

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	7
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
Demonstração do Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	55
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	92
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	94
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

Motivos de Reapresentação	98
---------------------------	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.114
Preferenciais	0
Total	165.114
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.376
Preferenciais	0
Total	1.376

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	3.310.239	3.359.678
1.01	Ativo Circulante	670.160	799.858
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	202.618	296.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.338	575
1.01.01.02	Aplicações financeiras	201.280	295.446
1.01.02	Aplicações Financeiras	457.512	475.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	457.512	475.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	457.512	475.393
1.01.03	Contas a Receber	392	7.527
1.01.03.01	Clientes	392	7.527
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.038	12.186
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.038	12.186
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	7.038	12.186
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.600	8.731
1.01.08.03	Outros	2.600	8.731
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	877	4.594
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	1.723	4.137
1.02	Ativo Não Circulante	2.640.079	2.559.820
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	40.496	33.724
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	190	100
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	190	100
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.306	33.624
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	40.306	33.624
1.02.02	Investimentos	2.593.240	2.518.925
1.02.02.01	Participações Societárias	2.593.240	2.518.925
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.580.031	2.513.878
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	13.209	5.047
1.02.03	Imobilizado	6.286	6.387
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.286	6.387
1.02.04	Intangível	57	784
1.02.04.01	Intangíveis	57	784
1.02.04.01.02	Softwares	57	784

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	3.310.239	3.359.678
2.01	Passivo Circulante	157.761	159.675
2.01.02	Fornecedores	323	932
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	323	932
2.01.03	Obrigações Fiscais	223	1.248
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	210	879
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	39	512
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	171	367
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	13	369
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121.266	116.774
2.01.04.02	Debêntures	121.266	116.774
2.01.05	Outras Obrigações	35.949	40.721
2.01.05.02	Outros	35.949	40.721
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7.807	7.807
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	28.142	32.914
2.02	Passivo Não Circulante	1.245.424	1.295.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.239.446	1.289.709
2.02.01.02	Debêntures	1.239.446	1.289.709
2.02.02	Outras Obrigações	4.960	5.249
2.02.02.02	Outros	4.960	5.249
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.960	5.249
2.02.04	Provisões	1.018	1.018
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.018	1.018
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	1.018	1.018
2.03	Patrimônio Líquido	1.907.054	1.904.027
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.138	1.633.048
2.03.02	Reservas de Capital	-15.377	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.377	0
2.03.04	Reservas de Lucros	273.878	238.169
2.03.04.01	Reserva Legal	47.868	47.868
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	226.010	190.301
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	16.415	32.810

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	398	404
3.03	Resultado Bruto	398	404
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	37.959	29.216
3.04.01	Despesas com Vendas	-207	-162
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.597	-1.732
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-2.724	946
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-996	-966
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	123	-1.712
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.658	-971
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-1.658	-971
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.421	32.081
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.357	29.620
3.06	Resultado Financeiro	-21.942	-26.463
3.06.01	Receitas Financeiras	3.268	2.897
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.210	-29.360
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.415	3.157
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.415	3.157
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	16.415	3.157
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,10000	0,20000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,10000	0,20000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	16.415	3.157
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.899	42
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	2.899	42
4.03	Resultado Abrangente do Período	19.314	3.199

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.845	134
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.028	33
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	16.415	3.157
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	215	13
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-43.421	-32.081
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	23.473	27.498
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	371	367
6.01.01.09	Amortizações	-160	0
6.01.01.11	Juros capitalizado	1.079	1.079
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.947	4.187
6.01.02.01	Contas a receber	7.135	122
6.01.02.02	Impostos a compensar	-1.534	-2.093
6.01.02.03	Dividendos a receber	3.717	1.024
6.01.02.06	Demais ativos	2.414	7.752
6.01.02.07	Fornecedores	-609	-1.504
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-1.025	-46
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-5.061	-1.068
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-90	0
6.01.03	Outros	9.926	-4.086
6.01.03.01	Juros pagos	-17.959	-42.422
6.01.03.02	Dividendos recebidos	27.885	38.336
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-41.204	7.228
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	17.881	12.217
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	613	0
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-59.698	-4.989
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-65.044	-51.200
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-51.656	-51.242
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.899	42
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	-910	0
6.03.07	Ações em tesouraria	-15.377	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-93.403	-43.838
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	296.021	138.626
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	202.618	94.788

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-910	-15.377	0	0	0	-16.287
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-910	0	0	0	0	-910
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.377	0	0	0	-15.377
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.415	2.899	19.314
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.415	0	16.415
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.899	2.899
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.899	2.899
5.07	Saldos Finais	1.632.138	-15.377	47.868	230.009	12.416	1.907.054

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-120.000	0	-120.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	3.520	2.633
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.520	3.520
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.520	3.520
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-887	887	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-887	887	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	45.340	192.648	9.216	1.043.641

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	428	438
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	428	438
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.027	2.565
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-645	2.895
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-382	-330
7.03	Valor Adicionado Bruto	-599	3.003
7.04	Retenções	-376	-173
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-376	-173
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-975	2.830
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.192	34.168
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.421	32.081
7.06.02	Receitas Financeiras	3.268	2.897
7.06.03	Outros	-1.497	-810
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.217	36.998
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.217	36.998
7.08.01	Pessoal	2.508	4.377
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.496	2.442
7.08.01.02	Benefícios	-988	1.935
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	144	401
7.08.02.01	Federais	65	304
7.08.02.03	Municipais	79	97
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.150	29.063
7.08.03.01	Juros	24.585	28.599
7.08.03.03	Outras	565	464
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	16.415	3.157
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.415	3.157

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	5.239.084	5.311.608
1.01	Ativo Circulante	912.373	1.004.566
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	348.473	401.301
1.01.01.01	Caixa e Bancos	20.201	26.627
1.01.01.02	Aplicações financeiras	328.272	374.674
1.01.02	Aplicações Financeiras	479.956	497.908
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	479.956	497.908
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	479.956	497.908
1.01.03	Contas a Receber	55.066	75.190
1.01.03.01	Clientes	55.066	75.190
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.742	13.131
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.742	13.131
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	13.742	13.131
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.192	16.092
1.01.08.03	Outros	14.192	16.092
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	12.202	14.102
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	4.326.711	4.307.042
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	158.628	171.195
1.02.01.04	Contas a Receber	34.976	33.479
1.02.01.04.01	Clientes	34.976	33.479
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.260	1.187
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.260	1.187
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	79.774	93.911
1.02.01.10.03	Créditos com os parceiros nos empreendimentos	341	325
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	36.561	52.504
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	176
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	42.696	40.906
1.02.02	Investimentos	4.158.932	4.125.743
1.02.02.01	Participações Societárias	227.843	227.556
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	227.843	227.556
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.931.089	3.898.187
1.02.03	Imobilizado	8.753	8.942
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.753	8.942
1.02.04	Intangível	398	1.162
1.02.04.01	Intangíveis	398	1.162
1.02.04.01.02	Softwares	398	1.162

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	5.239.084	5.311.608
2.01	Passivo Circulante	210.966	259.230
2.01.02	Fornecedores	8.734	12.399
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.734	12.399
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.404	29.269
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.083	28.447
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.946	24.086
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	150	40
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.340	2.229
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	300	1.720
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	347	372
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	321	822
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	141.603	136.526
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.510	6.033
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.510	6.033
2.01.04.02	Debêntures	135.093	130.493
2.01.05	Outras Obrigações	49.225	81.036
2.01.05.02	Outros	49.225	81.036
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7.807	7.807
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	136	595
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	35.989	64.574
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	5.293	8.060
2.02	Passivo Não Circulante	1.835.467	1.889.581
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.417.674	1.473.247
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.409	88.329
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	86.409	88.329
2.02.01.02	Debêntures	1.331.265	1.384.918
2.02.02	Outras Obrigações	408.058	406.313
2.02.02.02	Outros	408.058	406.313
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	396.082	394.984
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.960	5.249
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	7.016	6.080
2.02.03	Tributos Diferidos	1.914	2.201
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.914	2.201
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.914	2.201
2.02.04	Provisões	7.821	7.820
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.821	7.820
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	7.821	7.820
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.192.651	3.162.797
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.138	1.633.048
2.03.02	Reservas de Capital	-15.377	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.377	0
2.03.04	Reservas de Lucros	254.534	174.205
2.03.04.01	Reserva Legal	47.868	47.868
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	206.666	126.337
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	35.759	96.774

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.285.597	1.258.770

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	129.901	112.317
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-46.524	-39.671
3.03	Resultado Bruto	83.377	72.646
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.173	-8.642
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.304	-4.269
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.349	-4.380
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.213	-1.422
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.179	-1.396
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	43	-1.562
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-445	-160
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-445	-160
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	925	167
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	72.204	64.004
3.06	Resultado Financeiro	-27.285	-32.464
3.06.01	Receitas Financeiras	6.623	5.422
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.908	-37.886
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	44.919	31.540
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.160	-13.779
3.08.01	Corrente	-9.171	-13.844
3.08.02	Diferido	11	65
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.759	17.761
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.759	17.761
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.415	3.157
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.344	14.604
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,10000	0,26000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,09000	0,26000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.759	17.761
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.899	42
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	2.899	42
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.658	17.803
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.314	3.199
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.344	14.604

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	42.642	26.364
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	91.161	83.547
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	44.919	31.540
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	340	81
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	16.826	11.882
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	485	286
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	26.856	36.516
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	2.632	3.382
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-925	-167
6.01.01.16	Juros Capitalizados	27	27
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.383	3.371
6.01.02.01	Contas a receber	15.995	3.511
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	15.332	-3.282
6.01.02.03	Estoques	0	-418
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	249
6.01.02.07	Demais ativos	111	10.705
6.01.02.08	Fornecedores	-3.665	-2.379
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	1.098	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-3.001	-1.915
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-459	61
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-1.831	-1.963
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-28.874	-1.198
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-73	0
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	-16	0
6.01.03	Outros	-43.136	-60.554
6.01.03.01	Juros pagos	-21.219	-49.768
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-24.311	-11.081
6.01.03.03	Dividendos recebidos	2.394	295
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-32.946	2.008
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	17.952	15.997
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	613	-56
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-50.780	-643
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-731	-13.290
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-62.524	-58.424
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-56.618	-58.466
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	7.482	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.899	42
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	-910	0
6.03.08	Ações em tesouraria	-15.377	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-52.828	-30.052
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	401.301	215.896
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	348.473	185.844

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-910	-15.377	0	0	0	-16.287	7.482	-8.805
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-910	0	0	0	0	-910	0	-910
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.377	0	0	0	-15.377	0	-15.377
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	7.482	7.482
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.415	2.899	19.314	19.345	38.659
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.415	0	16.415	19.345	35.760
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.899	2.899	0	2.899
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.899	2.899	0	2.899
5.07	Saldos Finais	1.632.138	-15.377	47.868	230.009	12.416	1.907.054	1.285.597	3.192.651

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-11.227	-11.227
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.157	42	3.199	14.604	17.803
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.157	0	3.157	14.604	17.761
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	42	42	0	42
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	42	42	0	42
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	193.374	9.258	1.048.622	732.472	1.781.094

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

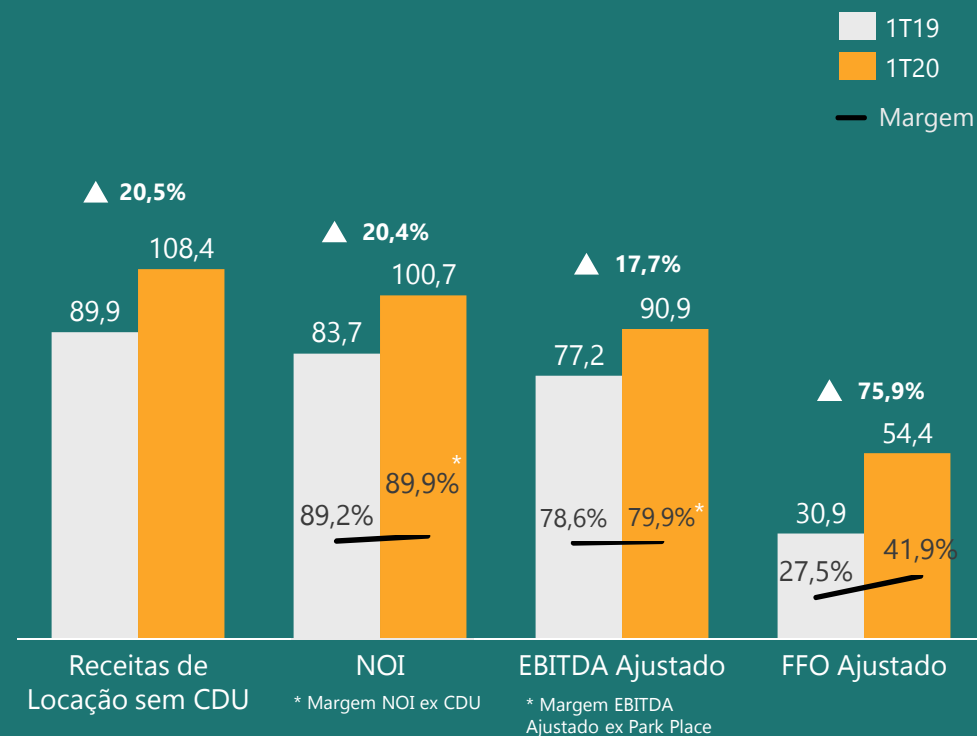
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	135.264	115.268
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	135.264	115.268
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.600	-28.484
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27.878	-26.196
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.017	1.219
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-3.705	-3.507
7.03	Valor Adicionado Bruto	100.664	86.784
7.04	Retenções	-16.580	-11.969
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.580	-11.969
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	84.084	74.815
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.466	5.437
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	925	167
7.06.02	Receitas Financeiras	6.623	5.422
7.06.03	Outros	-1.082	-152
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.550	80.252
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.550	80.252
7.08.01	Pessoal	6.258	7.782
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.572	4.544
7.08.01.02	Benefícios	-857	1.929
7.08.01.04	Outros	1.543	1.309
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.703	17.160
7.08.02.01	Federais	13.165	15.869
7.08.02.03	Municipais	1.538	1.291
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.829	37.549
7.08.03.01	Juros	27.574	36.631
7.08.03.03	Outras	6.255	918
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.760	17.761
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.415	3.157
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.345	14.604

FFO ajustado **cresce 75,9%**,
atingindo R\$54 mm no 1T20

NOI **cresce 20,4%**,
para R\$100,7 mm no 1T20

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2020. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

destaques (ifrs)



INDICADORES FINANCEIROS – IFRS (R\$ MILHÕES)

	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Receita Líquida	129,9	112,3	15,7%
EBITDA Ajustado	90,9	77,2	17,7%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>79,9%</i>	<i>78,6%</i>	<i>1,3 pp.</i>
NOI – Receita Operacional Líquida	100,7	83,7	20,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>89,9%</i>	<i>89,2%</i>	<i>0,8 pp.</i>
FFO Ajustado - Funds From Operations	54,4	30,9	75,9%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>41,9%</i>	<i>27,5%</i>	<i>14,4 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	35,8	17,8	101,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>27,5%</i>	<i>15,8%</i>	<i>11,7 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Ocupação Física	91,4%	92,2%	-0,8 pp.
<i>Ocupação Física ex Birmann 10</i>	<i>93,7%</i>	<i>92,2%</i>	<i>1,5 pp.</i>
Ocupação Financeira	93,9%	92,5%	1,4 pp.
<i>Ocupação Física ex Birmann 10</i>	<i>95,4%</i>	<i>92,5%</i>	<i>2,9 pp.</i>
Portfólio Próprio (mil m²)	246,8	231,4	6,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	454,7	412,3	10,3%

sumário de indicadores

Comentário do Desempenho

Os primeiros meses de 2020 estão sendo completamente diferentes do que estamos acostumados, já que o mundo entrou em quarentena devido à pandemia da COVID-19 e, como consequência, mexeu com a saúde física, financeira e emocional de todos.

