



Pedro Daltró
Presidente

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

Teleconferência em Português (Tradução Simultânea para o Inglês)
Data: 08/05/2020 | Horário: 10h30 Brasília | 9h30 NY

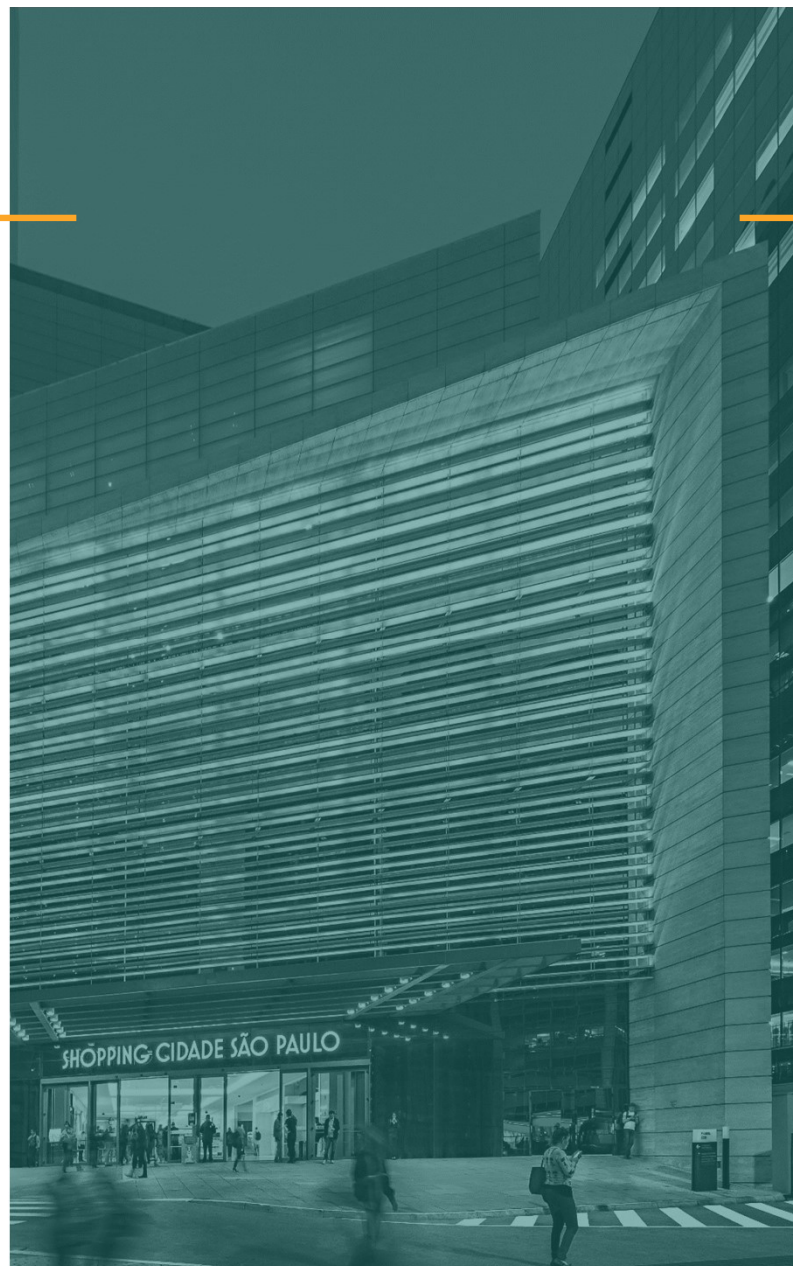
Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 2188-0155 | NY: +1 (646) 843-6054
Código: CCP | Webcast: Conecte-se via MZiQ

resultados 1T20



SUMÁRIO

1	Realizações 1T20	07
2	Desempenho Operacional	08
2.1	Índices de Ocupação	08
2.2	Edifícios Corporativos	10
2.3	Shopping Centers	12
3	Desempenho Financeiro (IFRS)	16
3.1	Receita Bruta	16
3.2	Custo	18
3.3	NOI	19
3.4	Resultado Financeiro	20
3.5	Lucro Líquido	21
3.6	FFO Ajustado	22
3.7	EBITDA	23
4	Liquidez e Endividamento (IFRS)	24
5	Capital Social e Patrimônio Líquido	27
6	Demonstrações Financeiras (IFRS)	28
7	Demonstrações Financeiras (Proforma)	34
8	Desempenho Financeiro (Proforma)	38
9	Liquidez e Endividamento (Proforma)	41
10	Porfólio de Ativos	43
	Anexos 1–4	44



SOBRE A CCP

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 246.778 mil m² de área locável em operação.

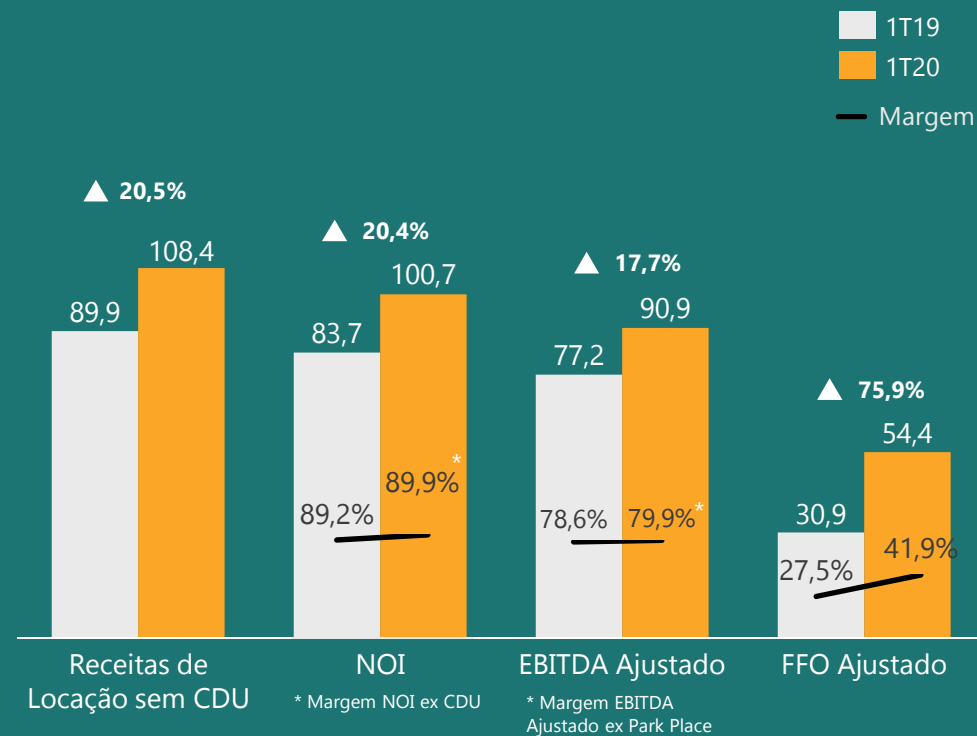
Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do *spin off* realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recorrentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

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

NOI **crece 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

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 #nãodemita 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.

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.

