



**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018** (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

exercício em que são incorridos. **2.13. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos** - A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. **2.14. Reconhecimento de receitas** - A receita de alugueis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades: **a) Aluguel** - Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia. **b) Estacionamento** - Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos. **c) Receitas de cessões a apropriar** - As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Internacional Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto. **2.15. Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação** - Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras. **2.16. Uso de estimativas e julgamentos críticos** - A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis. As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. 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 relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir: **a) Valor justo das propriedades para investimento** - A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral. **b) Imposto de renda e contribuição social diferidos** - A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor. Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido. **Valor justo dos instrumentos financeiros** - Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **2.17. Novas normas, alterações e interpretações** - A Companhia analisou os novos pronunciamentos contábeis e concluiu que não há efeitos para serem divulgados antecipadamente nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019. O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, e a Companhia avaliou e está avaliando os impactos em suas Demonstrações contábeis da adoção destas normas: • CPC 06 (R2) (IFRS 16) - Arrendamentos. Esta norma introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isonções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. Esta norma substitui as normas de arrendamento existentes. A Companhia avaliou a adoção da norma e não há efeitos relevantes nas demonstrações contábeis; • Emissão da interpretação IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de impostos sobre a renda. Estabelece aspectos de reconhecimento e mensuração da norma IAS 12 quando existir incertezas sobre o tratamento do imposto de renda relacionados a impostos ativos ou passivos e correntes ou diferidos, baseados em lucros tributáveis, prejuízos fiscais, bases tributáveis, perdas fiscais não utilizadas, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais. Esta interpretação é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Companhia avaliou a adoção da norma e não há efeitos relevantes nas demonstrações contábeis; • Alteração da norma IAS 19 - Alterações no plano em casos de redução ou liquidação. Esclarece aspectos de mensuração e reconhecimento no resultado de efeitos de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Companhia não espera impactos em possíveis eventos futuros de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados. • Alteração da norma IFRS 3 - Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos; • Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 - Definição de materialidade. Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis; • Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - Reforma da taxa de juros. Esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis; • Alteração da norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando

em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

### 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Aplicações financeiras	33	45
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>45</b>

### 4. Contas a Receber

	31/12/2019	31/12/2018
Alugueis a receber	4.060	3.996
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(803)	(819)
<b>Total</b>	<b>3.257</b>	<b>3.177</b>

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados "pro rata dia" até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo. A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (alugueis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A vencer</b>	<b>2.565</b>	<b>2.447</b>
<b>Vencidas</b>		
Até 30 dias	54	133
De 31 a 60 dias	18	59
De 61 a 90 dias	46	18
De 91 a 180 dias	197	62
Acima de 180 dias	1.180	1.277
<b>Total</b>	<b>1.495</b>	<b>1.549</b>
<b>Total</b>	<b>4.060</b>	<b>3.996</b>

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de R\$ 377 do contas a receber de clientes (R\$ 458 em 31 de dezembro de 2018) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis, portanto, a Companhia não possui "impairment" para perda estimada sobre o contas a receber a vencer.

**5. Transações com Partes Relacionadas** - No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores e o condomínio civil realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de concessões de condomínios. Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de mútuos sobre os quais não incidem encargos financeiros. A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares. Os saldos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são apresentados a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativo</b>		
Condomínio Bonsucesso	1.768	1.912
Levian Participações	-	4.854
Vanti Administradora e Incorporadora	98.745	101.364
<b>Total</b>	<b>100.513</b>	<b>108.130</b>
<b>Passivo</b>		
General Shopping Brasil S.A.	153	152
Levian Participações	3.403	-
Securis Administradora e Incorporadora	5.972	6.877
Send Empreendimentos e Participações	4.070	4.070
Condomínio Bonsucesso	1.997	1.998
<b>Total</b>	<b>15.595</b>	<b>13.097</b>

### 6. Outras Contas a Receber

	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber de repasse	566	690
Despesas antecipadas	162	142
Adiantamento a fornecedores	315	-
Valores a receber do empreendimento	836	-
<b>Total</b>	<b>1.879</b>	<b>832</b>

### 7. Propriedades para Investimento

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b>144.489</b>	
Aquisição/Adições	12.080	
Ajuste a valor justo (i)	5.389	
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>161.958</b>	
Aquisição/Adições	4.816	
Ajuste a valor justo (i)	3.811	
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>170.585</b>	

(i) Montante reconhecido no resultado do exercício. **Avaliação a valor justo** - O valor justo da propriedade para investimento foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis). A metodologia adotada para avaliação dessa propriedade para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento. Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,00% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,50%.