A CCP vinha de anos consecutivos de crescimento de receita, redução de vacância e apresentando melhores margens. Além disso, foi realizado um trabalho de *liability management* que alongou a dívida somada a uma redução do custo médio pelo duration, melhorou os indicadores de crédito como a dívida líquida/EBITDA, LTV e Serviço de Cobertura da Dívida.

Ao final do ano de 2019, a CCP deu um importante passo, fazendo a capitalização da Companhia a mercado, trazendo novos investidores e criando as fundações para o seu crescimento através de novos investimento. Investimentos esses, que já se iniciaram logo após o seu Re-IPO, com a aquisição das Torres JK, além do aumento de sua participação no edifício Faria Lima Financial Center.

O ano de 2020 se iniciou com uma promessa de ser um ano ímpar para a Companhia. Durante as primeiras semanas já experimentamos um crescimento na demanda por espaços e assinamos contratos de locação nos edifícios e shoppings centers de nosso portfólio. O SSS dos shoppings apontavam para uma tendência de crescimento de 5,5% neste primeiro trimestre, o leasing spread nos edifícios estava acima de 20% e o custo de dívida era o menor em anos.

A pandemia atingiu o Brasil em meados de março de 2020 e mudou a dinâmica dos negócios, do dia a dia da população, afetando em especial o comércio pelo isolamento social necessário para passarmos este momento com saúde. Porém, este impacto reflete diretamente na geração de receita da Companhia, uma vez que todos os shoppings do Brasil ficaram fechados e nossos edifícios, com mais de 95% dos usuários em casa. Algo jamais imaginado.

impactos da COVID-19

A partir deste momento a CCP tomou iniciativas visando em primeiro lugar a saúde de toda população que tem sua vida impactada por nossos empreendimentos. São mais de 4 milhões de pessoas que cruzam nossos shoppings mensalmente e mais de 200 mil pessoas que trabalham ou visitam nossos edifícios todos os meses. Para garantir o menor impacto na saúde destes clientes, colaboradores e fornecedores e também ajudar a preservar os negócios dos mais de 1.000 lojistas em nossos shoppings e as mais de 100 empresas em nossos edifícios adotamos, entre outras, as seguintes medidas:

- Campanhas de doação de cestas básicas no entorno de nossos shoppings ;
- Utilização das mídias sociais dos shoppings para orientações de saúde pública ;
- Utilização das mídias sociais dos shoppings para entretenimento como Lives de música e brincadeiras infantis ;
- Inscrição de lojistas na plataforma ON Stores para gerar vendas online ;
- Criação de drive thru nos shopping centers de foods e goods ;
- Uso obrigatório de máscaras para todos os colaboradores ;
- Faremos testes de COVID-19 para todos os colaboradores da CCP e seus empreendimentos ;
- Compra de 80 mil máscaras descartáveis para clientes e mais 5 mil máscaras de tecido para colaboradores ;
- Colocamos a disposição o estacionamento de nossos shoppings para campanhas de vacinação e testes rápidos de COVID-19 ;
- Instalação de diversos dispensers de álcool gel 70% nos empreendimentos ;
- Cartilhas de boas práticas de comportamento para terceiros, colaboradores e consumidores ;
- Assinamos o manifesto #não데미a juntamente com mais de 200 empresas ;
- Redução temporária no custo condominial de shoppings e edifícios ;
- Isenção temporária da cobrança do fundo de promoção ;
- Prorrogação de aluguéis nos shoppings.

Comentário do Desempenho

Essas ações foram pensadas especialmente para esse período de distanciamento social, visando manter a economia girando de uma certa forma e evitar que muitos desistam de seus negócios.

Além de todas essas medidas adotadas, criamos protocolos para que nossos colaboradores trabalhem da melhor maneira possível em suas casas (home office) dando suporte e oferecendo todas as condições necessárias para esse fim.

Os diferentes segmentos da Companhia foram afetados de formas distintas.

O segmento de edifícios corporativos foi o segmento com menor impacto, dado que houve poucas negociações, seja de descontos, seja de postergação de locações. As negociações de revisionais foram realizadas até meados do mês de março e no momento as negociações estão aguardando um momento adequado para serem retomadas. A inadimplência atual está nos níveis pré-crise.

O segmento de serviços teve um impacto moderado e foi afetado em duas frentes: receitas de serviço como percentual de NOI e estacionamento. O maior impacto deverá ser apresentado nos números do 2T20, haja vista que os estacionamentos não receberam visitantes durante 13 dias no mês de março, porém passará fechado por pelo menos metade do segundo trimestre deste ano, além da redução do NOI, que impactará a receita que depende deste indicador.

O segmento mais afetado dentro das linhas de negócio da CCP é o portfólio de shopping centers. Seja pela receita de estacionamento que não arrecadaremos durante parte do trimestre, seja pelas vendas que se cessaram ou pelos aluguéis que foram em sua maioria postergados. Até o momento a inadimplência de condomínio está de acordo com nossas expectativas e houve poucas rescisões contratuais, representando menos de 1% da ABL.

impactos da COVID-19

A Companhia entrou neste momento delicado com uma posição de caixa bastante robusta, com um capital disponível através de caixa, investimento e valores mobiliários no montante de R\$ 828 milhões. As obrigações com amortização somam pouco mais de R\$ 198 milhões até o final de 2021, neste mesmo período não temos contraído nenhum compromisso com investimentos passados.

Essa posição de liquidez traz muita tranquilidade para navegar neste momento, que apesar da incerteza, a nossa estratégia a longo prazo não foi alterada, ela continua firme e sólida, com o objetivo de sermos referência e a empresa mais admirada no setor imobiliário de renda do Brasil.

Para finalizar, a CCP agradece à todas as pessoas que desempenham um papel importante neste momento, principalmente àquelas que atuam na linha de frente contra o novo coronavírus, como também, estender nossa solidariedade às vítimas e às famílias afetadas por esta pandemia.

Comentário do Desempenho

PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Em março, a CCP aprovou seu Programa de Recompra de Ações, com o objetivo de adquirir ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia a fim de buscar gerar valor para os acionistas e maximizar seu retorno. O total de ações a serem adquiridas é de até 4.953.408 de ações ordinárias.

AQUISIÇÃO 17º ANDAR FL . FINANCIAL CENTER

Em março de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor de R\$ 43 milhões.

LEASING SPREAD POSITIVO NO 1T20

No primeiro trimestre de 2020, as revisões dos contratos de locação dos Edifícios Corporativos da CCP tiveram leasing spread nominal de +21,6%.

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS

Ao longo do 1T20, a CCP realizou a renegociação de duas obrigações de aquisição de imóvel referente às aquisições das Torres D e E do Condomínio WTorre JK. Ambas as obrigações passam a custar juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano, contra 1,45% ao ano. A amortização passa a ser em parcelas anuais, iguais e consecutivas, ao final do 6º, 7º e 8º ano, com vencimento em 2028. Como resultado dessa renegociação, o custo médio total das dívidas da Companhia atinge o patamar de 6,13% ao ano.

EVENTO SUBSEQUENTE

A Companhia concedeu descontos especiais nos contratos padrões de locação nos shopping centers vinculado ao pagamento adimplente do custo condominial. De acordo com a posição de inadimplência que temos até o momento, o montante total de descontos concedidos no 1º trimestre de 2020 é estimado em torno de R\$6,1 milhões. O efeito no resultado será através da linearização do desconto, que poderá ter um impacto mensal estimado em até R\$300 mil. Para os períodos seguintes, com base na posição atual, estimamos descontos adicionais de até R\$17 milhões no mês de abril com impacto linearizado mensal em até R\$580 mil, aproximadamente.

realizações 1T20



2 DESEMPENHO OPERACIONAL ¹

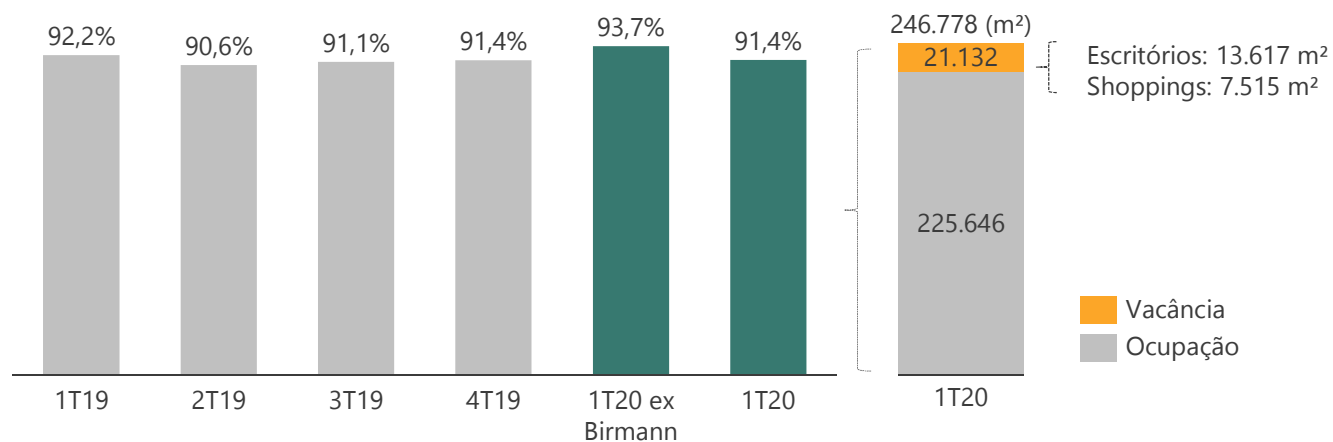
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 92,1% no 1T20.

No segundo trimestre de 2019 a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com aproximadamente 12.200 m² de área privativa e completamente vago. Por tal motivo, a taxa de ocupação física dos edifícios corporativos se apresentou inferior à mesma taxa do primeiro trimestre do ano, mas já vem se recuperando devido às novas locações no edifício.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%) *

* Ocupação física calculada considerando o total de espaço disponível para locação no último mês do trimestre.



Resultados 1T20 | 1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.



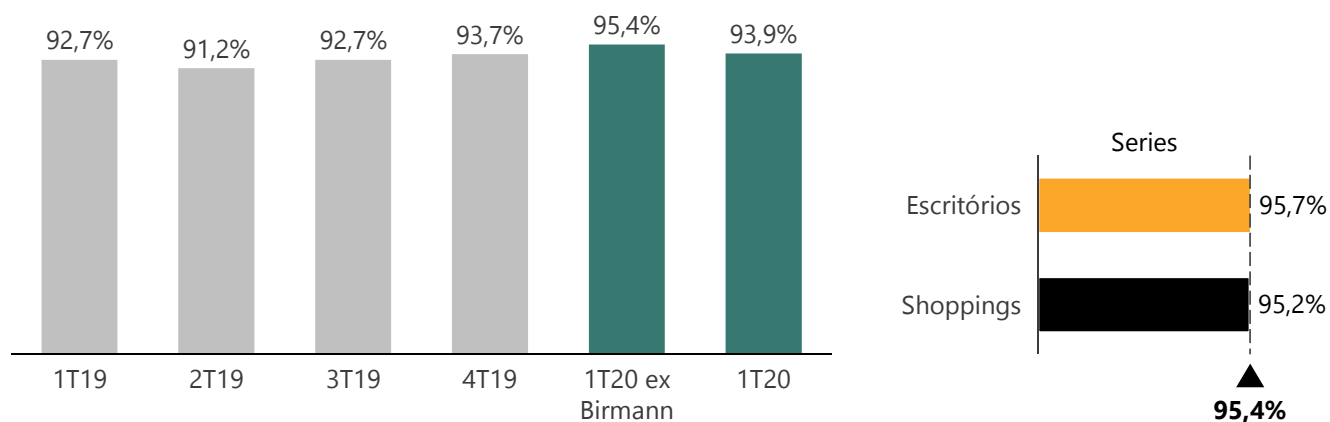
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o primeiro trimestre de 2020 em 93,8%. Excluindo o efeito da aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação financeira da CCP no 1T20 ficou em 95,4%, com aumento de 1,7 p.p em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%) *

* Ocupação financeira calculada considerando a receita potencial auferida no último mês do trimestre.