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

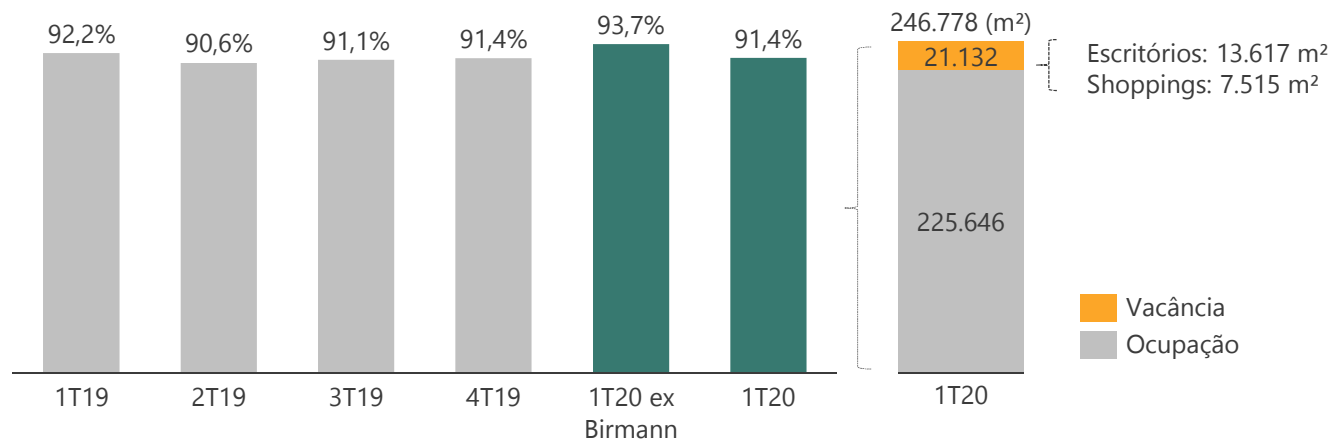
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

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.



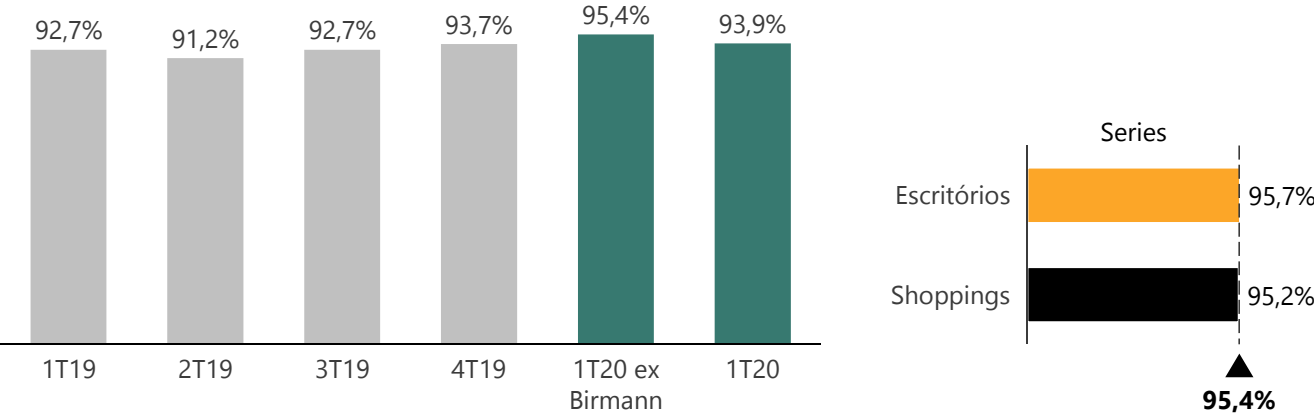
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

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

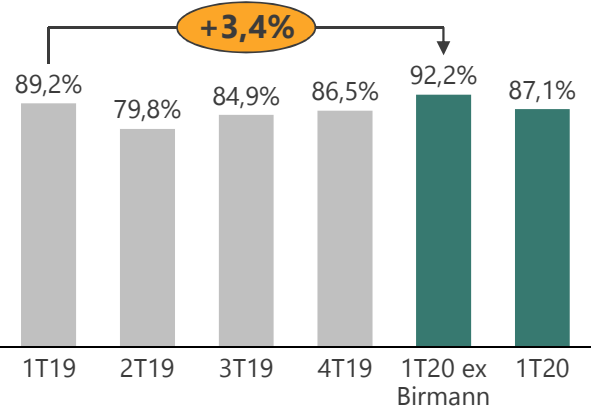


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

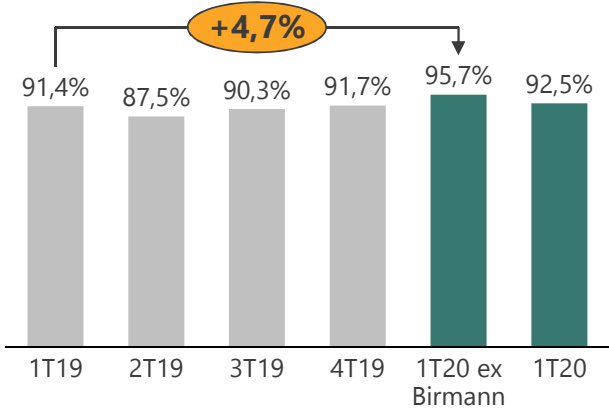
2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

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



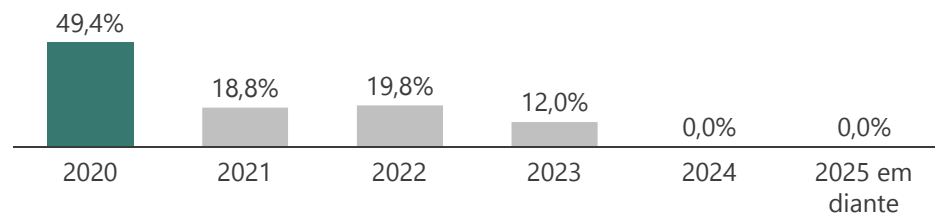
Resultados 1T20



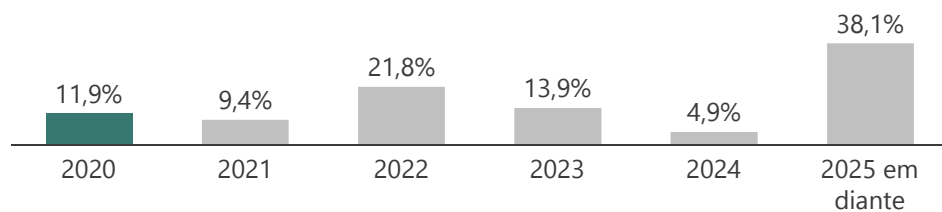
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R\$)