### 8. Imobilizado e Intangível

	Taxas	31/12/2019	31/12/2018
Movéis e utensílios	10%	459	458
Computadores e periféricos	20%	49	49
Software	20%	13	13
Marcas e patentes		15	4
Depreciação acumulada		(501)	(481)
<b>Total</b>		<b>35</b>	<b>43</b>

### 9. Empréstimos e Financiamentos

	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures (a)	28.698	37.533
Custo de captação	(1.251)	(1.692)
<b>Total</b>	<b>27.447</b>	<b>35.841</b>
Circulante	9.462	9.186
Não circulante	17.985	26.655

(a) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses). A composição por ano de vencimento em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/2019	31/12/2018
2018	-	-
2019	-	9.628
2020	9.903	9.518
2021	9.722	9.518
2022	9.073	8.870
Custo de captação	(1.251)	(1.693)
<b>Total</b>	<b>27.447</b>	<b>35.841</b>

### 10. Obrigações Trabalhistas e Tributárias

	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ e CSLL a recolher	418	1.599
PIS e Cofins a recolher	170	2.388
Outros impostos e contribuições	11	6
<b>Total</b>	<b>599</b>	<b>3.993</b>

### 11. Outras Contas a Pagar

	31/12/2019	31/12/2018
Adiantamento de clientes	-	27
Repasses a pagar	13	-
Caução lojistas	14	7
Valores de equipamentos a pagar	65	-
Dividendos a pagar	904	-
Outras	5	3
<b>Total</b>	<b>1.001</b>	<b>37</b>
Circulante	986	30
Não circulante	15	7

### 12. Impostos Parcelados

	31/12/2019	31/12/2018
PIS e Cofins	409	432
ISS	799	863
Imposto de renda e contribuição social	4.365	-
<b>Total</b>	<b>5.573</b>	<b>1.295</b>
Passivo circulante	1.076	136
Passivo não circulante	4.497	1.159

A Companhia ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários. A continuidade dos programas de parcelamento depende dos pagamentos contínuos e dos impostos correntes.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>1.386</b>	
Pagamento - principal e juros	(142)	
Encargos financeiros	51	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>1.295</b>	
Novos parcelamentos	4.544	
Pagamento - principal e juros	(373)	
Encargos financeiros	107	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>5.573</b>	

**13. Receitas de Cessões a Apropriar** - A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar. As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento Shopping Bonsucesso são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto. A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no ano de 2019, é como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>15.698</b>	
Novos contratos de cessões de direitos de uso a lojistas	248	
Reconhecimento da receita	(2.143)	
Realização dos custos de cessões	124	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>13.927</b>	
Novos contratos de cessões de direitos de uso a lojistas	257	
Reconhecimento da receita	(827)	
Realização dos custos de cessões	37	
Baixa da cessão de estacionamentos	(13.068)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>326</b>	
Passivo circulante	107	
Passivo não circulante	219	

**14. Patrimônio Líquido** - Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social subscrito até a data do balanço é de R\$ 93.292, dividido em 93.292.158 ações, todas ordinárias nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2019	31/12/2018
Vanti Administradora e Incorporadora Ltda.	93.292.157	93.292.157
Securis Administradora e Incorporadora Ltda.	-	-
Outros acionistas	1	1
<b>Total de ações em circulação</b>	<b>93.292.158</b>	<b>93.292.158</b>

Em 28 de dezembro de 2018 a controladora Securis Administradora e Incorporadora Ltda., cindiu sua participação para a Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. **Reserva legal** - Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. No exercício de 2019 a Companhia constituiu reserva legal no valor de R\$ 368, no exercício de 2018 foi constituída reserva legal no valor de R\$ 168. **Reserva de lucros a realizar** - No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela calculada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma do lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (valor justo de propriedades para investimento, provisão para contingências, etc.). **Dividendos** - Aos acionistas está assegurado, pelo Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, um dividendo mínimo correspondente a metade do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil</b>	<b>7.366</b>	<b>3.358</b>
Reserva legal - 5%	(368)	(168)
<b>Base de cálculo dos dividendos antes da constituição da reserva de lucros a realizar (A)</b>	<b>6.998</b>	<b>3.190</b>
<b>Valor justo das propriedades para investimentos, líquido dos tributos - (não realizado) (B)</b>	<b>(3.384)</b>	<b>(5.273)</b>
Base de cálculo dos dividendos (A) + (B)	3.614	(2.083)
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	904	-
Constituição (redução) de Reserva de lucros após destinação dos dividendos	6.094	-