Resultados 1T20

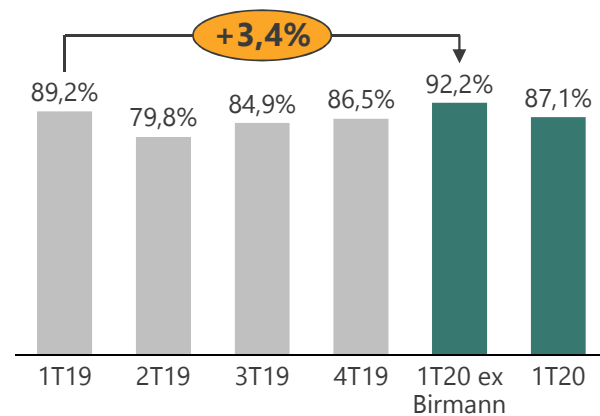


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

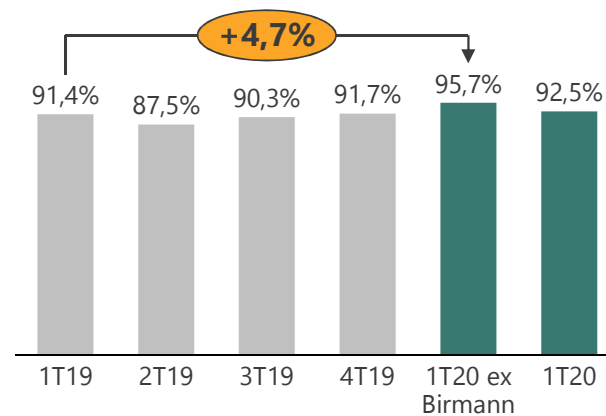
2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Excluindo o efeito da aquisição do Edifício Birmann 10 , a taxa de ocupação física cresceu 3,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a taxa de ocupação financeira, 4,7%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



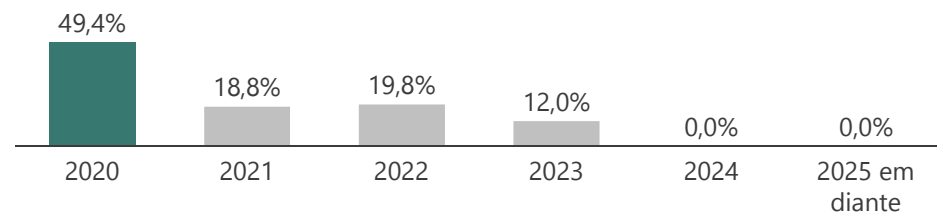
Resultados 1T20



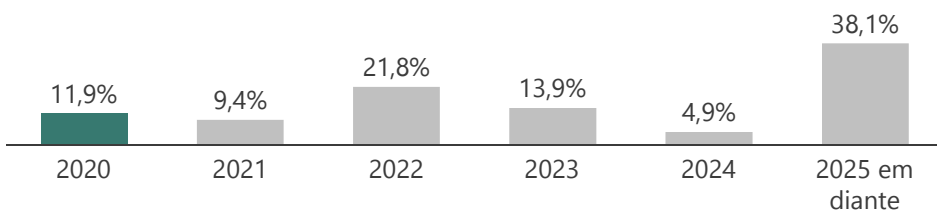
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R\$)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS – RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



Resultados 1T20

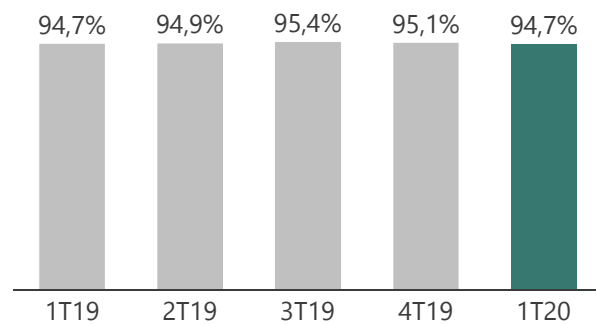


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

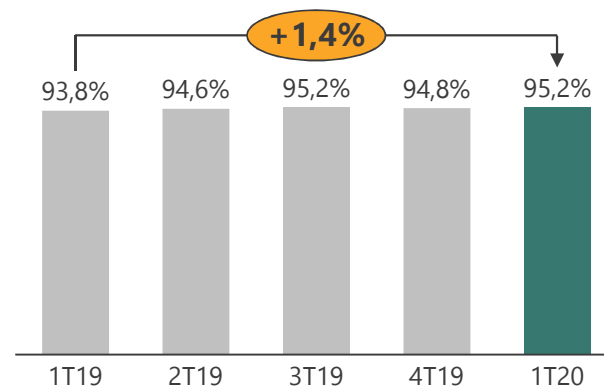
2.3 SHOPPING CENTERS

A ocupação física dos shoppings da CCP se manteve linear comparada ao mesmo trimestre do ano anterior, permanecendo em 94,7%. Já a ocupação financeira encerrou o 1T20 com aumento de 1,4% em relação à ocupação financeira do 1T19.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Resultados 1T20

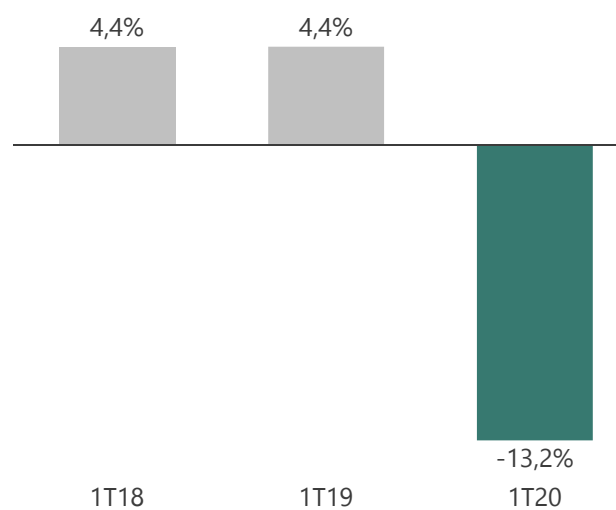


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

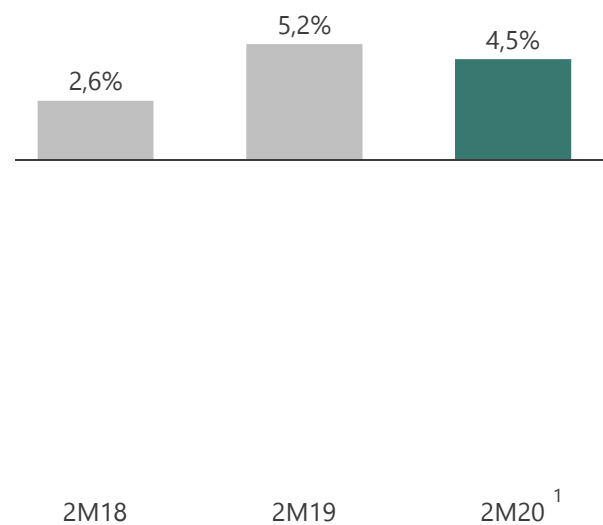
2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

SSS trimestral

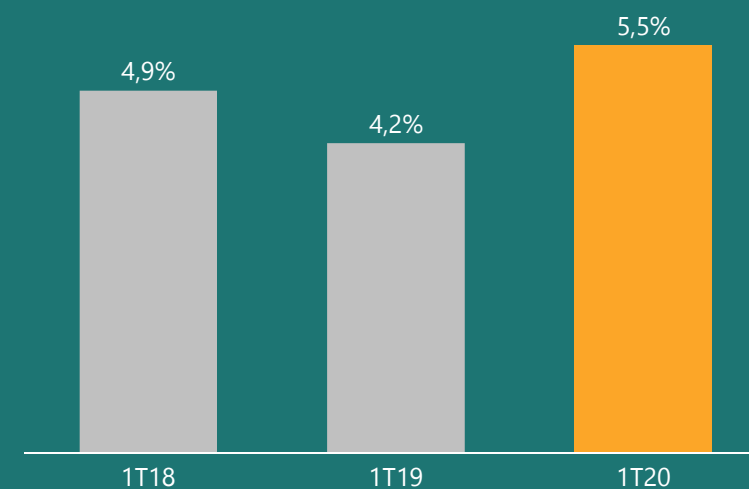


SSS janeiro e fevereiro



Resultados 1T20 | 1. 2M refere-se aos meses de janeiro e fevereiro do ano em análise.

ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (SSR)

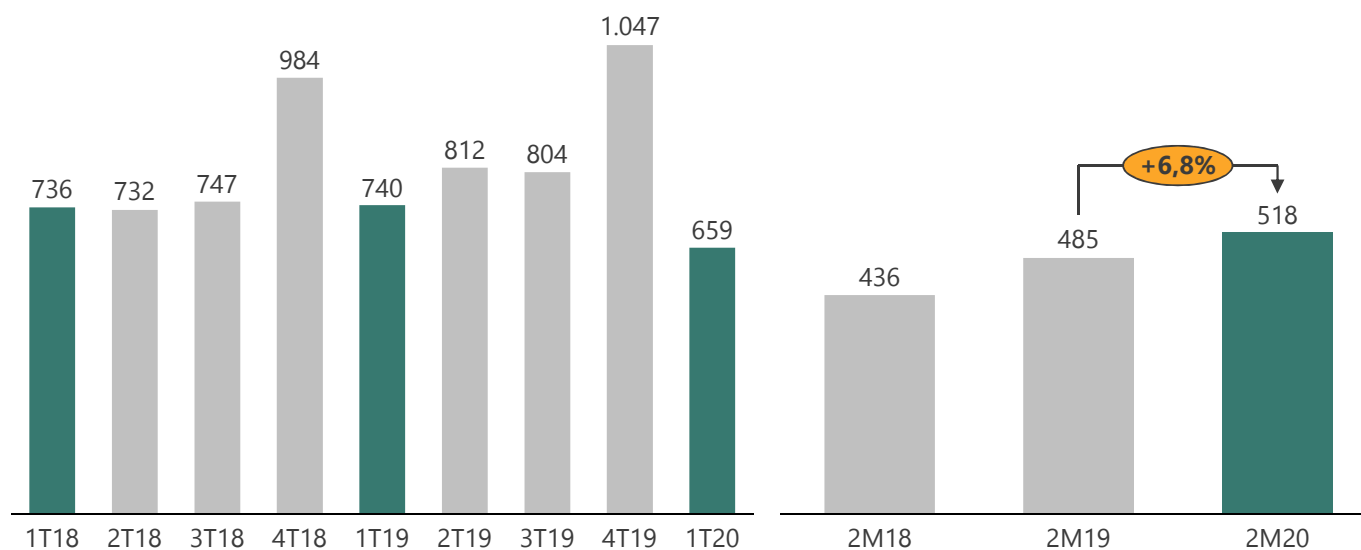


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS (R\$ MM)

No 1T20, as vendas nos shoppings centers em que a CCP participa atingiram R\$ 659 milhões, com variação negativa de 11% sobre as vendas contratadas no mesmo trimestre do ano anterior. Se considerarmos apenas os meses de janeiro e fevereiro, as vendas tiveram variação positiva de 6,8% contra o mesmo período ano anterior, atingindo R\$ 518 milhões.