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



Resultados 1T20

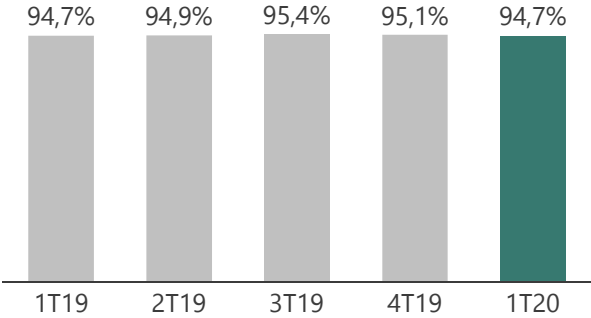


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

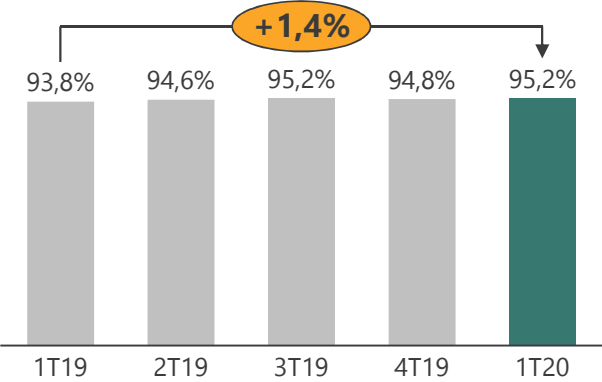
2.3 SHOPPING CENTERS

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



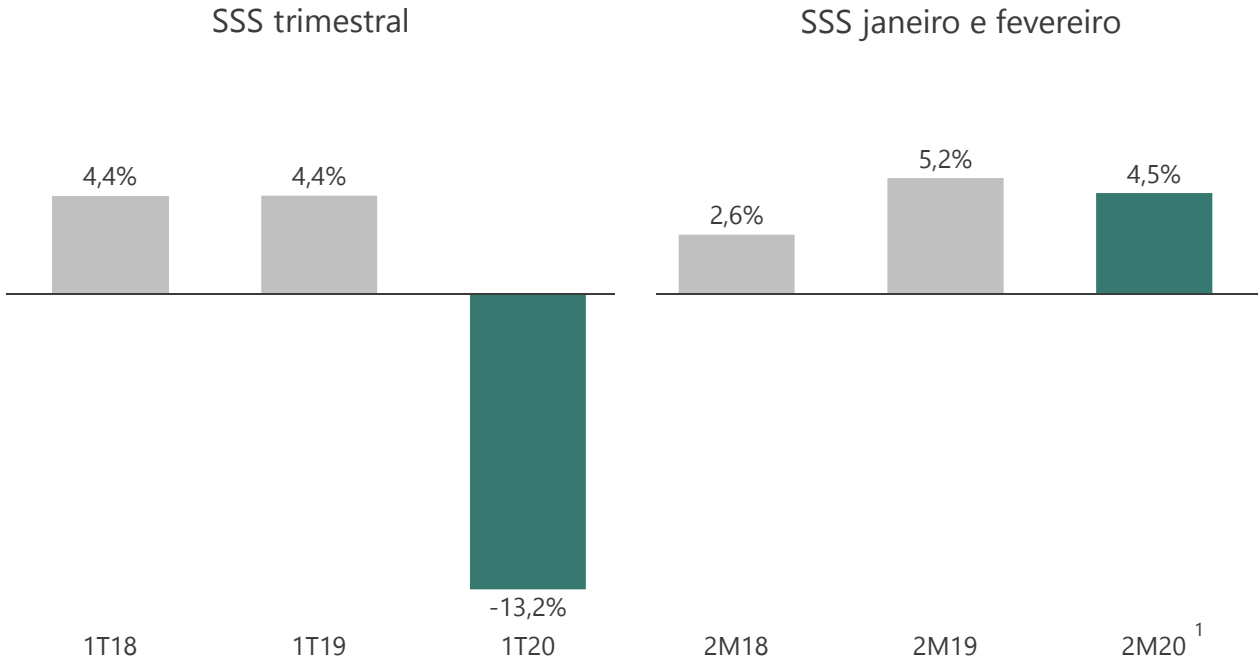
Resultados 1T20



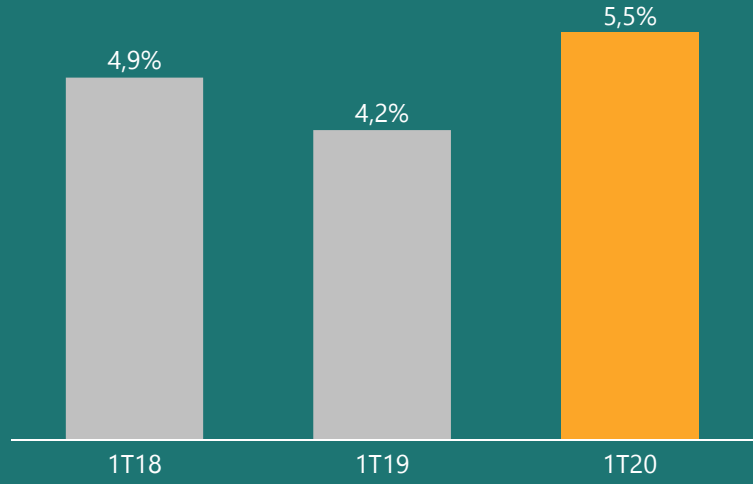
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (SSR)



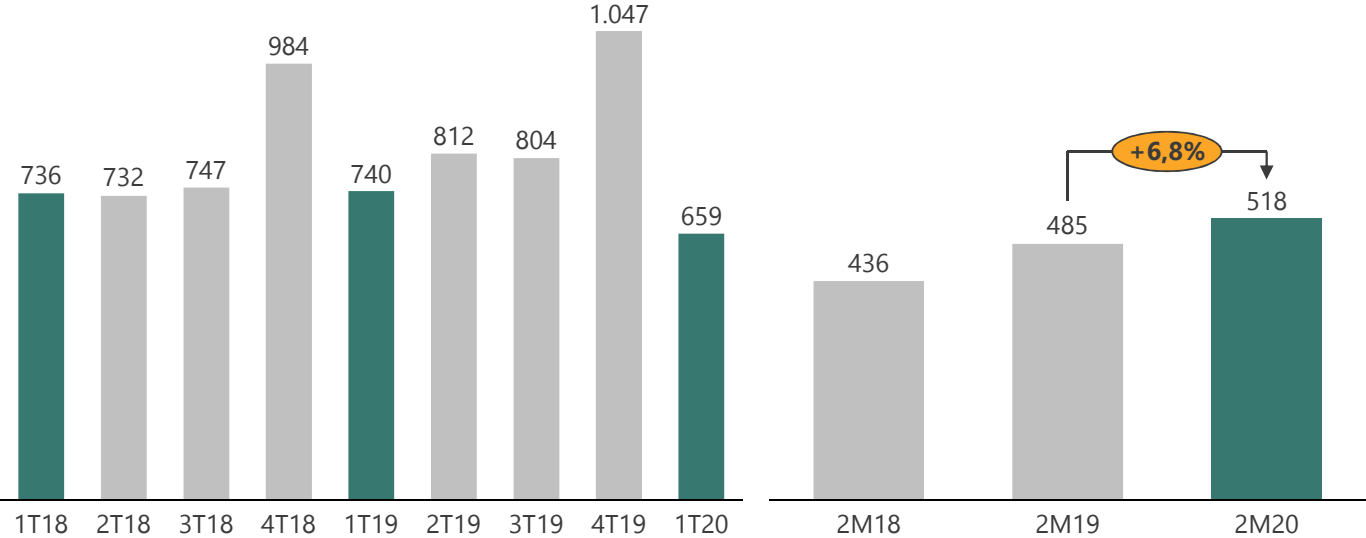
Resultados 1T20 | 1. 2M refere-se aos meses de janeiro e fevereiro do ano em análise.

