.724)	(4.995)
Alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social	-20,88%	0,00%	-24,07%	2,20%

- (i) Em 2019, o Imposto de Renda Corrente, no consolidado, se refere a R\$ 104.480 da Controladora e R\$ 58.233 de sua controlada (CBEI).
- (ii) Devido a mudança na expectativa de geração de lucro na Controladora, não se espera o aproveitamento total do crédito diferido como planejado nos anos anteriores. Desta forma, a Administração decidiu não constituir IR diferido.
- (iii) A receita com Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos em 2019, no consolidado, se refere a reversão do passivo fiscal diferido constituído em 2016 na CBEI. A reversão em 2019 ocorreu devido a venda da ex-controlada Noctus. Na combinação de negócios ocorrida em 2016 entre CBEI e antigos acionistas da Noctus, a transação gerou ganho por compra vantajosa e mais-valia de ativos.

Pelo fato da origem do passivo fiscal diferido terem sido baixados com a alienação da ex-controlada da CBEI (Noctus), o ganho não se realizou e o passivo fiscal diferido foi revertido.

b) Imposto de renda e contribuição social diferido ativo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Diferenças temporárias na apuração do resultado tributável:				
Provisão para demandas judiciais	85.510	102.048	85.509	102.048
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa	2.497	2.039	2.502	2.039
Perdas esperada na realização de ativos	72.297	60.204	75.697	60.204
Depreciações	(59.158)	(57.446)	(62.136)	(57.906)
Lucros não realizados	13.595	13.739	15.833	13.739
Ajuste a valor justo	191	992	191	992
Ganho por compra vantajosa	(14.456)	-	(14.456)	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	342.720	387.507	387.365	420.262
Outras despesas/receitas temporárias	1.398	-	3.460	-
Imposto de renda e contribuição social diferido total	444.594	509.083	493.965	541.378
(-) IR/CS diferidos não constituídos	(444.594)	(509.083)	(493.965)	(541.378)
	(444.594)	(509.083)	(493.965)	(541.378)
Imposto de renda e contribuição social diferido ativo	-	-	-	-

Até 2015 a Sociedade e suas controladas constituíam créditos fiscais diferidos ativos sobre diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais. Pelo fato de não ter sido gerado lucros tributáveis nos últimos períodos, a Sociedade decidiu reverter os créditos anteriormente constituídos e não os constituir até que o cenário se altere.

c) Imposto de renda e contribuição social diferido passivo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Diferenças temporárias na apuração do resultado tributável:				
Ganho por compra vantajosa líquida (i)	-	-	-	(34.989)
Imposto diferido (Noctus) (i)	-	-	-	(1.118)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	-	-	-	(36.107)

- (i) Com a venda da ex-controlada Noctus, o passivo fiscal diferido na Controlada CBEI foi revertido, uma vez que o ganho por compra vantajosa e a mais-valia de ativos não se realizaram entre a aquisição e a venda da ex-controlada.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

18. Impostos e contribuições

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ICMS	-	282	-	282
PIS	33.257	30.638	33.367	30.887
COFINS	255.196	143.587	255.726	144.740
IRRF e PCC	782	314	908	485
INSS	157	490	301	936
ISS	84	198	219	976
Imposto de Renda	74.610	-	111.474	765
Contribuição Social	27.523	-	40.795	291
Total	391.609	175.509	442.790	179.362
Circulante	220.350	8.120	271.531	11.973
Não circulante	171.259	167.389	171.259	167.389

Os valores classificados no Não Circulante correspondem aos valores de PIS e COFINS a recolher, cujas liquidações encontram-se em discussão judicial e que possuem depósitos judiciais correspondentes aos valores integrais devidos. Os depósitos foram realizados pela Sociedade para futura utilização dos créditos decorrentes de gastos com publicidade e propaganda, referente ao período compreendido entre 2007 e 2010 e encontram-se classificados na rubrica "Tributos a recuperar".