Resultados 1T20

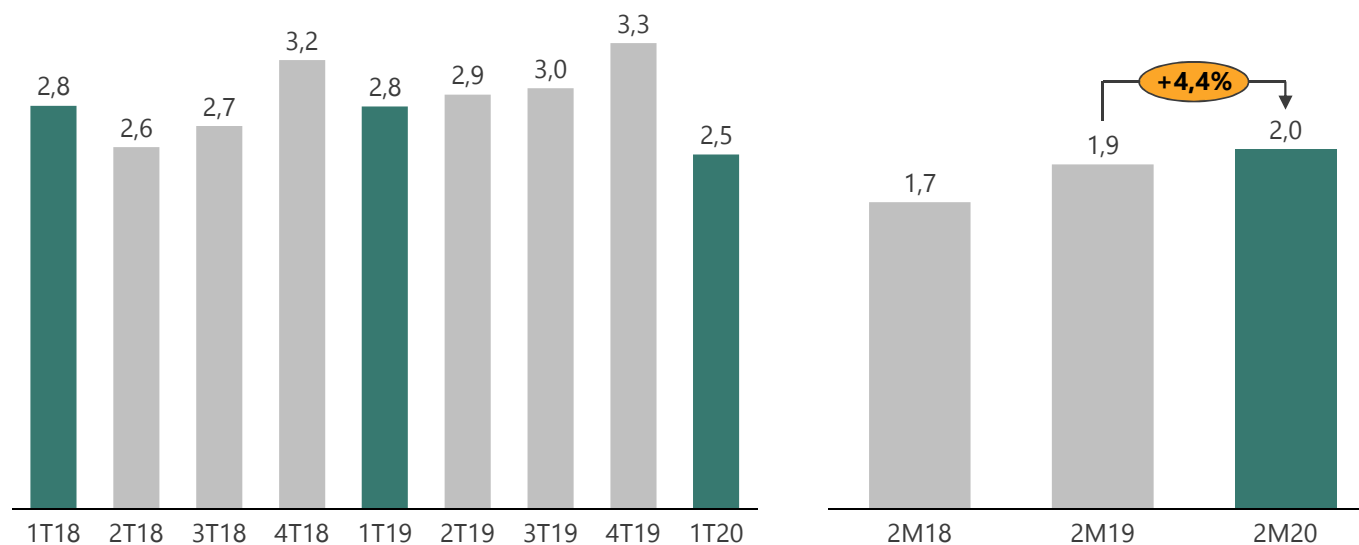


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

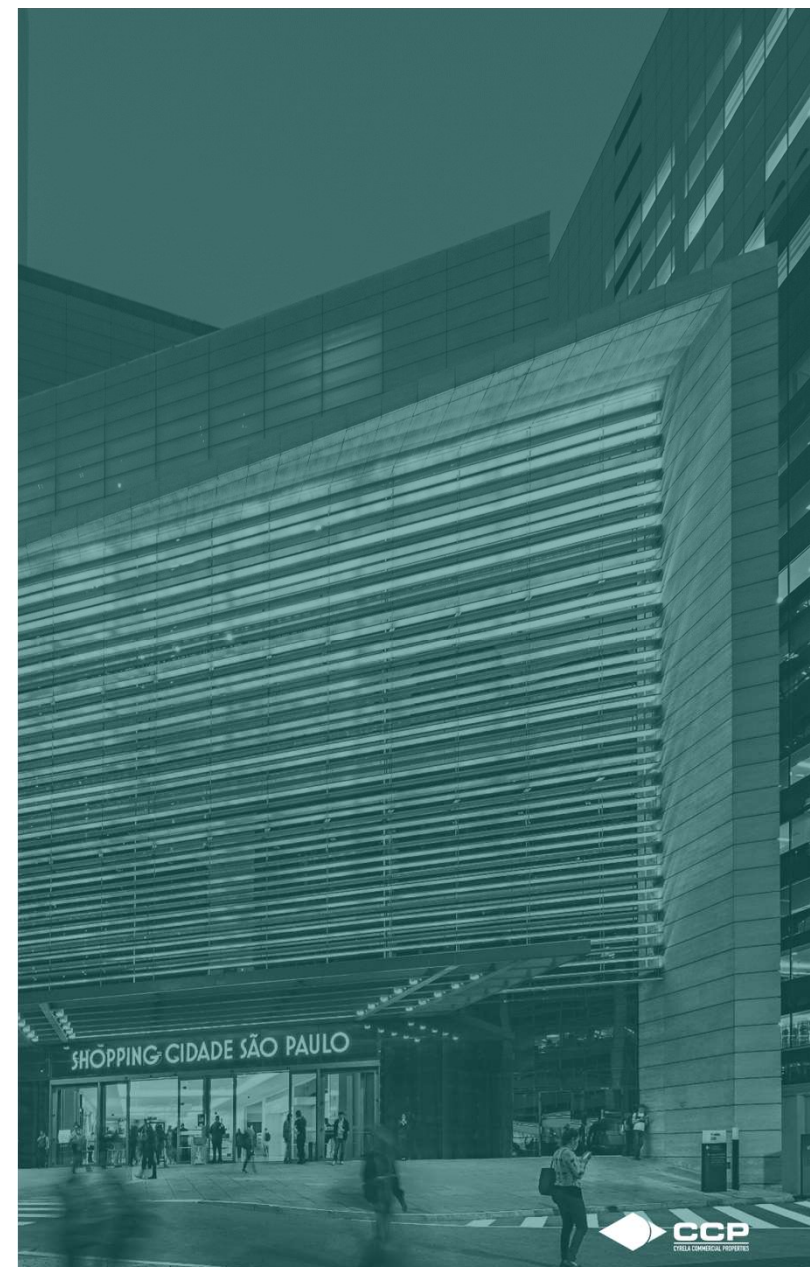
2.3 SHOPPING CENTERS

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)

Os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,5 milhões de veículos nos estacionamentos durante o primeiro trimestre de 2020. Se considerarmos apenas os meses de janeiro e fevereiro, o fluxo de veículos nos estacionamentos teve uma variação positiva de 4,4% em relação ao mesmo período de 2019.



Resultados 1T20



3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS) ¹

3.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 1T20 foi de R\$ 136,6 milhões, representando um aumento de 16,0% em relação à receita bruta do 1T19.

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Locação de Edifícios Corporativos	50.517	35.619	41,8%
Locação de Shopping Centers	57.881	54.313	6,6%
Subtotal Locação de Imóveis	108.398	89.932	20,5%
Cessão de Direito de Uso	3.263	3.492	-6,6%
Subtotal Locação de Imóveis + CDU	111.660	93.423	19,5%
Prestação de Serviços	8.553	7.391	15,7%
Estacionamento	16.360	16.872	-3,0%
Subtotal Serviços de Administração	24.914	24.263	2,7%
Total	136.574	117.686	16,0%

Resultados 1T20

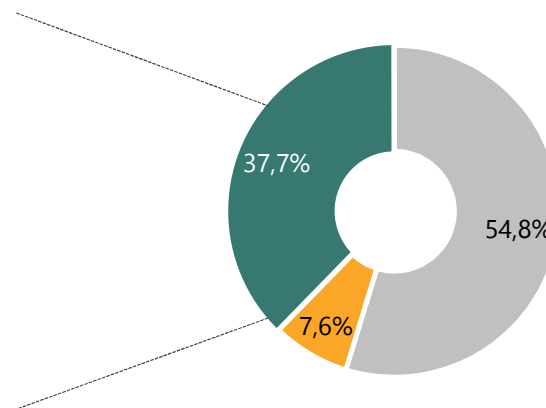
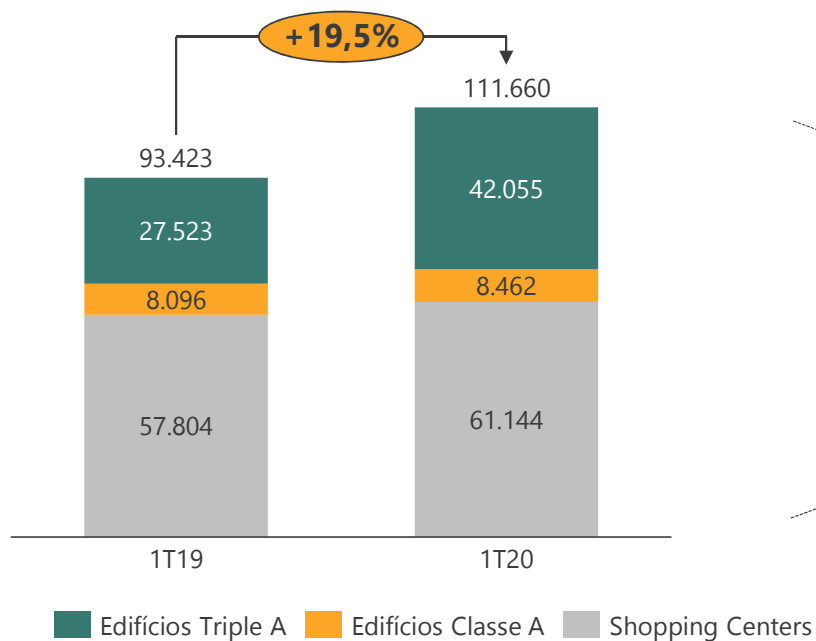
1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.1 RECEITA BRUTA

RECEITAS DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 111,6 milhões no 1T20, valor que é 19,5% maior do que os R\$ 93,4 milhões registrados no 1T19.



Resultados 1T20

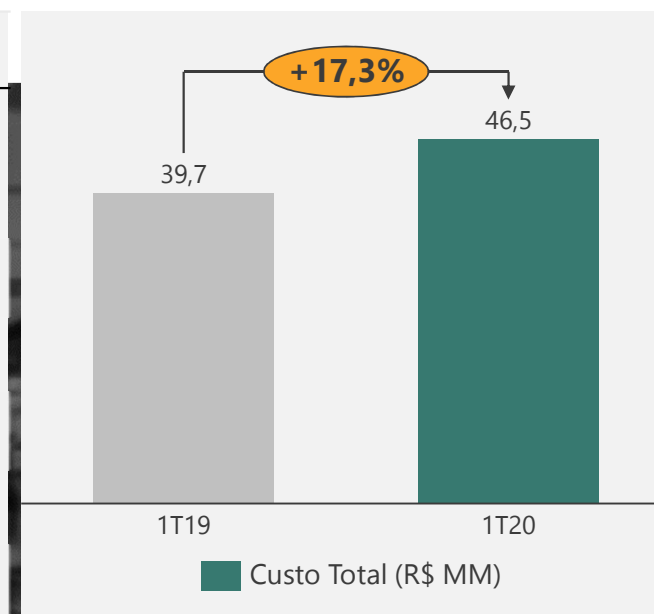


3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 1T20 foram de R\$ 46,5 milhões, valor 17,3% superior aos custos registrados no 1T19. Esse crescimento, impactado pelo custo dos edifícios corporativos, foi devido ao aumento na depreciação gerada pelas torres JK, ocasionando um efeito aproximado de R\$5 milhões. Considerando somente os custos diretos de vacância e manutenção, registramos uma redução de 7,7% em relação ao mesmos custos do 1T19.

Custo por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Edifícios Corporativos	10.798	2.822	282,6%
Shopping Centers	18.010	19.865	-9,3%
Subtotal Imóveis	28.808	22.687	27,0%
Prestação de Serviços	1.893	1.978	-4,3%
Estacionamento	15.822	15.007	5,4%
Subtotal Serviços de Administração	17.715	16.985	4,3%
Total	46.524	39.671	17,3%

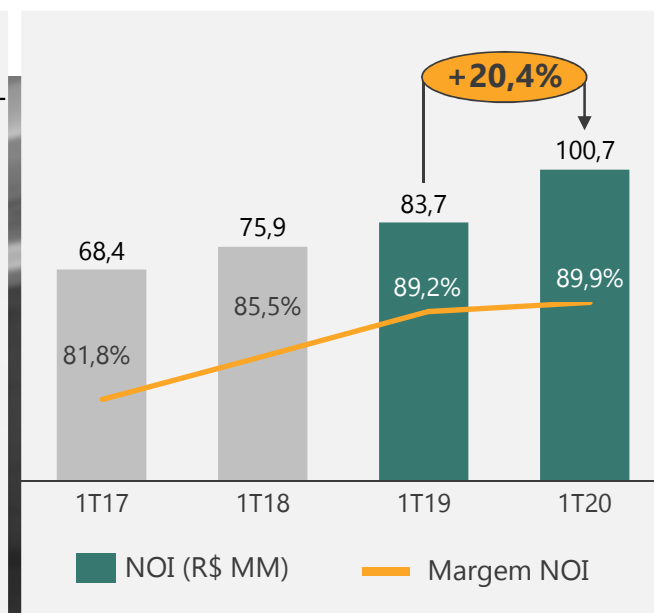


3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.3 NOI (RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA)

O NOI da CCP no 1T20 foi de R\$ 100,7 milhões (+20,4% vs 1T19).

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Receita de Locação	108.398	89.932	20,5%
Cessão de Direito de Uso	3.263	3.492	-6,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(10.932)	(9.753)	12,1%
NOI	100.729	83.670	20,4%
NOI Edifícios Corporativos	48.162	35.430	35,9%
NOI Shoppings	49.304	44.748	10,2%
Cessão de Direito de Uso	3.263	3.492	-6,6%
Margem NOI ¹	89,9%	89,2%	0,8 pp.



1. Margem NOI calculada excluindo a Cessão de Direito de Uso.

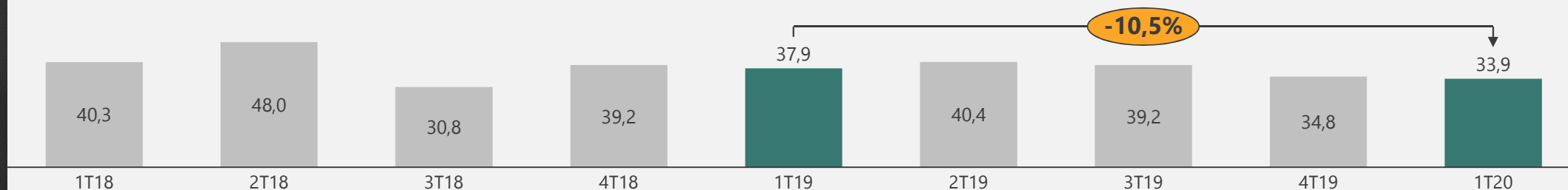
3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T20 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 33,9 milhões, valor 10,5% inferior ao registrado no 1T19.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Despesas Financeiras	(33.908)	(37.886)	-10,5%
Receita Financeira	6.623	5.422	22,2%
Total	(27.285)	(32.464)	-16,0%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$MM) ¹



1. Despesas financeiras excluindo os fees de pré-pagamento.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no 1T20 o lucro de R\$ 35,7 milhões, representando aumento de 101,3% em relação ao lucro obtido no mesmo período de 2019. A margem líquida da CCP no 1T20 teve aumento de 11,7 pontos percentuais em relação ao 1T19, ficando em 27,5%.

Lucro Líquido (R\$ mil) - IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro/ Prejuízo do Período	35.759	17.761	101,3%
(-) Atribuído a Sócios Não Controladores	19.345	14.604	32,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.414	3.157	419,9%
Receita Líquida	129.901	112.317	15,7%
Margem Líquida	27,5%	15,8%	11,7 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,137	0,026	NA

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado no 1T20 tiveram variações positivas quando comparado ao 1T19, atingindo R\$ 52,9 milhões e R\$ 54,4 milhões, respectivamente. A margem FFO ajustada no 1T20 foi 41,9%, com aumento de 14,4 pontos percentuais em relação à margem registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

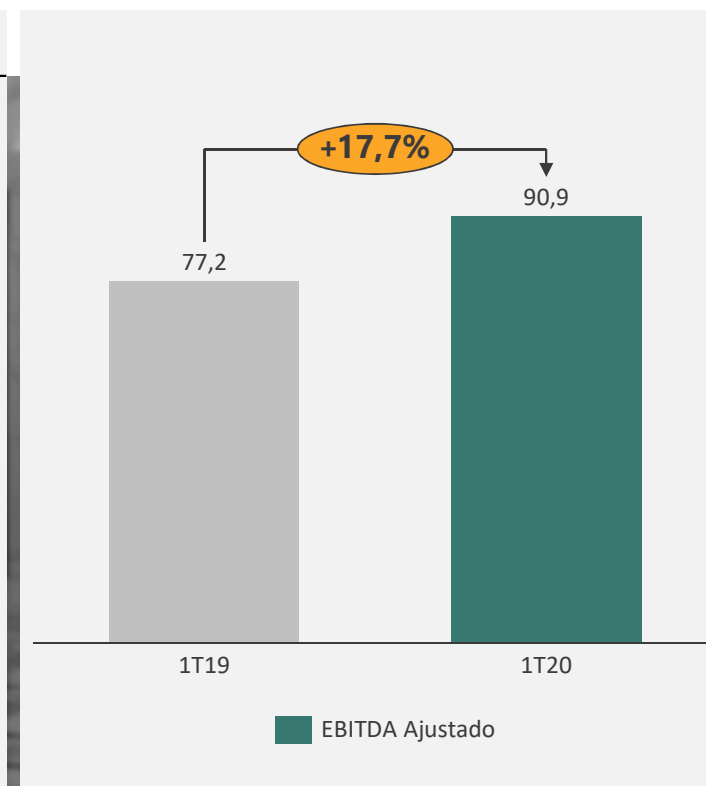
FFO Ajustado (R\$ mil) – IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro / Prejuízo do Período	35.759	17.761	101,3%
(+) Depreciação e Amortização	17.165	11.962	43,5%
FFO	52.925	29.724	78,1%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	445	160	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA
AFFO	54.422	30.936	75,9%
Receita Líquida Ajustada	129.901	112.317	15,7%
Margem FFO Ajustada	41,9%	27,5%	14,4 pp.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No primeiro trimestre de 2020, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 90,9 milhões, representando um aumento de 17,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 1T20 foi de 70,0%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamento dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 79,9% no 1T20, representando aumento de 9,9 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamento aos empreendimentos.