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

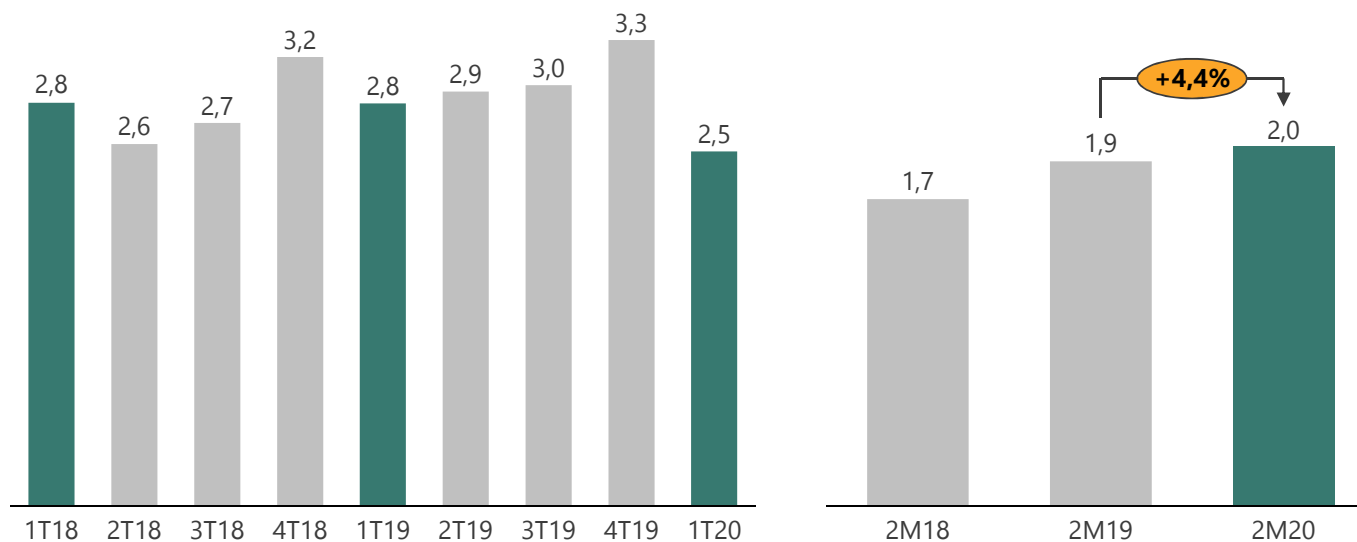


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

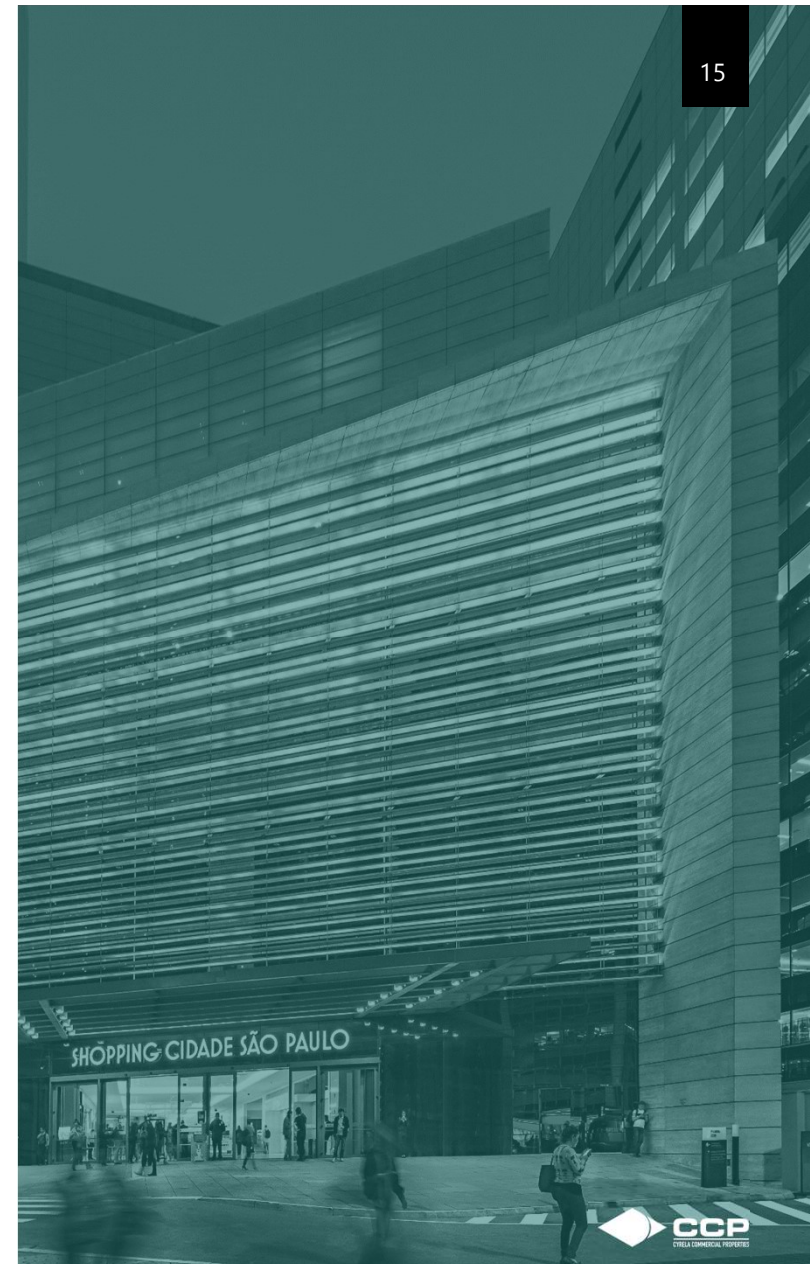
2.3 SHOPPING CENTERS

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.

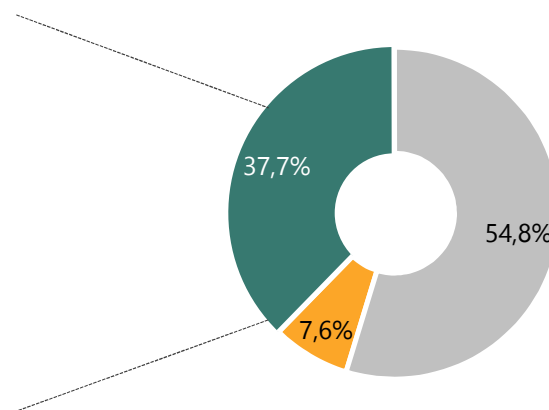
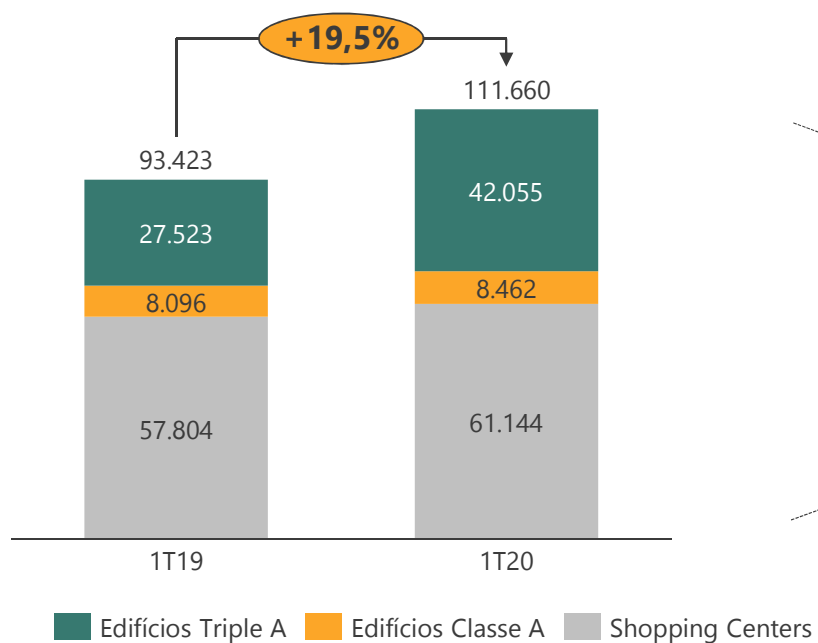
Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Locação de Edifícios Corporativos	50.517	35.619	41,8%
Locação de Shopping Centers	57.881	54.313	6,6%
Subtotal Locação de Imóveis	108.398	89.932	20,5%
Cessão de Direito de Uso	3.263	3.492	-6,6%
Subtotal Locação de Imóveis + CDU	111.660	93.423	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%

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

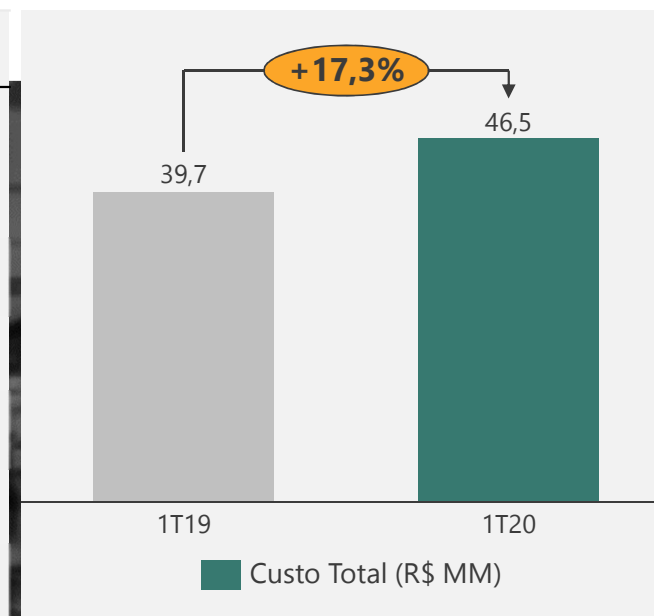


3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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%

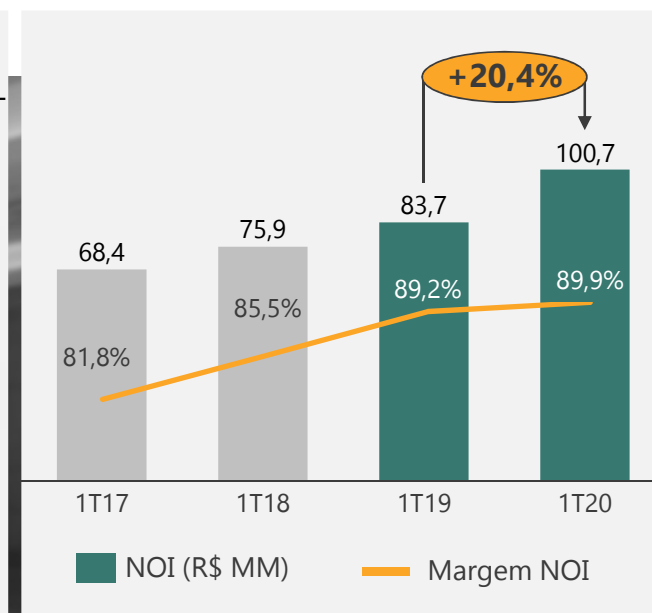


3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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.



