

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 (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	15
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	61
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	64
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	119.664
Preferenciais	0
Total	119.664
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.352.908	2.418.126
1.01	Ativo Circulante	238.167	299.738
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	94.788	138.626
1.01.01.01	Caixa e Bancos	65	465
1.01.01.02	Aplicações financeiras	94.723	138.161
1.01.02	Aplicações Financeiras	111.084	123.301
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	111.084	123.301
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	111.084	123.301
1.01.03	Contas a Receber	297	419
1.01.03.01	Clientes	297	419
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.303	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.303	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	7.303	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.695	30.609
1.01.08.03	Outros	24.695	30.609
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4.329	5.353
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	20.366	25.256
1.02	Ativo Não Circulante	2.114.741	2.118.388
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	31.444	32.733
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	46	46
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	46	46
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	31.398	32.687
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	31.398	29.825
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	0	2.862
1.02.02	Investimentos	2.083.089	2.085.434
1.02.02.01	Participações Societárias	2.083.089	2.085.434
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.083.089	2.085.434
1.02.03	Imobilizado	134	143
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	134	143
1.02.04	Intangível	74	78
1.02.04.01	Intangíveis	74	78
1.02.04.01.02	Softwares	74	78

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.352.908	2.418.126
2.01	Passivo Circulante	295.653	316.248
2.01.02	Fornecedores	504	2.008
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	504	2.008
2.01.03	Obrigações Fiscais	292	338
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	284	324
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	46	71
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	238	253
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	8	14
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	255.768	273.746
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.164	12.687
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	19.164	12.687
2.01.04.02	Debêntures	236.604	261.059
2.01.05	Outras Obrigações	39.089	40.156
2.01.05.02	Outros	39.089	40.156
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	17
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	39.072	40.139
2.02	Passivo Não Circulante	1.008.633	1.056.455
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.007.941	1.055.763
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	263.329	263.263
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	263.329	263.263
2.02.01.02	Debêntures	744.612	792.500
2.02.04	Provisões	692	692
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	692	692
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	692	692
2.03	Patrimônio Líquido	1.048.622	1.045.423
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763
2.03.04	Reservas de Lucros	245.702	246.547
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	199.475	200.320
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.157	-887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	404	457
3.03	Resultado Bruto	404	457
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	29.216	34.426
3.04.01	Despesas com Vendas	-162	-368
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.732	-5.145
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	946	-3.845
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-966	-934
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.712	-366
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-971	10.189
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-971	10.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.081	29.750
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.620	34.883
3.06	Resultado Financeiro	-26.463	-25.891
3.06.01	Receitas Financeiras	2.897	4.363
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.360	-30.254
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.157	8.992
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.157	8.992
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.157	8.992
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02644	0,07514
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02644	0,07514

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	3.157	8.992
4.02	Outros Resultados Abrangentes	42	100
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	42	100
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.199	9.092

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	134	75.075
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33	7.652
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	3.157	8.992
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	13	14
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	367	925
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	27.498	28.170
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-32.081	-31.295
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	96
6.01.01.14	Variação dos juros capitalizado	1.079	750
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.187	33.549
6.01.02.01	Contas a receber	122	-104
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-2.093	-637
6.01.02.04	Dividendos a receber	1.024	2.121
6.01.02.07	Demais ativos	7.752	-116
6.01.02.08	Fornecedores	-1.504	-15
6.01.02.10	Contas a receber de partes relacionadas	0	-14
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-46	3
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	0	35.243
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-1.068	-2.932
6.01.03	Outros	-4.086	33.874
6.01.03.01	Juros pagos	-42.422	-19.956
6.01.03.02	Dividendos recebidos	38.336	53.830
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.228	-94.462
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	12.217	-62.183
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-4.989	-32.279
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-51.200	151.185
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	450.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	0	-717
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-51.242	-298.198
6.03.09	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	42	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43.838	131.798
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.626	56.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	94.788	188.791

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	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.157	42	3.199
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.157	0	3.157
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	42	42
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	42	42
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	193.374	9.258	1.048.622

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.545	0	-1.545
5.02.01	Ajuste da adoção inicial referente ao IFRS 9	0	0	0	-1.545	0	-1.545
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.103	5.696	1.159.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.992	100	9.092
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.992	0	8.992
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	100	100
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	100	100
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	320.095	5.796	1.168.555