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro/ Prejuízo do Período	35.759	17.761	101,3%
(+) IRPJ e CSSL	9.160	13.779	-33,5%
(+) Resultado Financeiro	27.285	32.464	-16,0%
(+) Depreciação e Amortização	17.165	11.962	43,5%
Total – EBITDA	89.370	75.967	17,6%
Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	445	160	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA
EBITDA Ajustado	90.867	77.179	17,7%
Receita Líquida Ajustada	129.901	112.317	15,7%
Margem EBITDA Ajustada	70,0%	68,7%	1,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	79,9%	78,6%	1,3 pp.



Resultados 1T20

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2020 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 828,4 milhões, representando 16% dos ativos totais.

4.2 ENDIVIDAMENTO

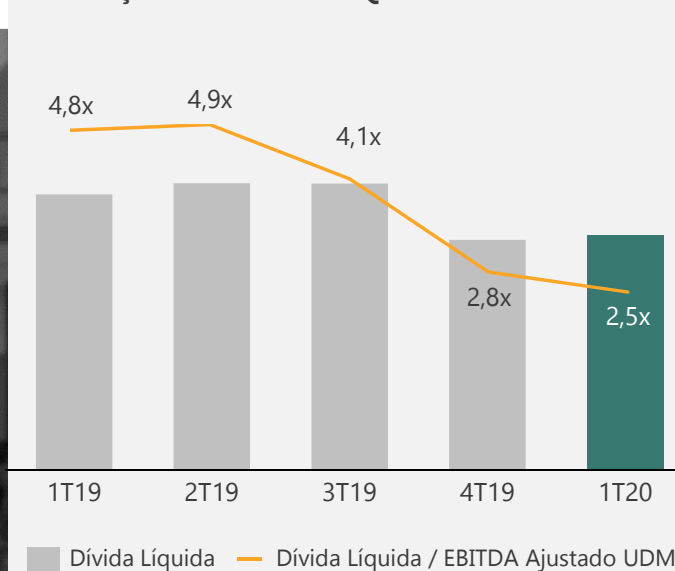
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.126,9 milhões ao final do 1T20, montante 15% inferior ao valor registrado ao final do 1T19.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	1T20	4T19	1T19
Endividamento	1.955.359	2.004.757	1.662.347
Financiamentos e Empréstimos	489.001	489.346	681.131
Debêntures e Notas Promissórias	1.466.358	1.515.411	981.216
Disponibilidades	828.429	899.209	336.534
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	828.429	899.209	336.534
Dívida Líquida Total	1.126.930	1.105.548	1.325.813

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	1T20	4T19	1T19
Dívida Líquida Total	1.126.930	1.105.548	1.325.813
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	3,42x	3,50x	5,08x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM¹	2,51x	2,79x	4,80x

1. Ajuste de eventos não recorrentes e/ou extraordinários tais como receitas ou despesas operacionais líquidas, resultados de venda de ativos ou juros capitalizados.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 1T20, a CCP possuía 7 dívidas corporativas, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	75.622	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	303.208	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	316.093	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.342	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.028	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	361.419	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	105.646	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.612.000	1.466.358			

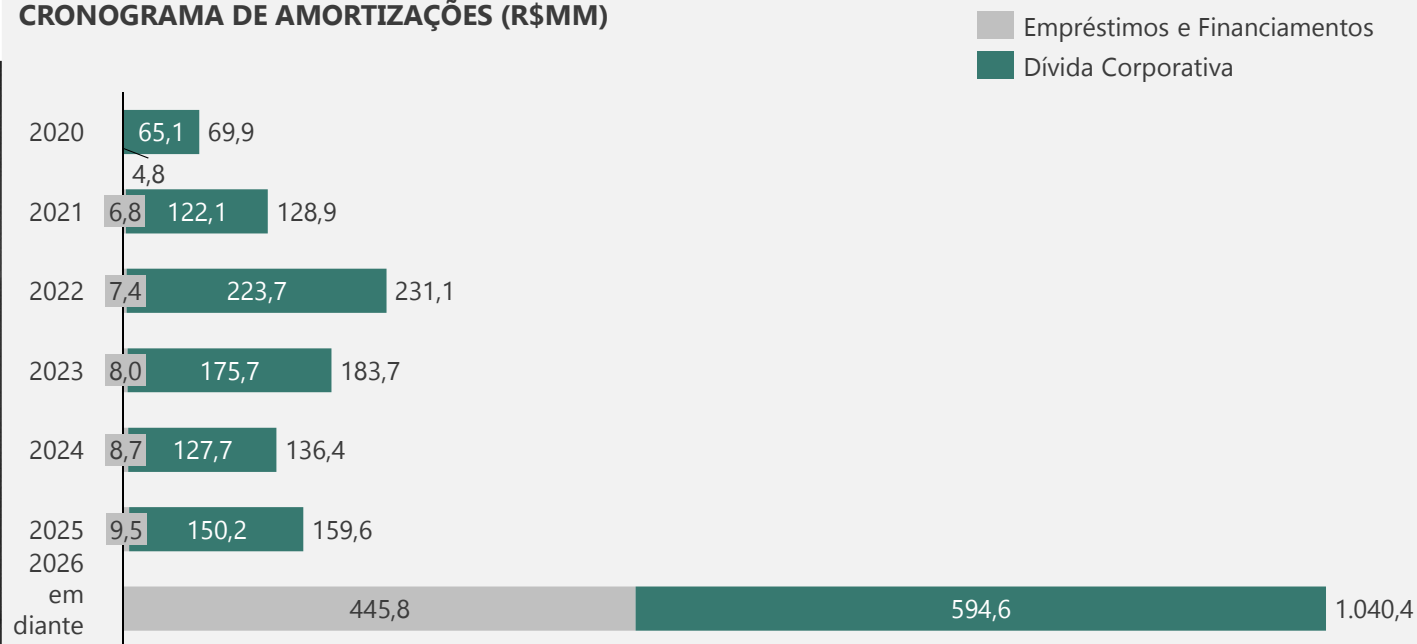
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	92.919	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.079	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	284.003	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		467.908	489.001			

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

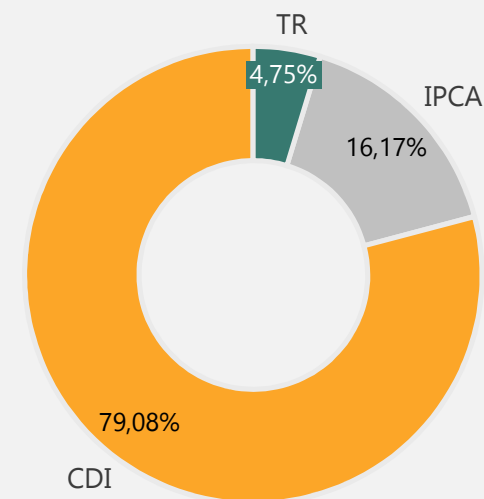
4.2 ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em CDI e somente 5% em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de caixa de pagamento com a geração de caixa.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$MM)



INDEXADORES



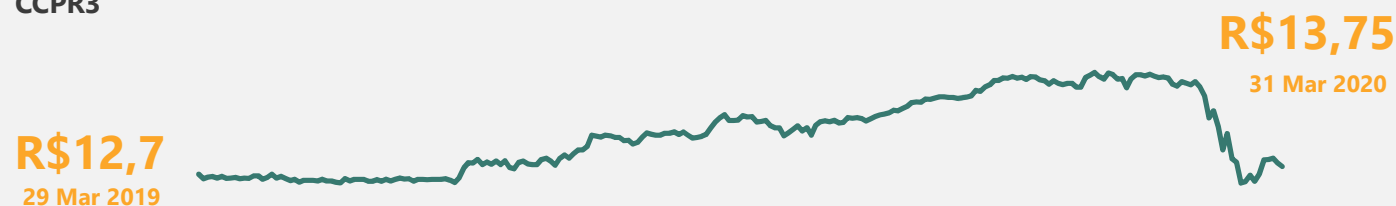
5 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2020, o capital social era de R\$ 1.663,3 milhões, representado por 165.113.612 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.907 milhões.

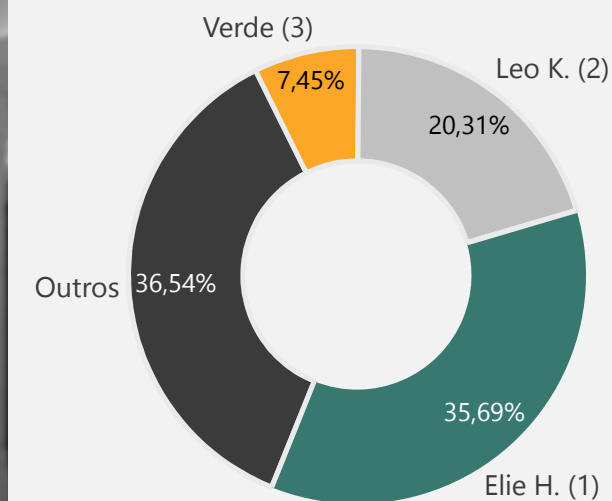
MERCADO DE CAPITAIS

CCPR3		Variações no 1T20	
Valor da Ação (31/03/2020 – fechamento)	R\$ 13,75	CCPR3	8,3%
Número de Ações (milhões)	165,1	IBOVESPA	-7,4%
Market Cap	2270,3	IMOB	-23,5%
Free Float	42,68%	IFIX	0,4%

CCPR3



COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



- (1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
- (2) Leo Krakowiak
- (3) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA) ¹

8.1 RECEITA BRUTA

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Locação de Edifícios Corporativos	29.092	23.686	22,8%
Locação de Shopping Centers	41.118	38.035	8,1%
Subtotal Locação de Imóveis	70.210	61.721	13,8%
Cessão de Direito de Uso	2.932	3.181	-7,8%
Subtotal Locação de Imóveis + CDU	73.142	64.902	12,7%
Prestação de Serviços	8.538	7.377	15,7%
Estacionamento	16.360	16.872	-3,0%
Subtotal Serviços de Administração	24.898	24.249	2,7%
Subtotal Receitas Recorrentes	98.040	89.151	10,0%
Vendas e Incorporação	26	(288)	-109,0%
Total	98.066	88.863	10,4%

8.2 CUSTO

Custo por Segmento (R\$ mil) Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Edifícios Corporativos	(5,169)	(2,938)	76.0%
Shopping Centers	(13,539)	(14,567)	-7.1%
Subtotal Imóveis	(18,708)	(17,505)	6.9%
Prestação de Serviços	(1,893)	(1,978)	-4.3%
Estacionamento	(15,822)	(15,007)	5.4%
Subtotal Serviços de Administração	(17,715)	(16,985)	4.3%
Vendas de Propriedades	(156)	98	-259.2%
Total	(36,579)	(34,392)	6.4%

Resultados 1T20

1. Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

8.3 NOI

NOI (R\$ mil) - Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Receita de Locação	70.210	61.721	13,8%
Cessão de Direito de Uso	2.932	3.181	-7,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(7.829)	(8.132)	-3,7%
NOI	65.313	56.770	15,0%
NOI Edifícios Corporativos	27.564	22.480	22,6%
NOI Shoppings	34.817	31.109	11,9%
Cessão de Direito de Uso	2.932	3.181	-7,8%
Margem NOI ¹	88,8%	86,8%	2,0 pp.

1. Margem NOI calculada excluindo a Cessão de Direito de Uso.

8.4 FFO AJUSTADO

FFO Ajustado (R\$ mil) – Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro / Prejuízo do Período	16.420	3.161	419,5%
(+) Depreciação e Amortização	10.110	8.371	20,8%
FFO	26.529	11.532	130,0%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	456	585	NA
(+) Resultado de Vendas	(3)	191	NA
(+) Impostos sobre Vendas	1	(19)	NA
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	NA
AFFO	28.062	13.368	NA
Receita Líquida Ajustada	92.603	85.480	8,3%
Margem FFO Ajustada	30,3%	15,6%	14,7 pp.

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

8.5 EBITDA AJUSTADO

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro/ Prejuízo do Período	16.420	3.161	419,5%
(+) IRPJ e CSSL	7.008	10.752	-34,8%
(+) Resultado Financeiro	22.832	29.467	-22,5%
(+) Depreciação e Amortização	10.110	8.371	20,8%
Total – EBITDA	56.369	51.751	8,9%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	456	585	NA
(+) Resultado de Vendas	(4)	191	NA
(+) Imposto sobre Vendas	1	(11)	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.079	1.079	NA
EBITDA Ajustado	57.901	53.596	8,0%
Receita Líquida Ajustada	92.603	85.480	8,3%
Margem EBITDA Ajustada	62,5%	62,7%	-0,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	75,8%	74,9%	0,9 pp.