### 15. Receita Líquida de Aluguel, Serviços e Outros

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receita operacional bruta</b>		
Aluguel mínimo	9.914	9.103
Aluguel variável	670	764
Locação comercial	1.317	-
Cessão de direito de uso	547	1.839
Outras receitas	1.992	1.363
<b>Total</b>	<b>14.440</b>	<b>13.069</b>

...continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018** (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Deduções</b>		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(1.152)	(1.074)
Descontos e abatimentos	(1.354)	(615)
	<b>(2.506)</b>	<b>(1.689)</b>
<b>Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros</b>	<b>11.934</b>	<b>11.380</b>
<b>16. Despesas Administrativas</b>		
	31/12/2019	31/12/2018
Despesas legais	(24)	(692)
Serviços de terceiros	(945)	(849)
Despesas comerciais de vendas	(453)	(85)
Provisão para contingências	-	(5.540)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(16)	(107)
Outras despesas gerais e administrativas	(69)	(59)
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>(1.507)</b>	<b>(7.332)</b>
<b>17. Resultado Financeiro Líquido</b>		
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros ativos	250	723
Rendimentos de aplicações financeiras	-	1
	<b>250</b>	<b>724</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Encargos - empréstimos	(3.683)	(4.457)
Juros sobre impostos	-	-
Custo de captação de empréstimos	(442)	(442)
Outras despesas financeiras	(854)	(583)
	<b>(4.979)</b>	<b>(5.482)</b>
<b>Total</b>	<b>(4.729)</b>	<b>(4.758)</b>
<b>18. Imposto de Renda e Contribuição Social</b> - O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:		
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>	<b>9.047</b>	<b>4.505</b>
<b>Adições</b>		
Provisões indedutíveis	119	326
Linearização contratual	48	-
Provisão para contingências	-	5.540
Despesas indedutíveis	24	15
Ajuste a valor justo	-	-
	<b>191</b>	<b>5.881</b>
<b>Exclusões</b>		
Reversão dos saldos de provisões	(50)	(219)
Linearização contratual	-	(128)
Ajuste a valor justo	(3.811)	(5.389)
Depreciação sobre ajuste a valor justo	-	-
Ajustes depreciação pela base fiscal	(1.370)	(1.232)
	<b>(5.231)</b>	<b>(6.968)</b>
<b>Resultado da base de tributação</b>	<b>4.007</b>	<b>3.418</b>
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa da CSLL	-	297
Lucro real/base negativa da CSLL	4.007	3.121
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<b>(1.338)</b>	<b>(1.032)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos *</b>	<b>(427)</b>	<b>(115)</b>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Base de cálculo</b>		
Avaliação a valor justo da propriedade para investimento	164.269	149.877
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos</b>	<b>5.059</b>	<b>4.616</b>

**Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida** - Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

	31/12/2018	Constituição	31/12/2019
IRPJ	2.998	287	3.285
CSLL	1.618	156	1.774
<b>Total</b>	<b>4.616</b>	<b>443</b>	<b>5.059</b>

A administração da Companhia efetuou a revisão dos impostos diferidos passivos e concluiu que a sistemática de tributação pelo lucro presumido é a esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado, dessa forma, foi efetuada a provisão de R\$ 172.

**19. Instrumentos Financeiros e Gerenciamentos de Riscos - Ativos financeiros** - Considerando a natureza dos investimentos realizados pela Companhia, os acionistas estão cientes dos riscos dos quais os investimentos da Companhia estão sujeitos, conforme descrito a seguir, sem nenhuma garantia de que terão retorno, conforme o objetivo da Companhia: **a) Riscos de liquidez** - A previsão de fluxo de caixa é realizada pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia mantém caixa e equivalentes o montante de R\$ 33 (R\$ 45 em 31 de dezembro de 2018). **b) Riscos relacionados aos investimentos** - Os investimentos da Companhia são considerados como de longo prazo, podendo o retorno do investimento não ser condizente como esperado pelos acionistas. Os investimentos estarão concentrados substancialmente em propriedade para investimentos. Embora a Companhia tenha sempre participação no processo decisório dos projetos/propriedade para investimento, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer dos projetos/propriedade para investimento, (ii) solvência dos projetos/propriedade para investimento e (iii) continuidade das atividades dos projetos/propriedade para investimento. Estes riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados dos investimentos, não cabendo, em hipótese alguma, qualquer responsabilidade ao Administrador da Companhia por tal impacto. **c) Riscos de crédito** - A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na B3 (BM&FBOVESPA). Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos. **Categoria dos instrumentos financeiros** -