Além do mencionado acima, o aumento na rubrica "COFINS" se deve pelo fato da Sociedade ter uma obrigação presente de liquidar tal tributo oriundo de auto de infração lavrado em decorrência de utilização de créditos PIS para compensar com a COFINS à pagar em época em que essa compensação ainda não era permitida por Lei. Inicialmente, em dezembro de 2019, a Sociedade solicitou um pedido de parcelamento ordinário na PGFN, oferecendo como garantia um seguro-garantia. O pedido de parcelamento não foi deferido e a Sociedade tomará as providências para liquidação do valor em aberto. O montante é de aproximadamente R\$ 99.000.

19. Provisão para demandas judiciais

A Sociedade e suas controladas são parte em ações judiciais de natureza trabalhista, cível e tributária e em processos administrativos de natureza cível e tributária. A Administração acredita, apoiada na opinião e nas estimativas de seus advogados e consultores legais, que as provisões para demandas judiciais são suficientes para cobrir as perdas prováveis. Estas provisões, líquidas dos depósitos judiciais associados a essas causas prováveis, estão assim demonstradas:

Movimentação de demandas judiciais

	Controladora e Consolidado				
	Trabalhista	Cível	Tributária	Patrimonial	Total
Saldo em 31.12.2018	144.850	18.992	100.098	11.097	275.037
Adições	58.739	-	3.248	-	61.987
Reversões	-	(3.043)	-	(2.107)	(5.150)
Pagamentos	(103.493)	(1.308)	-	-	(104.801)
Depósitos judiciais (pagos) resgatados	(a)	(2.799)	-	-	(2.799)
Saldo em 31.12.2019	100.096	11.842	103.346	8.990	224.274

- (a) A Sociedade mantém depósitos judiciais trabalhista no montante de R\$232.302 na controladora e no consolidado (2018 - R\$168.925 na controladora e no consolidado) garantindo o andamento das causas trabalhistas na qual encontra-se envolvida. A Sociedade constituiu, em 2017, perda estimada para parte dos depósitos judiciais, mantidos como garantia das discussões judiciais trabalhistas pelo fato de haver incertezas quanto a sua recuperabilidade, atualizando tais perdas anualmente. O saldo de perda constituída monta, em 2019, o valor de R\$ 199.921. Na medida em que haja evidências de que haverá recuperação dos depósitos, a Sociedade reverterá as perdas estimadas. Os casos em que as perdas estimadas foram constituídas estão sob os cuidados dos nossos assessores jurídicos para avaliação.

Saldo das demandas judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Trabalhista (a)	100.096	144.850	100.096	144.850
Cível (b)	11.842	18.992	11.842	18.992
Tributárias (c)	103.346	100.098	103.346	100.098
Patrimonial (d)	8.990	11097	8.990	11097
	224.274	275.037	224.274	275.037

- a) As demandas correspondem à estimativa de valores relacionados aos processos trabalhistas que a Casa Bahia ficou responsável após a cisão ocorrida em 2010 com a Companhia Brasileira de Distribuição ("CBD" – controladora da Via Varejo S.A.). Os processos cujas perdas são consideradas como "possível" pelos nossos assessores jurídicos totalizaram, em 31 de dezembro de 2019, R\$8.655 na Controladora e no Consolidado (2018 - R\$27.058 na Controladora e no Consolidado). A Administração, com o auxílio de seus assessores jurídicos, avalia essas contingências registrando provisões para perdas quando estimadas de forma razoável, considerando as experiências anteriores em relação aos valores demandados.
- b) A Sociedade responde a ações de natureza cível e outras em diversos níveis judiciais. Esta provisão corresponde aos processos cujas perdas são

consideradas de risco provável. Os processos cujas perdas são consideradas como "possível" pelos nossos assessores jurídicos totalizaram, em 31 de dezembro de 2019, R\$150.151 (R\$164.001 em 31 de dezembro de 2018) na Controladora e no Consolidado. Os processos dessa natureza decorrem, em sua maioria absoluta, de fatos geradores anteriores à cisão ocorrida em 2010. Os principais processos de natureza civil envolvendo a Sociedade, referem-se a Ação Declaratória de Inexigibilidade de Débito e Ação Monitória para Cobrança de Honorários Advocatícios. O valor atualizado das ações é de R\$143.591.