9 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

9.1 ENDIVIDAMENTO

Dívida Líquida (R\$ mil) - Proforma	1T20	4T19	1T19
Endividamento	1.567.803	1.615.027	1.527.442
Financiamentos e Empréstimos	180.680	181.312	546.226
Debêntures e Notas Promissórias	1.387.123	1.433.715	981.216
Disponibilidades	786.161	867.432	313.479
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	786.161	867.432	313.479
Dívida Líquida Total	781.642	747.595	1.213.963

Dívida Líquida (R\$ mil) - Proforma	1T20	4T19	1T19
Dívida Líquida Total	781.642	747.595	1.213.963
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	3,48x	3,40x	7,02x
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	3,73x	3,65x	6,57x

9 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

9.1 ENDIVIDAMENTO

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	75.622	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	303.208	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	316.093	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.342	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.028	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	361.419	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	26.412	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.529.500	1.387.123			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	61.856	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.624	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.201	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		178.405	180.681			

Comentário do Desempenho

10 PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Corporate Park	SP- Itaim Bibi	1.055
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	12.891
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	13.180
Brásílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162

Shoppings	Localização	Área Privativa CCP m²
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.956
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.293
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.340
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.328
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

23 Propriedades
16 edifícios | 7 shoppings

246.778 m²
de ABL próprio



Resultados 1T20

ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		158.597	107.786	58.170	3,0%	2,0%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.584	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	19.687	12.891	4,3%	4,3%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	0,0%	0,0%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	0,0%	0,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%	2012
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%	2017
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	0,0%	0,0%	2013
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%	2013
Empreendimentos Classe A		112.109	81.619	47.033	25,2%	23,6%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	13.180	13,0%	13,0%	1996
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	50,0%	50,0%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%	2008
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%	2019
Total		270.705	189.405	105.203	12,9%	7,5%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da CCP

Resultados 1T20

ANEXO 2. OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	29.802	9.414	9.414	8,4%	11,5%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	1,4%	2,6%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.391	37.391	14.956	3,1%	4,6%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.116	44.116	35.293	8,8%	10,1%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	4,8%	4,4%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.661	16.661	15.328	1,1%	1,4%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	13,2%	29,9%	2016
Total		262.279	241.892	141.575	5,3%	4,8%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a 100% da propriedade.

Resultados 1T20

ANEXO 3. TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: ABL total x participação da CCP em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

CCP: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (*Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (*Funds From Operations*): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

UDM: Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

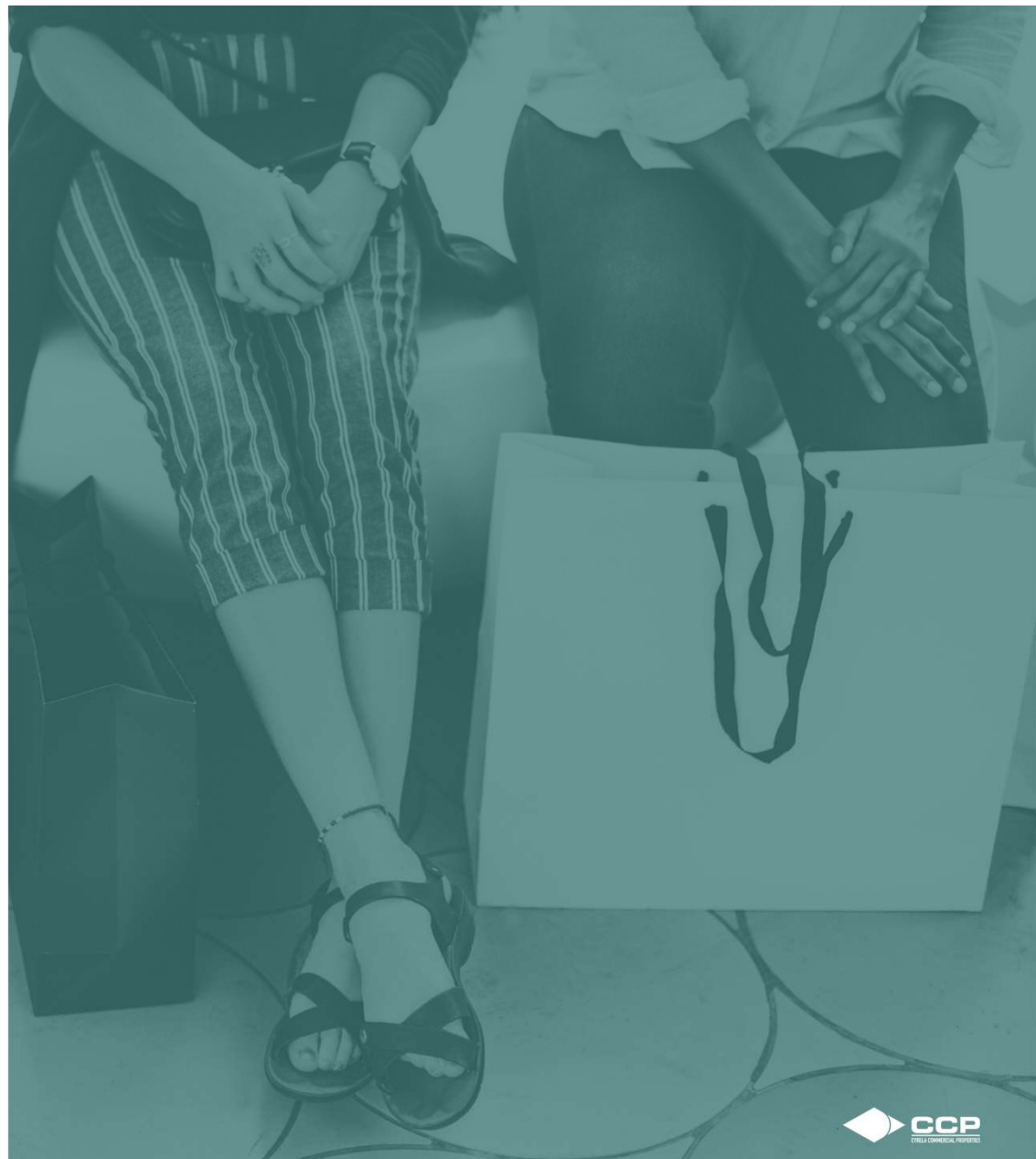
Resultados 1T20

ANEXO 4. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 308/99, artigos 22, 23 e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o primeiro trimestre de 2020.

A Companhia adota políticas de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam:

- (i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.



INFORMAÇÕES DE CONTATO

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

(11) 5412-7601
ri@ccpsa.com.br

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

(11) 5412-7621
george.coura@ccpsa.com.br

Rhaissa Magalhães
Analista RI

(11) 5412-7701
rhaissa.magalhaes@ccpsa.com.br

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da CCP. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da CCP podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da CCP estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da CCP; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da CCP; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela CCP. A CCP não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da CCP. Ao decidir adquirir ações de emissão da CCP, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da CCP, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.



Notas Explicativas

Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

1 Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária.

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais da Cyrela Commercial Properties (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere, à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.
- (b) As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB.
- (c) Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações intermediárias.
- (d) A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.
- (e) A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 07 de maio de 2020.
- (f) As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações

Notas Explicativas

Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, publicadas no dia 17 de fevereiro de 2020 nos jornais Valor de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.ccpsa.com.br/ri.

2.2 Base de elaboração

As informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias.

As informações financeiras trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dolar americano.

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 31 de março de 2020 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas – As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial – Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

Notas Explicativas

ii.a – Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b – Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

- iii. Participação de acionistas não controladores – A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- iv. Transações eliminadas na consolidação – Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

3 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

Notas Explicativas

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	1.338	575	20.201	26.627
CDB	201.280	295.446	328.272	374.674
Total de caixa e equivalentes de caixa	202.618.	296.021	348.473	401.301

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Debêntures	43.770	58.985	45.646	61.411
CDB	137.387	115.234	143.276	119.973
Compromissadas	32.294	3.423	34.669	4.680
Letras Financeiras	189.420	243.475	197.539	253.488
Letras Financeiras do Tesouro	54.641	54.276	56.965	56.513
Fundos de Investimentos	-	-	1.861	1.843
Total títulos e valores mobiliários	457.512	475.393	479.956	497.908

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

Notas Explicativas

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Locações	392	7.527	61.658	79.431
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	11.526	10.477
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.448	1.496
Serviços de administração	-	-	2.677	5.409
Sub-total saldo a receber	392	7.527	77.309	96.814
Linearização (b)	-	-	40.121	38.207
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(27.388)	(26.351)
Total do grupo contas a receber	392	7.527	90.042	108.669
Circulante	392	7.527	55.066	75.190
Não circulante	-	-	34.976	33.479

- a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- c) A empresa adota como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, quando identifica uma certeza significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias e um percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber.

O saldo a receber em 31 de março de 2020 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer	60.857
Operações vencidas < 360 dias	4.566
Operações vencidas > 360 dias	24.619
Saldo a Receber	90.042

O saldo do não circulante em 31 de março de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2021	9.412
2022	8.479
2023	8.355
2024	8.306
2025	100
2026	324
Saldo em 31/03/2020	34.976

Notas Explicativas

7 Estoques

Circulante	31/03/2020	31/12/2019
Thera Residencial e Saletas	944	944
Total circulante	944	944
Não circulante		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	42.618	42.618

Em 31 de março de 2020, a companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de março de 2020 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2019	42.618
Custos Incorridos	-
Saldo 31/03/2020	42.618

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	47.214	45.679	49.338	60.075
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	101	100	471	4.897
PIS e COFINS	9	9	419	588
Demais impostos a compensar	21	22	75	75
Total	47.344	45.810	50.303	65.635
Circulante	7.038	12.186	13.742	13.131
Não circulante	40.306	33.624	36.561	52.504

- a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

Notas Explicativas

9 Investimentos

9.1 As principais informações das investidas em 31 de março de 2020 e 2019, e em 31 de dezembro de 2019 estão assim resumidas:

Investidas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Carcavelos	37	37	9.576	9.576	-	-	12	12	9.601	9.601
Cyrela Tururin	238	1.935	44	41	21	618	-	-	261	1.358
CLD	43.032	40.331	-	-	1.319	67	-	-	41.713	40.264
CCP Canela	2	10	32.114	31.908	57	5	-	-	32.059	31.913
CCP Sandalo	1.516	1.519	154	158	544	544	1.069	1.069	57	64
SPE Azione	7.392	12.275	251.515	255.346	(1.682)	4.231	40	39	260.549	263.351
Fundo Brasílio Machado	1.651	1.550	8.320	8.375	86	93	-	-	9.885	9.832
Delivery Center	13.208	35.610	44.992	37.549	4.305	28.419	33.671	-	20.224	44.470

Investidas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2020	31/03/2020	31/03/2020
Cyrela Tururin	5	-	2	-	3	3
CLD	-	-	9	-	(9)	(1)
CCP Canela	-	-	-	-	-	-
CCP Sandalo	11	-	18	-	(7)	(11)
SPE Azione	6.413	4.989	3.231	2.703	3.182	1.676
Fundo Brasílio Machado	668	1.588	615	491	53	1.007

As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2019	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	31/03/2020
	2019	2020							
Investimentos em Controladas									
Aquarius *	66,57%	66,57%	58.948	-	(3.329)	4.749	-	-	60.368
CCP Acácia	100,00%	100,00%	14.631	-	-	(201)	-	-	14.430
CCP Açucena *	66,57%	66,57%	7.822	-	(333)	798	-	-	8.287
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.299	-	-	1.870	-	-	10.169
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.451	-	-	377	-	-	33.828
CCP Ambar *	66,57%	66,57%	9.574	-	(533)	821	-	-	9.862
CCP Asset	100,00%	100,00%	10.009	2.900	-	14	-	-	12.923
CCP Aurora *	66,57%	66,57%	65.689	-	-	155	-	(70)	65.774
CCP Bromélia *	25,00%	25,00%	26.557	-	-	171	-	(35)	26.693
CCP Calandra	62,50%	62,50%	203.909	-	-	(1.106)	-	(210)	202.593
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	-	-	-	-	-	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	-	-	-	-	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	34.452	-	-	637	-	-	35.089
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	55.607	29.252	-	(587)	-	-	84.272
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(37)	-	-	52	-	-	15
CCP Lilac	100,00%	100,00%	21.589	-	-	(327)	-	-	21.262
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	543.889	-	-	2.598	-	(286)	546.201
CCP Marfim *	25,00%	25,00%	87.294	-	(875)	1.054	-	(53)	87.420
CCP Marmore *	66,57%	66,57%	2.045	-	(67)	373	-	-	2.351
CCP Mogno	99,90%	99,90%	122	-	-	1	-	-	123
CCP Nordeste *	66,57%	66,57%	5.417	-	-	(31)	-	-	5.386
CCP Participações	100,00%	100,00%	95	-	-	4	-	-	99
ON Digitais	99,99%	99,99%	-	206	-	884	-	-	1.090
CCP Propriedades *	61,29%	61,29%	49.416	-	(919)	2.094	-	-	50.591
ON Corporate	99,98%	0,00%	1	(1)	-	-	-	-	-
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(155)	184	-	(200)	-	-	(171)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.614	(22)	(1.489)	1.592	-	-	16.695
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	125.048	3.673	(13.565)	10.117	-	(7)	125.266
Micônia	100,00%	100,00%	553.756	-	-	9.612	-	(391)	562.977
Millennium *	66,57%	66,57%	63.790	-	(3.329)	4.445	-	-	64.906
ON Stores	99,99%	0,00%	728	(728)	-	-	-	-	-
YM Investimentos	100,00%	100,00%	72.783	-	-	1.610	-	-	74.393
Colorado Emp e Part Ltda. *	50,00%	50,00%	20.860	22.326	-	203	-	-	43.389
JK D - FII *	30,00%	30,00%	76.473	301	(355)	429	-	-	76.848
JK E - FII *	30,00%	30,00%	121.972	804	(697)	(78)	-	-	122.001
Ágio na aquisição de participações a)			31.260	(7.598)	-	-	-	-	23.662
Subtotal - investidas controladas			2.357.076	51.297	(25.491)	42.130	-	(1.052)	2.423.960
Investimentos em Coligadas									
Carcavels	12,64%	12,64%	1.214	-	-	-	-	-	1.214
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.298	73	-	1	-	-	16.372
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	32	-	-	(3)	-	-	29
CLD ***	60,00%	60,00%	24.359	874	-	(5)	-	-	25.228
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	679	(550)	-	1	-	-	130
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.917	-	-	26	-	-	4.943
SPE Azione ***	40,00%	40,00%	109.303	-	(2.394)	1.273	-	(27)	108.155
Subtotal - investidas coligadas			156.802	397	(2.394)	1.293	-	(27)	156.071
Total de investimentos - controladas + coligadas			2.513.878	51.694	(27.885)	43.423	-	(1.079)	2.580.031

Notas Explicativas

* No que tange as empresas investidas com nossa parceria com o CPPIB, a companhia fez uma avaliação de controle para estas empresas tanto as com alto percentual societário quanto as com baixo percentual societário e que são consolidadas. A CCP detém o controle das empresas na medida em que - nos termos da parceria estabelecida com o CPPIB - dirige as ações da administração, estabelece as políticas e diretrizes para seu funcionamento e realiza a gestão e operação direta de seu portfólio tomando as principais decisões operacionais e financeiras. Além disso, cabe à CCP o controle direto sobre os retornos provenientes das empresas investidas, podendo afetá-los direta ou indiretamente com suas ações e decisões.