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	438	497
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	438	497
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	2.565	-2.171
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	2.895	-1.690
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-330	0
7.02.04	Outros	0	-481
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.003	-1.674
7.04	Retenções	-173	-92
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-173	-92
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.830	-1.766
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.168	42.739
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.081	29.750
7.06.02	Receitas Financeiras	2.897	4.363
7.06.03	Outros	-810	8.626
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.998	40.973
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.998	40.973
7.08.01	Pessoal	4.377	3.184
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.442	2.664
7.08.01.02	Benefícios	1.935	520
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	401	96
7.08.02.01	Federais	304	24
7.08.02.03	Municipais	97	72
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.063	30.246
7.08.03.01	Juros	28.599	29.534
7.08.03.03	Outras	464	712
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.157	7.447
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.157	7.447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	3.518.872	3.588.425
1.01	Ativo Circulante	424.275	508.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	185.844	215.896
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.861	12.047
1.01.01.02	Aplicações financeiras	175.983	203.849
1.01.02	Aplicações Financeiras	150.690	166.687
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	150.690	166.687
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	150.690	166.687
1.01.03	Contas a Receber	46.736	80.794
1.01.03.01	Clientes	46.736	80.794
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.871	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.871	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	7.871	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	32.190	37.134
1.01.08.03	Outros	32.190	37.134
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	251
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	30.200	34.895
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	3.094.597	3.080.187
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	149.696	125.930
1.02.01.03	Contas a Receber	30.391	3.226
1.02.01.03.01	Clientes	30.391	3.226
1.02.01.04	Estoques	42.618	42.200
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	46	46
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	46	46
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	76.641	80.458
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	39.153	36.959
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	191	191
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	37.297	43.308
1.02.02	Investimentos	2.940.225	2.949.556
1.02.02.01	Participações Societárias	161.581	159.673
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	161.581	159.673
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.778.644	2.789.883
1.02.03	Imobilizado	659	702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	659	702
1.02.04	Intangível	4.017	3.999
1.02.04.01	Intangíveis	4.017	3.999
1.02.04.01.02	Software	4.017	3.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	3.518.872	3.588.425
2.01	Passivo Circulante	354.244	366.168
2.01.02	Fornecedores	7.642	10.021
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.642	10.021
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.133	14.017
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.916	13.687
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.264	9.933
2.01.03.01.02	Imposto sobre Operação Financeira	401	384
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.740	1.517
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.093	1.293
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	418	560
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	217	330
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	291.956	307.785
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	55.352	46.725
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	55.352	46.725
2.01.04.02	Debêntures	236.604	261.060
2.01.05	Outras Obrigações	39.513	34.345
2.01.05.02	Outros	39.513	34.345
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	17
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	135	74
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	28.909	30.106
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	10.452	4.148
2.02	Passivo Não Circulante	1.383.534	1.447.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.370.391	1.425.996
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	625.779	633.496
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	625.779	633.496
2.02.01.02	Debêntures	744.612	792.500
2.02.02	Outras Obrigações	8.323	16.590
2.02.02.02	Outros	8.323	16.590
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	8.323	16.590
2.02.03	Tributos Diferidos	3.192	3.525
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.192	3.525
2.02.04	Provisões	1.628	1.628
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.628	1.628
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.628	1.628
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.781.094	1.774.518
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763
2.03.04	Reservas de Lucros	231.098	195.958
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	184.871	149.731
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	17.761	49.702
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	732.472	729.095

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	112.317	104.534
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-39.671	-38.341
3.03	Resultado Bruto	72.646	66.193
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.642	-3.002
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.269	-4.884
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.380	-7.302
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-1.422	-5.073
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.396	-1.322
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.562	-907
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-160	10.611
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-160	10.611
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	167	-1.427
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	64.004	63.191
3.06	Resultado Financeiro	-32.464	-33.526
3.06.01	Receitas Financeiras	5.422	7.251
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.886	-40.777
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	31.540	29.665
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.779	-8.368
3.08.01	Corrente	-13.844	-8.246
3.08.02	Diferido	65	-122
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.761	21.297
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.761	21.297
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.157	8.992
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.604	12.305
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02644	0,0753
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02644	0,0753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.761	21.297
4.02	Outros Resultados Abrangentes	42	100
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	42	100
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.803	21.397
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.199	9.092
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.604	12.305