- c) A Sociedade responde as ações de natureza tributária e outras em diversos níveis judiciais. Esta provisão corresponde aos processos cujas perdas são consideradas de risco provável pelos assessores jurídicos da Sociedade, em eventuais questionamentos. Os processos cujas perdas são consideradas como "possível" totalizaram em 31 de dezembro de 2019, R\$548.086 (sendo R\$520.320 de responsabilidade Casa Bahia e R\$30.450 de responsabilidade compartilhada entre Casa Bahia e Via Varejo) na Controladora e no Consolidado (R\$536.575 em 31 de dezembro de 2018). Para um processo cuja perda é considerada de risco provável, a Sociedade contratou seguro garantia junto à Chubb Seguros Brasil S.A., no montante de R\$99.524 e, para outro processo cuja perda também é considerada de risco provável, a Sociedade contratou carta de fiança, junto ao Banco Bradesco, no montante de R\$ 98.043 (R\$127.760 em 31 de dezembro de 2018). Os processos dessa natureza decorrem, em sua maioria absoluta, de fatos geradores anteriores à cisão ocorrida em 2010.

Como mencionado acima, a Sociedade tem outras contingências tributárias que foram analisadas por assessores jurídicos e consideradas como "possíveis", mas não "prováveis", portanto, não provisionadas, em 31 de dezembro de 2019 e 2018. Os principais casos tributários estão descritos a seguir:

- Contribuições previdenciárias – A Sociedade foi citada na Justiça Federal de Goiás em processos de dívidas fiscais com a União Federal, por supostamente incorrer em sucessão tributária na aquisição de determinados imóveis no passado.
- ICMS – A Sociedade foi citada na Justiça Estadual de Minas Gerais em processos de dívidas fiscais com a Secretaria Estadual da Fazenda, por supostamente incorrer em sucessão tributária na aquisição de determinados imóveis no passado. Os processos estão em discussão judicial, cuja perda possível corresponde a 18.419 em 31 de dezembro de 2019 (R\$17.402 em 31 de dezembro de 2018). Desse valor, R\$5.611 em 31 de dezembro de 2019 estão garantidos com Depósito Judicial ou Penhora Online.
- PIS e COFINS sobre serviços de Publicidade e Propaganda – Um dos processos cuja perda é considerada "possível" com provisão equivalente a R\$253.508 em 31 de dezembro de 2019 diz respeito a Mandado de Segurança impetrado pela Sociedade contra a União Federal para reconhecimento do direito à apropriação de créditos de PIS e COFINS decorrentes da contratação

de serviços de publicidade e propaganda (art. 3º, II, da Lei nº 10.833/03). Os valores apurados mensalmente a título de PIS e COFINS no período de 2011 a 2018, declaradas em DCTF e objeto de lançamento no Processo Administrativo nº 10805.721.090/2012-14 foram objeto de Depósito Judicial nos autos do referido Mandado de Segurança, para fins de eventual compensação futura com os créditos que vierem a ser reconhecidos, no valor total atualizado de R\$223.680 em 31 de dezembro de 2019 (valores históricos de R\$162.415). Não há risco de desembolsos adicionais relacionadas ao PIS e a COFINS cujo valores apurados foram objeto de Depósito Judicial nestes autos, exceto eventuais diferenças decorrentes da atualização dos próprios depósitos e das Contribuições, pois caso a Sociedade não obtenha decisão favorável no processo os depósitos serão convertidos em renda a favor da União.

Adicionalmente, a Sociedade possui processos tributários cujas perdas são consideradas como remotas, para os quais R\$75.718 em 31 de dezembro de 2019 (R\$237.246 em 31 de dezembro de 2018) estão garantidos com Fiança Bancária.

- d) Os processos patrimoniais têm como objeto, em massa, execuções fiscais de multas aplicadas por autoridades pelo descumprimento de legislações relacionadas à legalização de imóvel ou obra. A integridade desses processos possuem probabilidades de perdas são consideradas como "possível" e totalizaram, R\$840 em 31 de dezembro de 2019 na Controladora e no Consolidado.

20. Patrimônio líquido

O Capital Social subscrito e integralizado da sociedade é de R\$1.953.674 em 31 de dezembro de 2019 e 2018, representado por 1.953.674 quotas no valor nominal de R\$1,00 (um Real) cada uma delas.