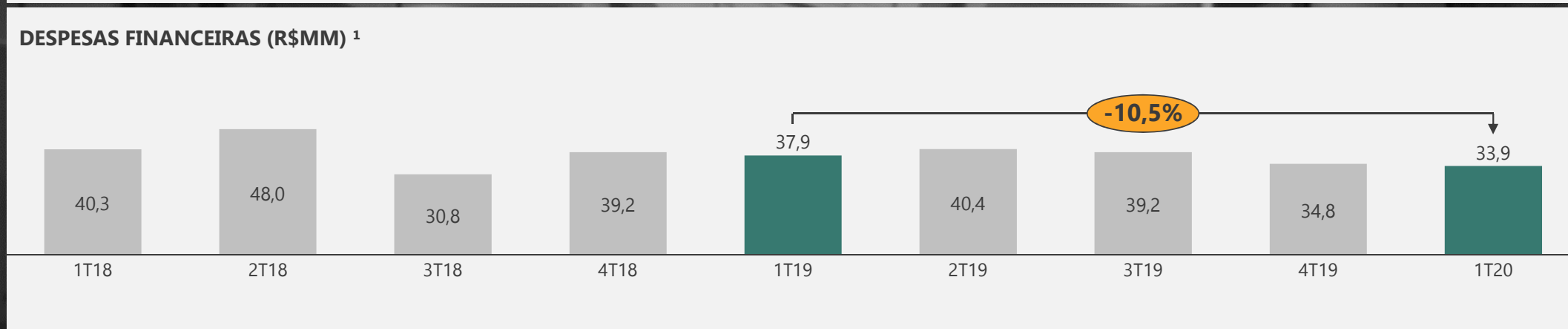
1. Margem NOI calculada excluindo a Cessão de Direito de Uso.

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%



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.

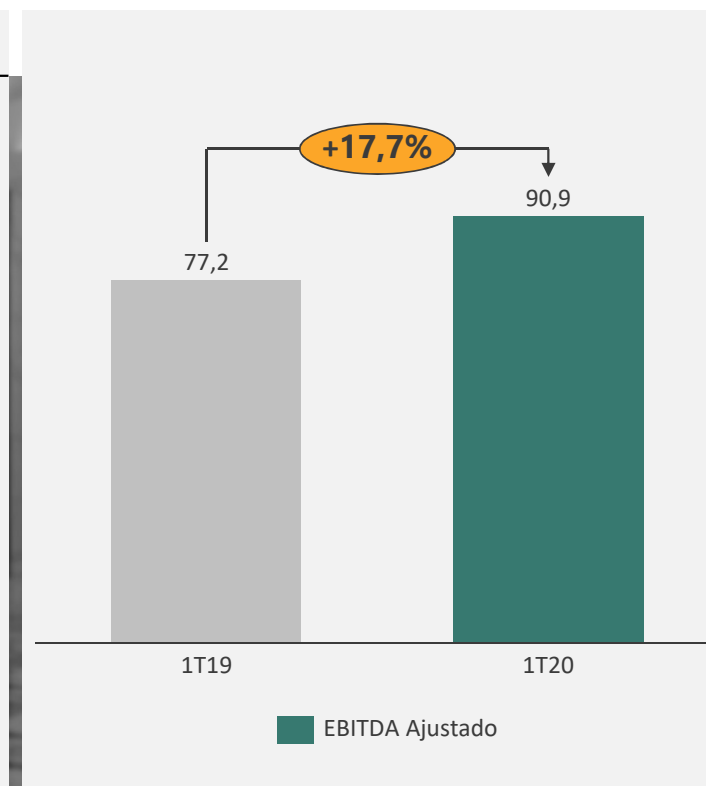
FFO Ajustado (R\$ mil) – IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro / Prejuízo do Período	35.759	17.761	101,3%
(+) Depreciação e Amortização	17.165	11.962	43,5%
FFO	52.925	29.724	78,1%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	445	160	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA
AFFO	54.422	30.936	75,9%
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 estacionamentos 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 estacionamentos 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.

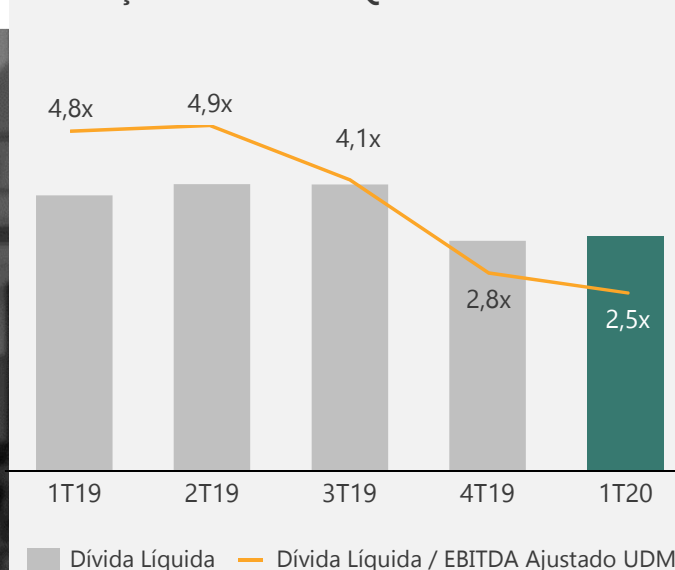
4.2 ENDIVIDAMENTO

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 UDM ¹	2,51x	2,79x	4,80x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



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

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.