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	26.364	67.015
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	83.547	78.042
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	31.540	29.665
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	81	56
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	11.882	7.164
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	286	1.058
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	36.516	38.287
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	3.382	531
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-167	1.427
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	-176
6.01.01.14	Juros capitalizado	27	30
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.371	24.916
6.01.02.01	Contas a receber	3.511	6.840
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-3.282	1.591
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-418	-335
6.01.02.04	Dividendos a receber	249	100
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	-19
6.01.02.07	Demais ativos	10.705	-9.971
6.01.02.08	Fornecedores	-2.379	-2.114
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-1.915	7.656
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	61	35.243
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-1.963	-4.782
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-1.198	-8.435
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	0	-858
6.01.03	Outros	-60.554	-35.943
6.01.03.01	Juros pagos	-49.768	-28.251
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.081	-7.971
6.01.03.03	Dividendos recebidos	295	279
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.008	-93.168
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	15.997	-45.371
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-56	-268
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-643	-1.394
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-13.290	-46.135
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-58.424	148.097
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	450.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-715
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-58.466	-301.288
6.03.07	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	42	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-30.052	121.944
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	215.896	170.324
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	185.844	292.268

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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	193.374	9.258	1.048.622	732.472	1.781.094

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(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	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008	717.455	1.878.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.545	0	-1.545	0	-1.545
5.02.01	Ajuste da adoção inicial referente ao IFRS 9	0	0	0	-1.545	0	-1.545	0	-1.545
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.103	5.696	1.159.463	717.455	1.876.918
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-9.792	-9.792
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-9.792	-9.792
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.992	100	9.092	12.305	21.397
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.992	0	8.992	12.305	21.297
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	100	100	0	100
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	100	100	0	100
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	320.095	5.796	1.168.555	719.968	1.888.523

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

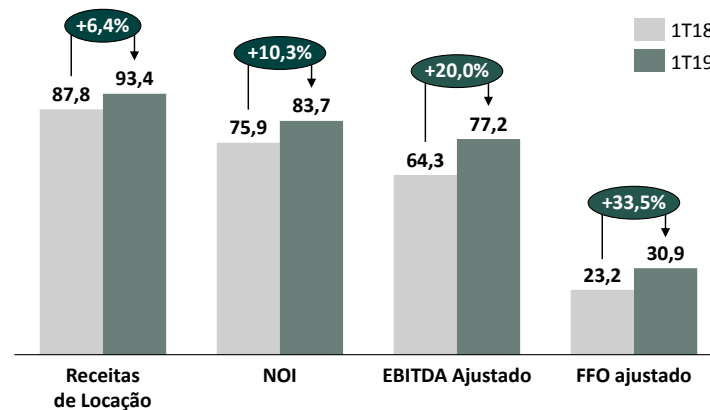
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	115.268	109.569
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	115.268	109.569
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.484	-33.955
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-26.196	-24.935
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	1.219	-3.435
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-3.507	0
7.02.04	Outros	0	-5.585
7.03	Valor Adicionado Bruto	86.784	75.614
7.04	Retenções	-11.969	-11.741
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.969	-11.741
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	74.815	63.873
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.437	18.034
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	167	-1.427
7.06.02	Receitas Financeiras	5.422	7.251
7.06.03	Outros	-152	12.210
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	80.252	81.907
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	80.252	81.907
7.08.01	Pessoal	7.782	7.877
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.544	5.153
7.08.01.02	Benefícios	1.929	1.778
7.08.01.04	Outros	1.309	946
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.160	13.546
7.08.02.01	Federais	15.869	12.442
7.08.02.03	Municipais	1.291	1.104
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	37.549	40.732
7.08.03.01	Juros	36.631	39.832
7.08.03.03	Outras	918	900
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.761	19.752
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.157	7.447
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	14.604	12.305

Comentário do Desempenho

São Paulo, 30 de abril de 2019 - 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 2019. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

EBITDA Ajustado cresce 20% no 1T19, para R\$ 77,2 milhões FFO Ajustado atinge R\$ 30,9 milhões no 1T19