	<u>Quotas</u>	<u>Reais</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Samuel Klein	434.675	434.675
Michael Klein	813.285	813.285
Altara RK Limited	135.541	135.541
Altara NK Limited	135.541	135.541
Twins-CB Limited	434.632	434.632
	<u>1.953.674</u>	<u>1.953.674</u>

No período de 2019 não houve distribuição de dividendos, uma vez que a Sociedade não tem apresentado resultados positivos nos últimos exercícios. Em 2018 houve

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

distribuição de dividendos no valor de R\$141 relacionado ao saldo de resultados obtidos em 2012 e 2013.

Em ata de reunião de sócios registrada na JUCESP em 16 de janeiro de 2015, a Sociedade comunicou o falecimento do sócio Sr. Samuel Klein ocorrida em 20 de novembro de 2014, bem como delibera que fossem tomadas todas as medidas necessárias pelos herdeiros com relação ao inventário.

21. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Locação de imóveis	321.823	315.747	382.544	389.689
Receita de prestação de serviço	-	-	61	52
P.E.C.L.D	1.545	(1.571)	1.545	(953)
Descontos incondicionais sobre receita		(5.804)	-	(15.566)
Receita bruta de vendas líquida de descontos incondicionais e P.E.C.L.D	323.368	308.372	384.150	373.222
Impostos sobre vendas	(29.769)	(28.670)	(35.689)	(33.787)
Receita Líquida de vendas	293.599	279.702	348.461	339.435

Conforme demonstrado no quadro acima, a Sociedade auferiu receitas de arrendamento no montante de R\$ 321.823 (R\$ 382.544 no consolidado).

22. Custo sobre imóveis alugados

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Pessoal	(70)	(669)	(2.381)	(2.427)
Impostos, taxas e contribuições	(1.295)	(1.166)	(1.784)	(1.537)
Depreciações e amortizações	(13.582)	(12.807)	(19.145)	(20.080)
Infraestrutura	(1.690)	(1.512)	(1.816)	(1.512)
Seguros	(345)	(235)	(357)	(317)
Custos totais	(16.982)	(16.389)	(25.483)	(25.873)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

23. Outras receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado de venda ativo imobilizado	178.067	(1.456)	218.029	(1.456)
Perdas eventuais	(2.891)	(1.852)	(2.891)	(1.852)
Rendas diversas recuperação - contas a receber	4.683	7.123	4.683	8.104
Outras receitas (despesas)	25.392	6.177	26.643	7.321
Outras receitas operacionais	205.251	9.992	246.464	12.117

O resultado na venda de ativo imobilizado, tanto na controladora quanto no consolidado, se refere a venda de propriedades para investimento (centros de distribuição) que, em valores brutos de alienação, montaram R\$ 174.228 na controladora e R\$ 667.000 no consolidado.

O processo de venda de CDs foi dividido em duas fases. A segunda se espera que ocorra até o final do terceiro trimestre de 2020.

No consolidado, além do ganho registrado com a venda dos imóveis, tem o saldo de R\$ 95.876, referente a perda apuradas com a alienação das ações da Noctus.

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Receitas financeiras				
Receitas aplicação financeira	7.592	17.065	17.556	28.019
Receita de juros sobre mútuo e correção monetária	378.471	84.501	388.848	84.981
	386.063	101.566	406.404	113.000
Despesas financeiras				
Juros passivos sobre empréstimos (líquido)	(255.880)	(217.530)	(277.024)	(252.764)
Comissão carta de fiança	(6.175)	(7.645)	(6.174)	(7.645)
Multa e juros sobre encargos e impostos (i)	(74.715)	(1.424)	(75.501)	(1.779)
Outros	(6.575)	(1.531)	(16.402)	(2.735)
	(343.345)	(228.130)	(375.101)	(264.923)
Resultado com derivativo				
Ganho/Perda com operações swap-hedge	2.086	(2.836)	2.086	(3.909)
Ajuste a valor justo derivativo -swap- <i>hedge</i> econômico	2.355	(13.384)	2.355	(15.587)
	4.441	(16.220)	4.441	(19.496)
Varição cambial				
Varição cambial ativa	29.272	29.856	29.272	29.856
Varição cambial passiva	(33.808)	(44.009)	(33.808)	(44.009)
	(4.536)	(14.153)	(4.536)	(14.153)
Resultado financeiro líquido	42.623	(156.937)	31.208	(185.572)

- (i) Parte do montante demonstrado nessa rubrica se refere a atualização da COFINS mencionado na nota 18.