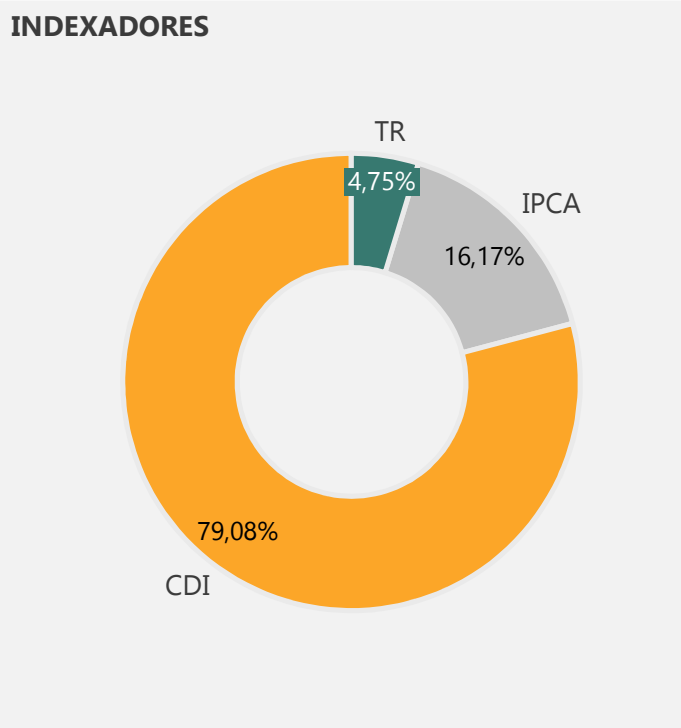
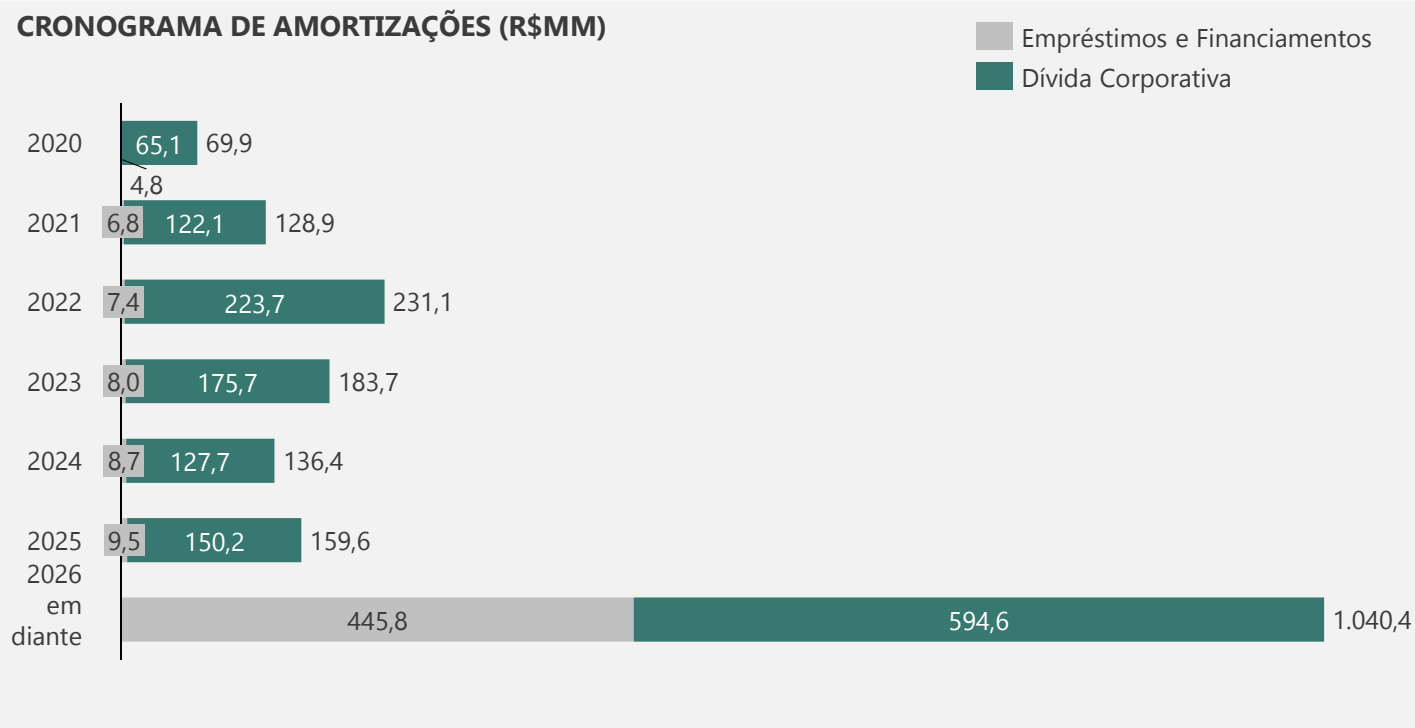
DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	75.622	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	303.208	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	316.093	IPCA + 6,51% 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)

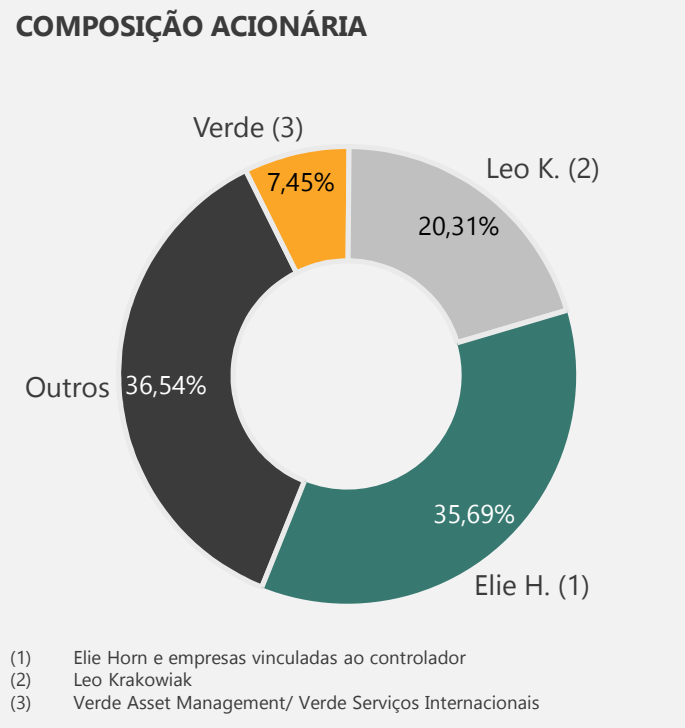
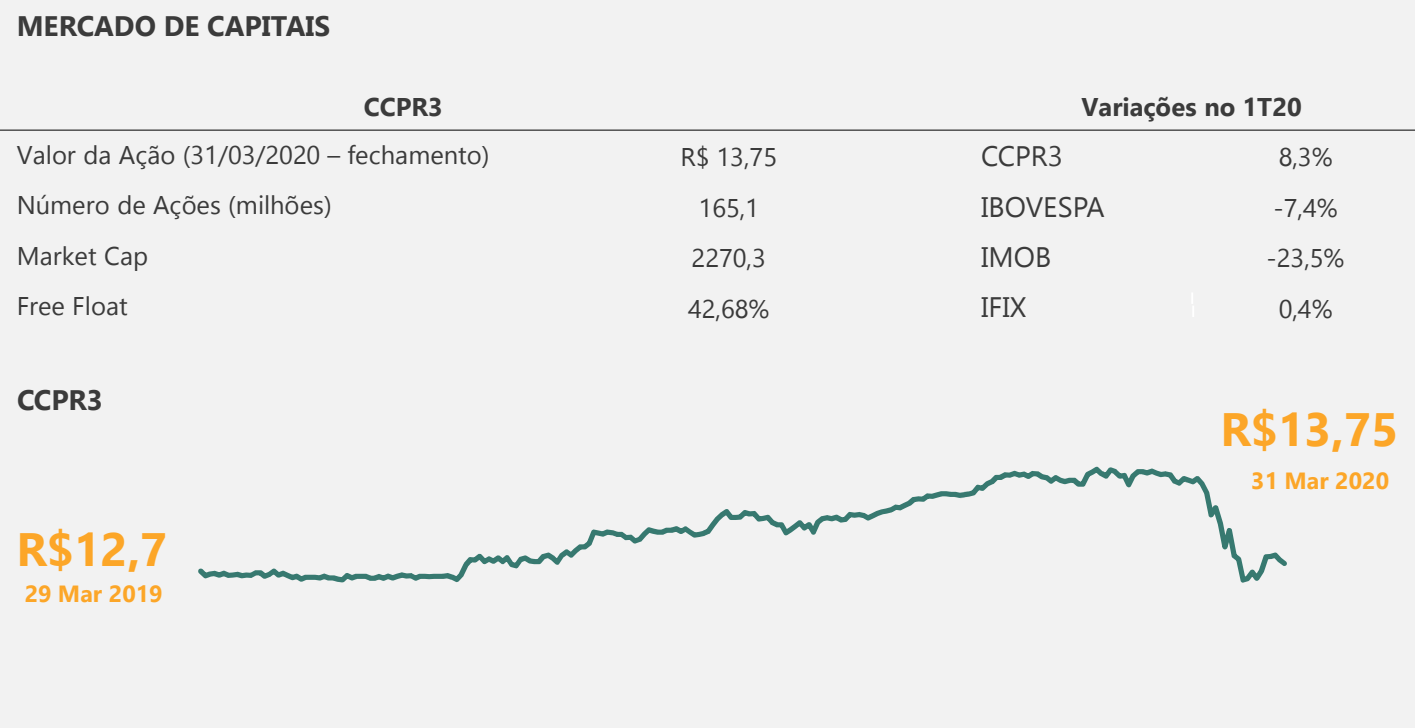
4.2 ENDIVIDAMENTO

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.