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2019 e 2018 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, adiantamentos diversos, empréstimos e financiamentos e adiantamentos de clientes. Segue composição dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	31/12/2019			31/12/2018		
	Ativos finan- ceiros	Passivos finan- ceiros	Total	Ativos finan- ceiros	Passivos finan- ceiros	Total
<b>Ativo</b>						
<b>Custo amortizado</b>						
Contas a receber	3.257	-	3.257	3.177	-	3.177
Outras contas a receber	1.879	-	1.879	832	-	832
<b>Total do ativo</b>	<b>5.136</b>	<b>-</b>	<b>5.136</b>	<b>4.009</b>	<b>-</b>	<b>4.009</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Custo amortizado</b>						
Fornecedores	-	746	746	-	529	529
Empréstimos e financiamentos	-	27.447	27.447	-	35.841	35.841
Outras obrigações	-	1.001	1.001	-	37	37
<b>Total do passivo</b>	<b>-</b>	<b>29.194</b>	<b>29.194</b>	<b>-</b>	<b>36.407</b>	<b>36.407</b>

**20. Contingências** - Os passivos contingentes são reconhecidos quando, baseado na opinião de assessores jurídicos, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, gerando uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos cíveis, tributários e trabalhistas, em discussão. A Companhia em 31 de dezembro de 2019 possui ações de natureza tributária e cível no montante de R\$ 1.472 mil envolvendo risco de perda avaliados pela Administração e seus assessores jurídicos como possíveis, para as quais não é requerida a constituição de provisão contábil.

**21. Cobertura de Seguros** - A Companhia mantém cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos, foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios.

**22. Eventos Subsequentes - Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia** - Com a pandemia do Coronavírus ("COVID-19"), a economia global e a Brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral, incluindo shopping centers. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia.

**Diretoria**  
**Robson Alves da Silva** - Diretor Presidente  
**Francisco José Ritondaro** - Diretor  
**Francisco Antonio Antunes**  
Contador - CRC 1SP-149.353/O-2

Aos Administradores e acionistas da

**SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.**  
São Paulo - SP

**Opinião sobre as demonstrações contábeis** - Examinamos as demonstrações contábeis da **SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.** ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da "SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A." em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Base para opinião sobre as demonstrações contábeis** - 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 contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

**Mensuração do valor justo das propriedades para investimento** - De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 7, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia, era de R\$ 170.585 mil. A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas. Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

**Resposta da auditoria ao assunto** - Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: • Utilizamos nossos especialistas para nos auxiliar no exame e avaliação das premissas e metodologia usadas pelo especialista externo contratado pela Companhia; • Avaliamos se a metodologia aplicada para cálculo do valor justo estava de acordo com as práticas utilizadas no mercado para cálculo do valor justo e se referida metodologia se encontrava suportada nos normativos contábeis aplicáveis; • Desafiamos as premissas utilizadas pelo especialista da Companhia

**Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis** para calcular o fluxo de caixa descontado, considerando se essas premissas estavam adequadas com base na atual situação de mercado e economia do País; • Comparamos as taxas de desconto utilizadas, taxas de crescimento, vacância, ABL e etc., com dados disponíveis no mercado efetuados por outros avaliadores para propriedades similares; • Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedade para investimento. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros da Companhia, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros da Companhia, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa nº 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

**Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor** - A Administração da companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração, cuja expectativa de recebimento é posterior à data deste relatório. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

**Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis** - A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis** - Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente

se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos 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 contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que Lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2020.

**BDO**

BDO RCS Auditores Associados Ltda.  
CRC 2 SP 015165/O-8

Mauro de Almeida Ambrósio  
Contador CRC 1 SP 199692/O-5

**pefran**  
11 3885.9696