Principais Índices de Performance – 1T19 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Receita Líquida	112,3	104,5	7,4%
EBITDA Ajustado	77,2	64,3	20,0%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>68,7%</i>	<i>61,5%</i>	<i>7,2 pp.</i>
NOI - Receita Operacional Líquida	83,7	75,9	10,3%
<i>Margem NOI</i>	<i>89,6%</i>	<i>86,4%</i>	<i>3,2 pp.</i>
FFO Ajustado	30,9	23,2	33,5%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>27,5%</i>	<i>22,2%</i>	<i>5,4 pp.</i>
Lucro Líquido do Período	17,8	21,3	-16,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>15,8%</i>	<i>20,4%</i>	<i>-4,6 pp.</i>
Indicadores Operacionais	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Ocupação Física	92,2%	85,9%	6,3 pp.
Ocupação Financeira	92,5%	90,5%	2,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	231,4	243,5	-5,0%
Portfólio sob Gestão (mil m²)	412,3	454,7	-9,3%

Comentário do Desempenho

Principais Realizações do 1T19

Eventos Subsequentes

11ª Emissão de Debêntures

Em abril, a Companhia emitiu a sua décima primeira Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da Companhia, o valor total será de R\$ 300 milhões. A Emissão será realizada 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 será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 3 (três) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 15 de maio de 2022, com juros semestrais e amortização bullet. As debêntures da Segunda Série, terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão vencendo-se em 15 de maio de 2024, com juros semestrais e duas parcelas de amortização em 15 de maio de 2023 e 15 de maio de 2024.