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.



6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS) ¹

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Receita Bruta	136.574	117.686	16,0%
Locação de Edifícios Corporativos	50.555	35.619	41,9%
Shopping Centers	61.106	57.804	5,7%
Prestação de serviços de Administração	24.914	24.263	2,7%
Deduções da receita bruta	(6.673)	(5.369)	24,3%
Receita Líquida	129.901	112.317	15,7%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(46.524)	(39.671)	17,3%
Imóveis locados	(28.809)	(22.686)	27,0%
Prestação de serviços	(17.715)	(16.985)	4,3%
Lucro Bruto	83.377	72.646	14,8%
Margem Bruta	64,2%	64,7%	-0,5 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(11.173)	(8.642)	29,3%
Comerciais	(4.304)	(4.269)	0,8%
Gerais e Administrativas	(6.213)	(1.422)	336,9%
Remuneração da administração	(1.179)	(1.396)	-15,5%
Participação de empregados e administradores	43	(1.562)	-102,8%
Equivalência patrimonial	925	167	453,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(445)	(160)	178,1%

Resultados 1T20

1. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). As Demonstrações Financeiras devem ser lidas com as respectivas Notas Explicativas.

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - IFRS	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro antes do Resultado Financeiro	72.204	64.004	12,8%
Despesas financeiras	(33.908)	(37.886)	-10,5%
Receitas financeiras	6.623	5.422	22,2%
Resultado Financeiro	(27.285)	(32.464)	-16,0%
Lucro antes de IR e CS	44.919	31.540	42,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.160)	(13.779)	-33,5%
Diferidos	11	65	-83,1%
Correntes	(9.171)	(13.844)	-33,8%
Lucro/Prejuízo do Período	35.759	17.761	101,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.414	3.157	419,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	19.345	14.604	32,5%
Margem Líquida	27,5%	15,8%	11,7 pp.
Lucro Líquido por ação	0,137	0,026	4,9%

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

Ativos (R\$ mil) - IFRS	31/03/2020	31/03/2019	Análise Vertical (%)	1T20 X 1T19
Ativo Circulante	912.373	424.275	17,4%	115,0%
Caixa e equivalentes de caixa	348.473	185.844	6,7%	87,5%
Títulos e valores mobiliários	479.956	150.690	9,2%	218,5%
Contas a receber	55.066	46.736	1,1%	17,8%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	13.742	7.871	0,3%	74,6%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	2	2	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	12.202	30.200	0,2%	-59,6%
Ativo não circulante	4.326.711	3.094.597	82,6%	39,8%
Contas a receber	34.976	30.391	0,7%	15,1%
Estoques	42.618	42.618	0,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.260	46	0,0%	2639,1%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	341	-	0,0%	NA
Impostos a compensar	36.561	39.153	0,7%	-6,6%
Depósitos judiciais	176	191	0,0%	-7,9%
Demais contas a receber	42.696	37.297	0,8%	14,5%
Investimentos	227.843	161.581	4,3%	41,0%
Propriedades para investimento	3.931.089	2.778.644	75,0%	41,5%
Imobilizado	8.753	659	0,2%	1228,2%
Intangíveis	398	4.017	0,0%	-90,1%
Total de Ativos	5.239.084	3.518.872	100,0%	48,9%

Resultados 1T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO

Passivos e Patrimônio Líquido (R\$ mil) – IFRS	31/03/2020	31/03/2019	Análise Vertical (%)	1T20 X 1T19
Passivo Circulante	210.966	354.244	4,0%	-40,4%
Empréstimos e financiamentos	6.510	55.352	0,1%	-88,2%
Debêntures	135.093	236.604	2,6%	-42,9%
Fornecedores	8.734	7.642	0,2%	14,3%
Impostos e contribuições a recolher	11.057	14.715	0,2%	-24,9%
Impostos e contribuições diferidos	347	418	0,0%	-17,0%
Adiantamentos de clientes	136	135	0,0%	0,7%
Receita res-sperata a apropriar	5.293	10.452	0,1%	-49,4%
Dividendos a pagar	7.807	17	0,1%	45823,5%
Demais contas a pagar	35.989	28.909	0,7%	24,5%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.835.467	1.383.534	35,0%	32,7%
Empréstimos e financiamentos	86.409	625.779	1,6%	-86,2%
Debêntures	1.331.265	744.612	25,4%	78,8%
Obrigações por aquisição de imóvel	396.082	-	7,6%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.914	3.192	0,0%	-40,0%
Receita res-sperata a apropriar	7.016	8.323	0,1%	-15,7%
Demais contas a pagar	4.960	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.821	1.628	0,1%	380,4%
Patrimônio Líquido	1.907.054	1.048.622	36,4%	81,9%
Participação de não controladores	1.285.597	732.472	24,5%	75,5%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	5.239.084	3.518.872	100,0%	48,9%

Resultados 1T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.3 FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil) – IFRS	31/03/2020	31/03/2019
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	44.919	31.540
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	340	81
Depreciação das propriedades para investimento	16.826	11.882
Equivalência patrimonial	(925)	(167)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	26.856	36.516
Amortização da comissão sobre debêntures	485	286
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	2.632	3.382
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1	-
Variação dos juros capitalizados	27	27
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	15.995	3.511
Impostos e contribuições a compensar	15.332	(3.282)
Dividendos a receber	-	249
Estoques	-	(418)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(73)	-
Depósitos judiciais	-	-
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	(16)	-
Demais Ativos	111	10.705
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(3.665)	(2.379)
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.098	-
Impostos e contribuições a recolher	(3.001)	(1.915)
Adiantamento de clientes	(459)	61
Res-sperata a apropriar	(1.831)	(1.963)
Demais contas a pagar	(28.874)	(1.197)

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.3 FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil) – IFRS	31/03/2020	31/03/2019
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(21.219)	(49.768)
IRPJ e CSLL Pagos	(24.311)	(11.081)
Dividendos Recebidos	2.394	295
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	42.642	26.364
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	6.751	(13.290)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	17.952	15.997
(Acréscimo) do imobilizado e intangível	613	(56)
(Acréscimo) das propriedades para investimentos	(50.780)	(643)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(25.464)	2.008
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(56.618)	(58.466)
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	7.482	(11.227)
Gastos com emissão de ações	(910)	-
Ações em Tesouraria	(15.377)	(15.377)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(72.905)	(73.843)
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(55.727)	(30.094)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	401.301	215.896
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.899	42
No fim do período	348.473	185.844
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(55.727)	(30.094)

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA) ¹

7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Receita Bruta	98.066	88.863	10,4%
Locação de Edifícios Corporativos	29.092	23.686	22,8%
Shopping Centers	44.050	41.215	6,9%
Prestação de serviços de Administração	24.898	24.249	2,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	26	(288)	-109,0%
Deduções da receita bruta	(5.438)	(3.660)	48,6%
Receita Líquida	92.628	85.203	8,7%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(36.428)	(34.393)	5,9%
Imóveis locados	(18.692)	(17.504)	6,8%
Prestação de serviços	(17.715)	(16.986)	4,3%
Lucro Bruto	56.200	50.810	10,6%
Margem Bruta	60,7%	59,6%	1,0 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(9.940)	(7.430)	33,8%
Comerciais	(3.004)	(3.228)	-6,9%
Gerais e Administrativas	(5.608)	(964)	481,7%
Remuneração da administração	(2.319)	(1.396)	66,1%
Participação de empregados e administradores	1.183	(1.562)	-175,7%
Equivalência patrimonial	264	305	-13,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(456)	(585)	-22,1%