25. Cobertura de seguros

A Sociedade adota a política de seguros em níveis considerados suficientes para cobrir os riscos decorrentes de eventuais sinistros contra incêndios, quedas de raio, explosão e roubo, que afetariam as propriedades para investimentos e o ativo imobilizado. O valor contratado de cobertura diretamente pela Sociedade é de R\$1.168.328 na Controladora e de R\$1.625.877 no Consolidado em 31 de dezembro de 2019. Os locatários dos imóveis da Sociedade possuem obrigações contratuais de contratação de seguros, como previsto nos contratos de locação.

O escopo do trabalho dos nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, que foi determinada pela Administração da Sociedade e que a considerou suficiente para cobrir eventuais sinistros.

26. Compromissos

Controladora

Compromissos decorrentes de implementação da Associação

Na implementação da Associação, em 2010, foram identificados créditos de ressarcimento de ICMS-ST e ICMS próprio identificados extemporaneamente e que não constaram no balanço de abertura de NCB de 30 de junho de 2010. Esses créditos serão utilizados pela Via Varejo (que incorporou a NCB) e, em caso de eventuais perdas específicas decorrentes da utilização dos mencionados créditos, a Sociedade indenizará a Via Varejo.

Da mesma forma, como previsto no acordo de Associação de 2010, a Sociedade tem obrigação de indenizar a Via Varejo por eventuais perdas e danos decorrentes de questões trabalhistas ou previdenciárias relativas a empregados transferidos da Sociedade cujo fato gerador ou origem se dê a partir da data do seu desligamento da Via Varejo.

Consolidado

Em 05 de setembro de 2014, a CBEI passou a ser garantidora dos recebíveis dos contratos de locação detidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II – (“CPII”) os quais foram utilizados para operação de securitização junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI. O quotista indireto do CPII detém participação da Sociedade. Tal Fundo de Investimento Imobiliário no qual o quotista da Sociedade detinha participação indireta foi alienado. Diante da alienação, as partes envolvidas (compradores e vendedores) estão envidando os melhores esforços para excluir a CBEI da responsabilidade de se manter como garantidora do CRI, já que a CBEI e o quotista da CBEI não mantêm nenhuma relação com o Fundo em questão. Espera-

se que a desvinculação definitiva e formal da CBEI como garantidora ocorra até o término do 1º semestre de 2020.

Em conjunto com o quotista Michael Klein, a CBEI é avalista do seguinte empréstimo tomado pela empresa ICON Táxi Aéreo Ltda.:

Banco	Vencimento Final	Posição em 31.12.2019
Fibra	2021	16.554

A CBEI foi denominada Interviente Hipotecante no contrato de empréstimo no valor de R\$10.000 firmado entre Casa Bahia Comercial Ltda. e Banco Safra S.A. em 07 de março de 2016, com vencimento em 06 de novembro de 2020.

Em 15 de abril de 2017, a CBEI passou a ser garantidora dos recebíveis dos contratos de locação detidos pela empresa Noctus Empreendimentos e Participações S.A. os quais foram utilizados para operação de securitização junto à Ápice Securitizadora S.A., mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI no valor total de R\$120.000. Com a venda da sua antiga investida (Noctus) a Administração da Sociedade, em conjunto com a compradora, estão envidando os melhores esforços para que a Sociedade deixe de figurar como garantidora da operação de Securitização de Recebíveis realizado pela Noctus. Espera-se que a desvinculação de forma definitiva da Sociedade como garantidora da operação ocorra até o final do 1º semestre de 2020.