** A companhia fez uma avaliação de controle para estas empresas investidas nos quais apresentam alto percentual societário no caso da CLD e baixo percentual societário no caso da SPE Azione e em ambos os casos foi concluído que as mesmas não são consolidadas devido ao fato das principais decisões operacionais e financeiras (vendas, compras, orçamento, nomeação da administração), serem atividades que necessitam de consenso entre os quotistas.

- a) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiba, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.432	1.438
Fundo Centro Textil	738	742
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	18.351	18.487
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.141	3.155
Total	23.662	23.822

9.2 Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

Coligadas	% Participação Direta		31/12/2019	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	31/03/2020
	2019	2020							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.214	-	-	-	-	-	1.214
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.298	72	-	1	-	-	16.371
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	32	-	-	(3)	-	-	29
CLD	60,00%	60,00%	24.358	874	-	(5)	-	-	25.227
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.938	57	-	(210)	-	-	5.785
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	679	(550)	-	1	-	-	130
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.915	-	-	26	-	-	4.941
Parallel	0,20%	0,20%	2.086	-	-	-	651	-	2.737
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.302	-	(2.394)	1.273	-	(27)	108.154
Texas - Torre D b)	30,00%	30,00%	11.004	-	-	-	-	-	11.004
Oklahoma - Torre E c)	30,00%	30,00%	22.532	-	-	-	-	-	22.532
Outros Investimentos a)	-	-	15.017	(112)	-	(158)	-	-	14.747
Ágio na aquisição de participações	-	-	9.134	-	-	-	(7.371)	-	1.763
Total investimentos			222.509	341	(2.394)	925	(6.720)	(27)	214.634

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.
- b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

9.3 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/12/2019	31/03/2020
	2019	2020		
Delivery Center Holding S.A a)	11,28%	9,77%	5.047	13.209
Total investimentos a valor justo			5.047	13.209

- a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"). A companhia não possui controle da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

10 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 são assim representados:

Notas Explicativas

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.784.762	3.742.039
Terrenos	-	362.816	362.816
Benfeitorias em imóveis	2%	52.968	46.571
Total custo		4.200.546	4.151.426
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(269.457)	(253.239)
Total das propriedades para investimento		3.931.089	3.898.187

Em 31 de março de 2020, a companhia possui o montante de R\$ 2.395.772, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de março de 2020 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2019	Adições (a)	Amortização de ágio	Depreciação	Capitalização	Saldo em 31/03/2020
Edifícios e construções	3.500.200	44.384	(609)	(16.019)	(1.052)	3.526.904
Terrenos	362.816	-	-	-	-	362.816
Benfeitorias em imóveis	35.171	6.397	-	(199)	-	41.369
Total	3.898.187	50.781	(609)	(16.218)	(1.052)	3.931.089

- a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em março de 2020.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento. A Companhia refez o cálculo em março por conta dos efeitos da pandemia COVID-19 conforme explicado na nota explicativa 31, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/03/2020	Valor contábil em 31/03/2020	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	3.954.808	1.819.417	2.135.391
Shoppings	4.309.546	2.081.904	2.227.642
Outros	150.173	29.768	120.405
Total	8.414.527	3.931.089	4.483.438

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de março de 2020, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado::

Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato

Notas Explicativas

(reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,1%
Inadimplência	3,4%
Desconto médio sobre aluguel	9,6%
Vacância Financeira	3,9%
Taxa de Adm./Receita	2,1%
Taxa de desconto	7,3%

Utilizamos como premissa para os shoppings a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de março de 2020, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado::

- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,4% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,6% ao ano.

A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	-
Inadimplência	3,0%
Desconto médio sobre aluguel	10,0%
Vacância Financeira	-
Taxa de Adm./Receita	-
Taxa de desconto	8,4%

Notas Explicativas

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

		Controladora		Consolidado	
Descrição	% Depreciação e Amortização	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	127	50	129	52
Equipamentos processamento dados	20%	728	696	3.532	3.500
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	6.074	6.277	6.074	6.277
Total custo		6.929	7.023	10.139	10.233
(-) Depreciação acumulada		(643)	(636)	(1.386)	(1.291)
Imobilizado líquido		6.286	6.387	8.753	8.942
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	95	625	839	1.370
Marcas, patentes e direitos	-	-	139	-	139
Relacionamento com lojistas	10%	-	53	-	53
Total custo		95	817	839	1.562
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(38)	(33)	(441)	(400)
Intangível líquido		57	784	398	1.162

a) Adição referente à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, no qual a Companhia é locatária de um ativo.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de março de 2020 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2019	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Transferências	Saldo em 31/03/2020
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	28	77	(2)	-	103
Equipamentos processamento de dados	2.446	32	(65)	-	2.413
Benfeitorias	189	-	(29)	-	160
Direito de uso	6.277	-	(202)	-	(6.075)
Total	8.942	109	(298)		8.753
Intangível					
Software	970	1	(41)	(532)	398
Marcas, patentes e direitos	139	-	-	(139)	-
Relacionamento com lojistas	53	-	-	(53)	-
Total	1.162	1	(41)	(724)	398

Notas Explicativas

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Banco Itaú	03/08/2015	8,50% a.a. + TR	(a)	-	-	92.919	94.362
Total				-	-	92.919	94.362
Passivo circulante				-	-	6.510	6.033
Passivo não circulante				-	-	86.409	88.329

O saldo do não circulante em 31 de março de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2021	4.978
2022	7.148
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.203
Acima de 6 anos	48.841
Total	86.409

a) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.

O contrato de financiamento é regido sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas no contrato.

A movimentação do empréstimo para o período findo em 31 de março de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	94.362
Pagamento de principal	(1.525)
Pagamentos juros	(1.970)
Juros provisionados	1.987
Comissões apropriadas	65
Saldo em 31/03/2020	92.919

Notas Explicativas

12.2 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	75.622	77.202	75.622	77.202
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	303.208	361.113	303.208	361.113
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	316.093	311.373	316.093	311.373
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	101.342	300.307	101.342	300.307
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	564.446	356.488	564.446	356.488
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	105.646	108.928
Total				1.360.712	1.406.483	1.466.358	1.515.411
Passivo circulante				121.266	116.774	135.093	130.493
Passivo não circulante				1.239.446	1.289.709	1.331.265	1.384.918

a) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2020 é de R\$ 75.622 (R\$ 77.202 em 31 de dezembro de 2019).

- b) Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2020 é de R\$ 303.208. (R\$ 361.113 em 31 de dezembro de 2019).

- c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2020 é de R\$ 316.093. (R\$ 311.373 em 31 de dezembro de 2019).

- d) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 10.000 debênture para a primeira série e 20.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da

Notas Explicativas

primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos semestralmente.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 101.342. (R\$ 300.307 em 31 de dezembro de 2019).

- e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2020 é de R\$ 564.446. (R\$ 356.488 em 31 de dezembro de 2019).

- f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2020 é de R\$ 105.646. (R\$ 108.928 em 31 de dezembro de 2019).

Com exceção da 11ª emissão de debêntures, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de março de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	1.406.483	1.515.411
Pagamentos juros	(17.959)	(19.249)
Pagamento de principal	(51.656)	(55.093)
Juros provisionados	23.474	24.869
Comissões apropriadas	371	420
Saldo em 31/03/2020	1.360.712	1.466.358

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	Consolidado
	31/03/2020	31/03/2020
2021	55.190	65.391
2022	208.630	222.231
2023	160.845	174.447
2024	112.983	126.585
2025	135.581	149.183
2026	131.483	145.085
Acima de 6 anos	434.734	448.343
Total Principal	1.239.446	1.331.265

9º e 11º emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.03.2020 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a:	1.2x	2,66
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	3,42
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	4,60

(a) Refere-se a 9º.

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2020.

Sobre as Garantias

7ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

9ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos

Notas Explicativas

termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

10ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia.

A Companhia deverá manter um LTV (Loan to value) inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

11ª emissão - Garantias

Para a 11ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além do integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

12.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/03/2020	31/12/2019
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.079	111.768
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.003	283.216
Total				396.082	394.984
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				396.082	394.984

Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de março de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	394.984
Juros provisionados	1.099
Saldo em 31/03/2020	396.082

O saldo do não circulante em 31 de março de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	132.233
Acima de 6 anos	263.849
Total	396.082

- a) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2020 é de R\$ 112.079 (R\$ 111.768 em 31 de dezembro de 2019)

- b) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 129ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2020 é de R\$ 284.003 (R\$ 283.216 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
PIS	24	51	232	383
COFINS	147	316	1.108	1.846
ISS	13	369	321	822
IRPJ	-	-	6.541	17.668
CSLL	-	-	2.405	6.418
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	39	512	300	1.720
Impostos diferidos	-	-	497	412
Total	223	1.248	11.404	29.269

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Contas a receber – locação	11.763	11.993
Res sperata	13.169	15.145
Total	24.932	27.138

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Contas a receber – locação	347	372
Total circulante	347	372
Res-sperata	1.914	2.201
Total não circulante	1.914	2.201
Total dos impostos diferidos	2.261	2.573
PIS	119	135
COFINS	550	620
IRPJ	1.157	1.322
CSLL	435	496

Notas Explicativas

15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Pis e Cofins (a)	(9.480)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.774)	(11.775)
Depósitos judiciais	11.950	11.951
Total Ativo não circulante	176	176

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.480 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2019), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 11.950 (R\$ 11.951 em 31 de dezembro de 2019).

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
CLD (a)	46	46	46	46
Total partes relacionadas	46	46	46	46

(a) AFAC desproporcional

b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	205	283
Total partes relacionadas	205	283

a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em julho de 2021.

Notas Explicativas

c. Nota de Débito

A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	70	25	70	25
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	6	15	6
CSC Serviços Administrativos Ltda.	59	23	59	23
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.070	1.089
Total partes relacionadas	144	54	1.214	1.143

d. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	337
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	93
Total				430

e. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de março de 2020 e de 2019 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Remuneração aos administradores	1.986	2.122	2.452	2.562
Remuneração aos conselheiros	252	222	252	222
Total	2.238	2.704	2.562	2.122

Notas Explicativas

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2020, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 15.000 referente a competência 2020. Em 2020 foram pagos na controladora R\$ 7.417 em relação a competência de 2019. (R\$ 4.504 pagos em 2019 em relação a competência 2018). No consolidado, em 2020 foram pagos R\$ 8.107 em relação a competência de 2019 (R\$ 5.775 pagos em 2019 em relação a competência de 2018).

17 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 7.821 (R\$ 7.821 em 31 de dezembro de 2019) no consolidado e R\$ 1.018 (R\$ 1.018 em 31 de dezembro de 2019) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 39.571 em 31 de março de 2020 (R\$ 39.571 em 31 de dezembro de 2019), no consolidado e R\$ 7.307 na controladora (R\$ 7.307 em 31 de dezembro de 2019).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora 31/03/2020	Consolidado 31/03/2020
Prováveis		
Cível	-	6.084
Trabalhista	1.018	1.737
Total	1.018	7.821
Possíveis		
Tributária	2.683	1.648
Cível	14	27.923
Trabalhista	4.610	10.000
Total	7.307	39.571

18 Res sperata a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Notas Explicativas

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Shopping Tiete	1.517	1.654
Shopping Metropolitano	1.396	1.527
Shopping Cidade São Paulo	7.674	8.929
Shopping Cerrado	669	835
Grand Plaza	1.053	1.195
Total	12.309	14.140
Total circulante	5.293	8.060
Total não circulante	7.016	6.080

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de março de 2020 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2019	165.113.612	1.633.048
Em 31 de março de 2020	165.113.612	1.632.138

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

A redução do valor de capital social refere-se aos custos remanescente de emissão da referida oferta pública de distribuição primária de ações da companhia totalizando R\$ 910 mil.

b. Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2020 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2020 a 2022, conforme quadro abaixo.

Em milhares de reais:

Notas Explicativas

Natureza	2020	2021	2022	Total
Aquisição de Imóveis	100.000	71.811	-	171.811
Desenvolvimento	9.300	21.000	21.000	51.300
Total	109.300	92.811	21.000	213.111

c. Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

d. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de março de 2020, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade pode adquirir até 4.953.408 ações ordinárias, representativas de 6,89% das ações de circulação no mercado, que atualmente são 71.836.153 ações, negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação “CCPR3”.

Até 31 de março de 2020 a Sociedade adquiriu a quantia 1.120.600 ações ordinária em tesouraria no montante de R\$ 15.377.

20 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

Notas Explicativas

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamento Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2020 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 1.985 (R\$ 1.548 em 31 de março de 2019), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a empresa considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliados as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado.

b. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações por aquisição de imóvel e debêntures são conforme segue:

Notas Explicativas

Controladora					
Período findo em 31 de março de 2020	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivos financeiros					
Fornecedores	323	-	-	-	323
Debêntures a pagar	121.266	424.665	248.564	566.218	1.360.712
Total dos passivos financeiros	121.589	424.665	248.564	566.218	1.361.035

Consolidado					
Período findo em 31 de março de 2020	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	6.510	19.905	17.664	48.841	92.919
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	-	396.082	396.082
Debêntures	135.093	462.069	275.768	593.429	1.466.358
Fornecedores	8.734	-	-	-	8.734
	143.827	416.582	293.431	1.038.352	1.964.093

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

d. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

Notas Explicativas

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	202.618	296.021	348.473	401.301	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	457.512	475.393	479.956	497.908	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	392	7.527	55.066	75.190	Custo Amortizado
Demais contas a receber	1.723	4.137	12.202	14.102	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	662.245	783.078	895.697	988.501	
Passivos financeiros					
Financiamentos	-	-	92.919	94.362	Custo Amortizado
Debêntures	1.360.712	1.406.483	1.466.358	1.515.411	Custo Amortizado
Fornecedores	323	932	8.734	12.399	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	1.361.035	1.407.415	1.568.011	1.622.172	

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de março de 2020, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/03/2020	Cenário provável	Cenário possível - stress 25 %	Cenário remoto - stress 50 %
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	660.130	3,25% 21.454	2,44% 16.091	1,63% 10.727
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.044.618)	3,25% (33.950)	4,06% (42.438)	4,88% (50.925)
IPCA	Acréscimo do Índice	(316.093)	2,72% (8.598)	3,40% (10.747)	4,08% (12.897)

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/03/2020	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	828.429	3,25% 26.924	2,44% 20.193	1,63% 13.462
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.150.264)	3,25% (37.384)	4,06% (46.729)	4,88% (56.075)
IPCA	Acréscimo do Índice	(316.093)	2,72% (8.598)	3,40% (10.747)	4,08% (12.897)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 3,25% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 2,72% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, projetamos os próximos meses, devido a taxa estar próximo de zero não estamos apresentando no quadro acima.