Resultados 1T20

1. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - Proforma	1T20	1T19	1T20 X 1T19
Lucro antes do Resultado Financeiro	46.260	43.380	6,6%
Despesas financeiras	(28.257)	(34.469)	-18,0%
Receitas financeiras	5.425	5.002	8,5%
Resultado Financeiro	(22.832)	(29.467)	-22,5%
Lucro antes de IR e CS	23.428	13.913	68,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.008)	(10.752)	-34,8%
Diferidos	7	66	-89,4%
Correntes	(7.015)	(10.818)	-35,2%
Lucro/Prejuízo do Período	16.420	3.161	419,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.414	3.156	420,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	6	5	20,0%
Margem Líquida	17,7%	3,7%	14,0 pp.
Lucro Líquido por ação	0,382	0,026	1350,3%

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

Ativos (R\$ mil) - Proforma	31/03/2020	31/03/2019	Análise Vertical (%)	1T20 X 1T19
Ativo Circulante	903.208	467.722	25,4%	93,1%
Caixa e equivalentes de caixa	785.596	310.535	22,1%	153,0%
Títulos e valores mobiliários	565	2.944	0,0%	-80,8%
Contas a receber	39.154	57.950	1,1%	-32,4%
Estoques	44.620	43.065	1,3%	3,6%
Impostos a compensar	23.613	4	0,7%	590225,0%
Adiantamento a fornecedores	2.221	2.226	0,1%	-0,2%
Dividendos a receber	2	4.330	0,0%	-100,0%
Demais contas a receber	7.437	46.668	0,2%	-84,1%
Ativo não circulante	2.647.857	2.178.289	74,6%	21,6%
Contas a receber	24.869	578	0,7%	4202,6%
Estoques	47.282	44.367	1,3%	6,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	452	46	0,0%	882,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.592	-	0,1%	NA
Impostos a compensar	26.621	46.984	0,7%	-43,3%
Depósitos judiciais	166	113	0,0%	46,9%
Demais contas a receber	26.026	7.183	0,7%	262,3%
Investimentos	39.970	17.893	1,1%	123,4%
Propriedades para investimento	2.471.296	1.866.858	69,6%	32,4%
Imobilizado	1.121	190.265	0,0%	-99,4%
Intangíveis	6.462	4.002	0,2%	61,5%
Total de Ativos	3.551.065	2.646.011	100,0%	34,2%

Resultados 1T20

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO

Passivos e Patrimônio Líquido (R\$ mil) – Proforma	31/03/2020	31/03/2019	Análise Vertical (%)	1T20 X 1T19
Passivo Circulante	207.388	334.476	5,8%	-38,0%
Empréstimos e financiamentos	4.333	46.153	0,1%	-90,6%
Debêntures	140.076	236.604	3,9%	-40,8%
Fornecedores	7.717	7.523	0,2%	2,6%
Impostos e contribuições a recolher	9.304	12.779	0,3%	-27,2%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	2.084	-	0,1%	NA
Impostos e contribuições diferidos	93	127	0,0%	-26,8%
Adiantamentos de clientes	185	331	0,0%	-44,1%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,0%	0,0%
Débitos com Partes relacionadas	60	-	0,0%	NA
Receita res-sperata a apropriar	4.392	3.347	0,1%	31,2%
Dividendos a pagar	7.807	2.621	0,2%	197,9%
Demais contas a pagar	30.780	24.434	0,9%	26,0%
Passivo não Circulante	1.437.074	1.262.858	40,5%	13,8%
Empréstimos e financiamentos	57.522	500.073	1,6%	-88,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	118.825	-	3,3%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.638	2.889	0,0%	-43,3%
Receita res-sperata a apropriar	5.821	13.388	0,2%	-56,5%
Demais contas a pagar	1	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	6.220	1.896	0,2%	228,1%
Patrimônio Líquido	1.907.054	1.048.622	53,7%	81,9%
Participação de não controladores	(451)	55	0,0%	NA
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.551.065	2.646.011	100,0%	34,2%

Resultados 1T20

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			

10 PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m ²
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
Brasílio 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

Resultados 1T20

Shoppings	Localização	Área Privativa CCP m ²
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.956
Shopping Metropolitan 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



ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa CCP (m ²)	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 (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa CCP (m ²)	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.

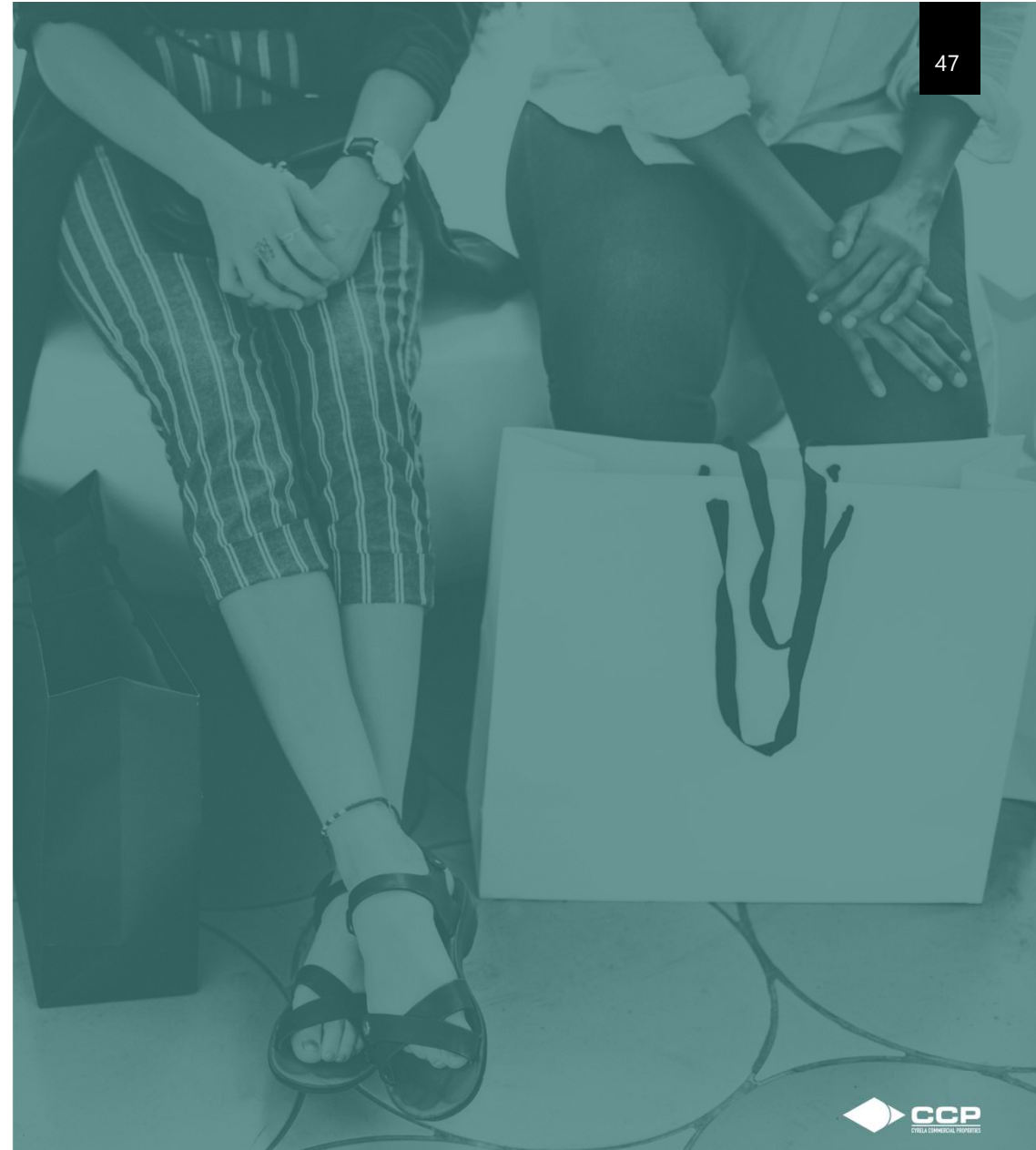
Resultados 1T20

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.