Em dezembro de 2017 a Casa Bahia Comercial Ltda realizou uma operação securitização de recebíveis denominada CRI (Certificado de recebíveis imobiliários) no valor de R\$500.000 junto a ISEC Securitizadora S.A. A CBEI (uma das Controladas) passou a ser fiduciante da operação. Além de se tornar fiduciante, o recebimento de aluguel do cliente Advocacia Geral da União, que mantém contrato com a Controlada, passou a fazer parte da relação de recebíveis que compunham a parcela esperada para liquidação mensal do CRI na Casa Bahia Comercial Ltda. Entretanto, a Controlada será reembolsada mensalmente pela Sociedade uma vez que a inclusão do recebível na relação de contratos securitizados foi uma exigência dos investidores e Coordenador Líder da operação.

Em julho de 2018 a Sociedade realizou uma nova operação de securitização de recebíveis denominada CRI (Certificado de recebíveis imobiliários) no valor de R\$ 250.000 junto a ISEC Securitizadora S.A. A CBEI passou a ser garantidora fiduciante da operação com cessão de direitos creditórios.

27. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

Os principais passivos financeiros da Sociedade, que não sejam derivativos, referem-se a empréstimos, contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar e contratos de garantia financeira. O principal propósito desses passivos financeiros é captar

recursos para as operações da Sociedade. A Sociedade possui empréstimos e outros créditos, contas a receber de clientes, outras contas a receber e depósitos à vista e a curto prazo que resultam diretamente de suas operações. A Sociedade também mantém investimentos disponíveis para venda e contrata transações com opções de compra e venda de ações. A Sociedade está exposta a risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez.

A alta administração da Sociedade supervisiona a gestão desses riscos. Todas as atividades com derivativos para fins de gestão de risco são realizadas por equipes especializadas com as habilidades, experiência e supervisão apropriada.

Em decorrência da conjuntura econômica do país, a taxa do dólar está elevada. Em 31 de dezembro de 2018 era de R\$3,87 e encerrou o período de 31 de dezembro de 2019 em R\$4,03, com expectativa de alta volatilidade durante o exercício de 2020. Este evento, e seus desdobramentos ao longo do exercício, poderão alterar a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

28. Eventos subsequentes

Efeitos do COVID-19 (coronavírus)

Em meados de dezembro de 2019 a China divulgou um surto de uma doença ainda não conhecida à época. Se tratava do COVID-19 (coronavírus). A partir da divulgação dos efeitos sobre as vítimas, o mundo se deparou com uma enfermidade que, devido a sua alta capacidade de contágio e sem medicamentos ou vacina capaz de anular os efeitos de tal enfermidade, poderia trazer sérias consequências às atividades econômicas e na saúde. Em meados de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde - OMS decreta estado de pandemia decorrente do coronavírus. Foram tomadas diversas medidas para conter o contágio que afetam diretamente a atividade econômica global. Como o resto do mundo, o País está sofrendo as consequências dos desdobramentos da pandemia do COVID-19. Isso afeta toda a cadeia econômica, incluindo as atividades da Sociedade e suas controladas.

A Sociedade tomou, imediatamente, medidas para que se evitasse a transmissão comunitária do coronavírus entre os seus colaboradores, dentre elas:

- (i) viabilizar o trabalho por meio de home office;
- (ii) criação de um comitê com os principais diretores para discussão de alternativas de continuidade operacionais e de saúde;
- (iii) criação de campanhas publicitárias internas orientativas.

Além das medidas para prevenção de contágio interno, a Sociedade esta em contato direto e constante com os parceiros de negócios (bancos, fornecedores, clientes, etc.). Até a emissão das demonstrações financeiras já era possível observar o efeito da pandemia nas operações de alguns clientes que são os arrendatários das propriedades para investimento da Sociedade e controladas, mas as operações da Sociedade ainda não sofreram impacto significativo em caixa e no resultado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

Não é possível mensurar com confiabilidade os efeitos futuros que o coronavírus provocará nas atividades da Sociedade e em suas controladas. A Administração continuará tomando as medidas necessárias para adequação de fluxos de caixa relacionado a passivos onerosos e fornecedores, além de contar com as medidas econômicas que serão implementadas pelo governo.

* * *