22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Dívida bruta				
Empréstimos e financiamentos	-	-	92.919	94.362
Debêntures	1.360.712	1.406.483	1.466.358	1.515.411
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.082	394.984
Obrigação com investidores	7.807	7.807	7.807	7.807
Total da dívida bruta	1.368.519	1.414.290	1.963.166	2.012.564
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(660.130)	(771.414)	(828.429)	(899.209)
Dívida líquida	708.389	642.876	1.134.737	1.113.355
Patrimônio líquido	1.907.054	1.904.027	3.192.651	3.162.797
Dívida líquida/PL	37,1%	33,7%	35,5%	35,2%

23 Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receita bruta	428	438	136.574	117.686
Locação de imóveis	-	-	111.660	93.423
Prestação de serviços	428	438	24.914	24.263
Deduções sobre a receita	(30)	(34)	(6.673)	(5.369)
Descontos Concedidos	-	-	(1.310)	(2.419)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(30)	(34)	(5.363)	(2.950)
Receita líquida	398	404	129.901	112.317

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda

24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de março de 2020 e 2019.

Nota

Custos de Locação	-	-	(28.810)	(22.686)
Custos Diretos	-	-	(10.932)	(9.753)
Áreas Vagas	-	-	(7.942)	(9.289)
Manutenção	-	-	(1.282)	(701)
Demais custos	-	-	(1.708)	236
Depreciação e Amortização	-	-	(16.825)	(11.881)
Juros Capitalizados	-	-	(1.053)	(1.053)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(17.714)	(16.985)
Custos de Estacionamento	-	-	(15.822)	(15.519)
Custos de Pessoal	-	-	(142)	(129)
Demais Custos	-	-	(15.681)	(15.390)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(1.892)	(1.466)
Custos de Pessoal	-	-	(1.679)	(1.466)
Demais Custos	-	-	(213)	-
Total Custos	-	-	(46.524)	(39.671)
Despesas Comerciais	(207)	(162)	(4.304)	(4.269)
Comissões	-	-	(1.491)	(1.309)
Allowance	-	-	(1.457)	(1.186)
Serviços Profissionais e Contratados	-	-	-	-
Despesas com Pessoal	(207)	(162)	(301)	(291)
Depreciação e Amortização	-	-	(22)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(986)	(1.441)
Demais Despesas Comerciais	-	-	(47)	(42)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.724)	946	(6.213)	(1.422)
Despesas com Pessoal	(1.375)	(1.536)	(1.458)	(1.629)
Depreciação e Amortização	(215)	(13)	(318)	(82)
Aluguéis e Condomínios	76	(166)	(81)	(283)
Serviços Profissionais e Contratados	(955)	(724)	(3.202)	(2.264)
Outras Despesas	(254)	3.385	(1.154)	2.836
Remuneração da Administração	(996)	(966)	(1.179)	(1.396)
Despesas com Pessoal	(996)	(966)	(1.179)	(1.396)
Participação de Empregados e Administradores	123	(1.712)	43	(1.562)

Notas Explicativas

Provisão PLR	(1.516)	(1.022)	(1.985)	(1.548)
Reversão da provisão PLR	<u>1.639</u>	<u>(690)</u>	<u>2.028</u>	<u>(14)</u>
Total despesas	(3.804)	(1.894)	(11.653)	(8.649)
Total Custos e Despesas	<u>(3.804)</u>	<u>(1.894)</u>	<u>(58.177)</u>	<u>(48.320)</u>

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de março de 2020 e 2019 são assim constituídos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	3.967	3.134	5.280	4.918
Outros	(699)	(237)	1.343	504
Total receitas financeiras	3.268	2.897	6.623	5.422
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(6.478)	(3.396)	(15.497)
Juros e atualização sobre debêntures	(23.473)	(21.021)	(23.473)	(21.021)
Outros	(658)	(782)	(7.012)	(1.341)
Juros capitalizados	(1.079)	(1.079)	(27)	(27)
Total despesas financeiras	(25.210)	(29.360)	(33.908)	(37.886)
Resultado financeiro líquido	(21.942)	(26.463)	(27.285)	(32.464)

Na visão consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

26 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Notas Explicativas

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	16.415	44.919
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(5.581)	(15.272)
Diferenças permanentes	14.780	116
- MEP	14.763	315
- Outras diferenças permanentes	17	(199)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(9.199)	(10.459)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	10.459
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	5.985
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(9.171)
Alíquota efetiva	-	20,42%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de março de 2020, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de março de 2020 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 442.122 (R\$ 430.123 em 31 de dezembro de 2019).

27 Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamento.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2020 e 2019:

Informação por segmento de atuação – Março/2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	50.501	61.144	-	15	111.660
Prestação de serviços	-	-	24.914	-	24.914
Total	50.501	61.144	24.914	15	136.574
Deduções da receita					
Locação	(1.719)	(2.513)	-	(3)	(4.235)
Prestação de serviços	-	-	(2.348)	-	(2.438)

Notas Explicativas

Total	(1.719)	(2.513)	(2.348)	(3)	(6.673)
Receita líquida	48.782	58.631	22.566	12	129.901
Custo					
Locação	(10.792)	(18.010)	-	(7)	(28.809)
Prestação de serviços	-	-	(17.715)	-	(17.715)
Total	(10.792)	(18.010)	(17.715)	(7)	(46.524)
Lucro bruto	38.418	40.621	4.333	5	83.377
Ativos operacionais	1.890.572	2.081.904	-	2.176	3.974.652

Informações por região - Março/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	123.978	11.763	211	622	136.574
Deduções da receita	(5.951)	(712)	(10)	-	(6.673)
Receita líquida	118.027	11.051	201	622	129.901
Custos	(40.674)	(5.623)	(227)	-	(46.524)
Lucro Bruto	77.353	5.428	(26)	622	83.377
Ativos Operacionais	3.355.571	611.658	7.423	-	3.974.652

Informação por segmento de atuação – Março/2019

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	31.162	57.804	-	4.457	93.423
Prestação de serviços	-	-	24.263	-	24.263
Total	31.600	57.804	23.825	3.568	117.686
Deduções da receita					
Locação	(2.532)	(3.380)	-	(116)	(6.028)
Prestação de serviços	-	-	659	-	659
Total	(2.532)	(3.380)	659	(116)	(5.369)
Receita líquida	29.068	54.424	24.484	4.341	112.317
Custo					
Locação	(2.160)	(19.865)	-	(661)	(22.686)
Prestação de serviços	-	-	(16.895)	-	(16.985)
Total	(2.160)	(19.865)	(16.895)	(661)	(39.671)
Lucro bruto	26.908	34.559	7.449	3.680	72.646
Ativos operacionais	649.571	2.111.616	-	61.019	2.822.206

Notas Explicativas

Informações por região - Março/2019

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	108.613	8.373	435	265	117.686
Deduções da receita	(4.929)	(423)	(17)	-	(5.369)
Receita líquida	103.684	7.950	418	265	112.317
Custos	(33.195)	(6.373)	(103)	-	(39.671)
Lucro Bruto	70.489	1.577	315	265	72.646
Ativos Operacionais	2.191.363	623.261	7.582	-	2.822.206

28 Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por mil ações:

Lucro/(Prejuízo) por Ação	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Lucro líquido	16.415	32.810
Quantidade de ações	165.114	165.114
Lucro por ação	0,099	0,199

29 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 2.936.264.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.661.360.

Notas Explicativas

30 Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 308/99, artigos 22,23,e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o período findo em 31 de março de 2020.

A Companhia adota política de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam:

- (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (c) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

31 Eventos subsequentes

Os primeiros meses de 2020 estão sendo completamente diferentes do que estamos acostumados, já que o mundo entrou em quarentena devido à pandemia do Covid-19 e como consequência mexeu com a saúde, saúde financeira e emocional de todos.

Nós como uma instituição que presa pela saúde de nossos colaboradores, parceiros e clientes, tomamos uma série de medidas desde o início da quarentena para que a crise seja mais amena possível para todos os envolvidos com a CCP e seus empreendimentos.

As iniciativas tem como objetivo ajudar o entorno dos shoppings, clientes e claro tendo como prioridade o bem-estar e segurança.

Nossas iniciativas:

- campanhas de doação de cestas básicas para o entorno do shoppings;
- utilização das mídias sociais dos shoppings para orientações de saúde pública;
- utilização das mídias sociais dos shoppings para entretenimento como Lives de música e brincadeiras infantis;
- inscrição de lojistas na plataforma ON Stores para gerar vendas online;
- criação de drive thru nos shopping centers para entrega de vendas efetuadas;
- uso obrigatório de máscaras para todos os colaboradores;
- testes do Covid-19 para todos os funcionários;
- compra de 80 mil máscaras descartáveis e mais 5 mil de tecido para colaboradores;
- instalação de diversos dispensers de álcool em gel nos empreendimentos;
- cartilhas de boas práticas de comportamento para terceiros, colaboradores e consumidores;
- assinamos o manifesto **#nãodemita** juntamente com mais de 200 empresas.

Notas Explicativas

Além de todas essas medidas adotadas, criamos protocolos para que nossos colaboradores trabalhem da melhor maneira possível em suas casas (home office) dando suporte e oferecendo as melhores condições, materiais e tecnologias.

Tudo isso unido aos bons resultados do ano passado, A CCP possui posição sólida de caixa e liquidez, com o fortalecimento da estrutura de capital através do Re-IPO (montante de R\$ 863,5 milhões) e o trabalho de liability management, reduzindo o custo da dívida e alongando o prazo do endividamento.

Esse desempenho, propicia a CCP navegar com solidez durante esse momento de incerteza, sem pressões de caixa no ano de 2020 e que ajudou muito a gerar condições para criarmos medidas para que nossos parceiros consigam atravessar esta crise da melhor forma possível.

A Companhia concedeu descontos especiais nos contratos padrões de locação nos shopping centers vinculado ao pagamento adimplente do custo condominial. De acordo com a posição de inadimplência que temos até o momento, o montante total de descontos concedidos no 1º trimestre de 2020 é estimado em torno de R\$ 6,1 milhões. O efeito no resultado será através da linearização do desconto, que poderá ter um impacto mensal estimado em R\$ 300 mil. Para os períodos seguintes, com base na posição atual, estimamos descontos adicionais de até R\$ 17 milhões no mês de abril com impacto linearizado mensal em até R\$ 580 mil aproximadamente.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 31/03/2020 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	21,80%	35.994.296	21,80%
Leo Krakowiak	33.540.074	20,31%	33.540.074	20,31%
Verde Asset Management (***)	12.301.550	7,45%	12.301.550	7,45%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	8,51%	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	2,95%	4.871.074	2,95%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,44%	4.023.851	2,44%
Capital Research Global Investors	10.593.329	6,42%	10.593.329	6,42%
Itaú Unibanco	10.055.191	6,09%	10.055.191	6,09%
Ações em tesouraria	1.375.500	0,83%	1.375.500	0,83%
Outros	38.315.734	23,21%	38.315.734	23,21%
Total	165.113.612	100,00%	165.113.612	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

(**) Administradora de fundos

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	35,69%	-	-	58.932.234	35,69%
Elie Horn	35.994.296	21,80%	-	-	35.994.296	21,80%
Danubio	14.043.013	8,51%	-	-	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A.	4.871.074	2,95%	-	-	4.871.074	2,95%
EH Capital Management	4.023.851	2,44%	-	-	4.023.851	2,44%
Administradores	34.335.225	20,79%	-	-	34.335.225	20,79%
Conselho de Administração	34.064.739	20,63%	-	-	34.064.739	20,63%
Diretoria	270.486	0,16%	-	-	270.486	0,16%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	1.375.500	0,83%	-	-	1.375.500	0,83%
Outros Acionistas	70.470.653	42,68%	-	-	70.470.653	42,68%
Total	165.113.612	100,00%	-	-	165.113.612	100,00%
Ações em Circulação	70.470.653	42,68%	-	-	70.470.653	42,68%

Em 31/03/2020 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	49,25%	-	-	58.932.234	49,25%
Elie Horn	35.994.296	30,08%	-	-	35.994.296	30,08%
Danubio	14.043.013	11,74%	-	-	14.043.013	11,74%
Eirenor S.A.	4.871.074	4,07%	-	-	4.871.074	4,07%
EH Capital Management	4.023.851	3,36%	-	-	4.023.851	3,36%
Administradores	34.380.725	28,73%	-	-	34.380.725	28,73%
Conselho de Administração	34.110.239	28,51%	-	-	34.110.239	28,51%
Diretoria	270.486	0,23%	-	-	270.486	0,23%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	26.350.653	22,02%	-	-	26.350.653	22,02%
Total	119.663.612	100,00%	-	-	119.663.612	100,00%
Ações em Circulação	26.350.653	22,02%	-	-	26.350.653	22,02%

Em 31/03/2019 a companhia não tem conselho fiscal

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de maio de 2020

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Giuseppe Masi

Contador CRC 1SP176273/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 1º trimestre de 2020.

São Paulo, 07 de maio de 2020.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 1º trimestre de 2020.

São Paulo, 07 de maio de 2020.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Motivos de Reapresentação

Versão	Descrição
2	Protocolo nº021040ITR310320200100092817-79 - Composição do Capital (quantidade de ações)