Comentário do Desempenho

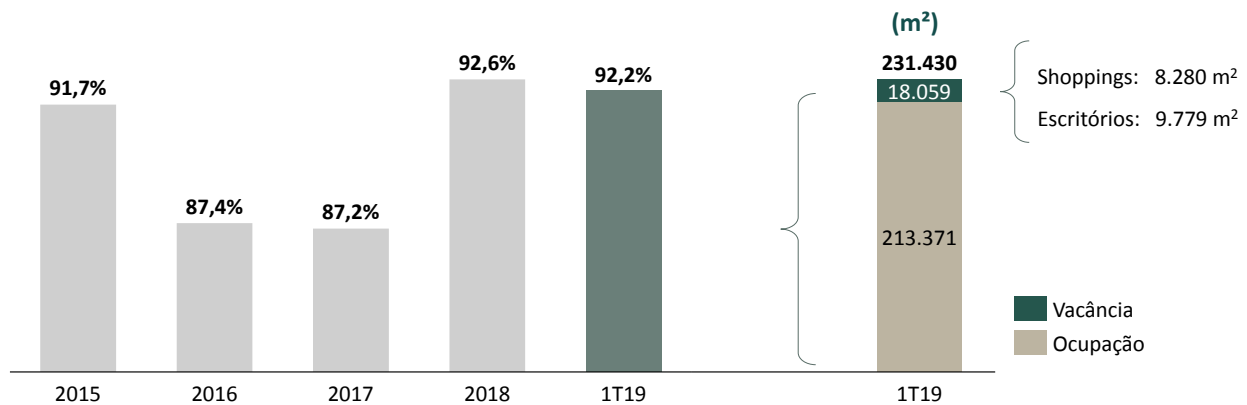
Análise do Desempenho Operacional

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

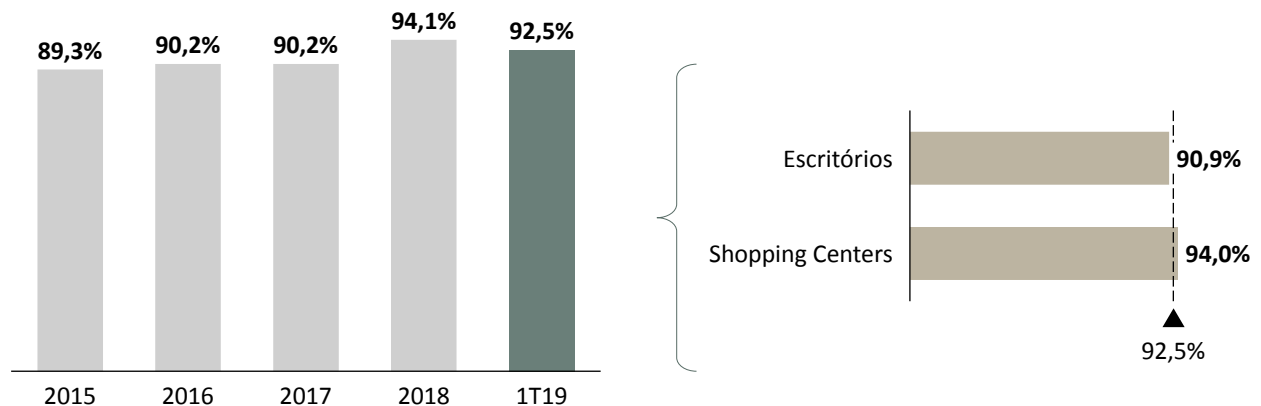
Índices de Ocupação – Portfólio CCP

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 92,2% no 1T19. Já a ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 92,5% no primeiro trimestre de 2019. No 1T18 estes itens eram 85,9% e 90,5%, respectivamente.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP (%)



Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



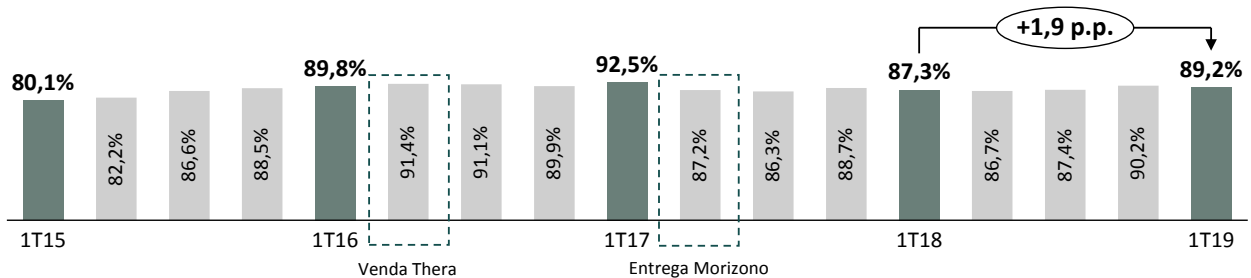
Comentário do Desempenho

Edifícios Corporativos

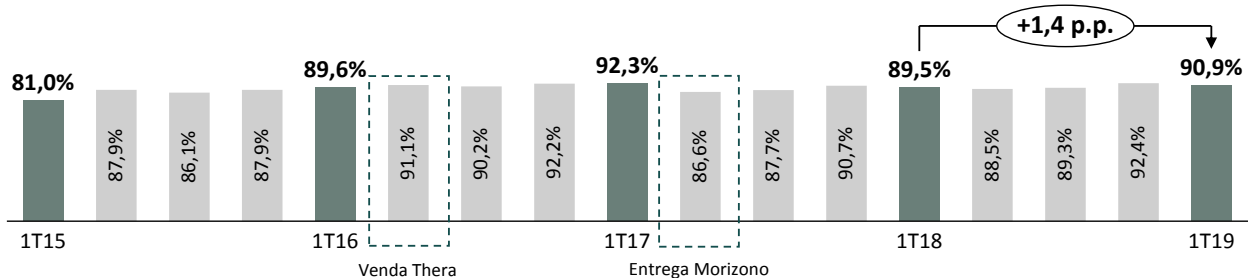
O aumento das taxas de ocupação física e financeira no segmento de edifícios corporativos no primeiro trimestre de 2019, de +1,9 p.p. e +1,4 p.p. respectivamente, se deve pela performance do Miss Silvia Morizono, que só possui um andar e meio vago.

A taxa de ocupação dos edifícios tende a aumentar visto que os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro tem demonstrado melhora na absorção líquida e também pelo baixo risco de desocupação dos empreendimentos já que somente 8,2% das receitas de aluguel vencem em 2019.

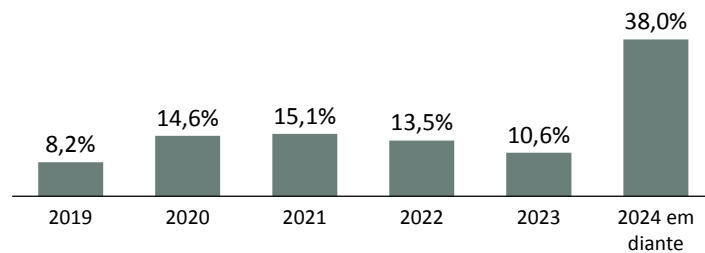
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



Vencimento dos contratos em razão da receita de aluguel (%)



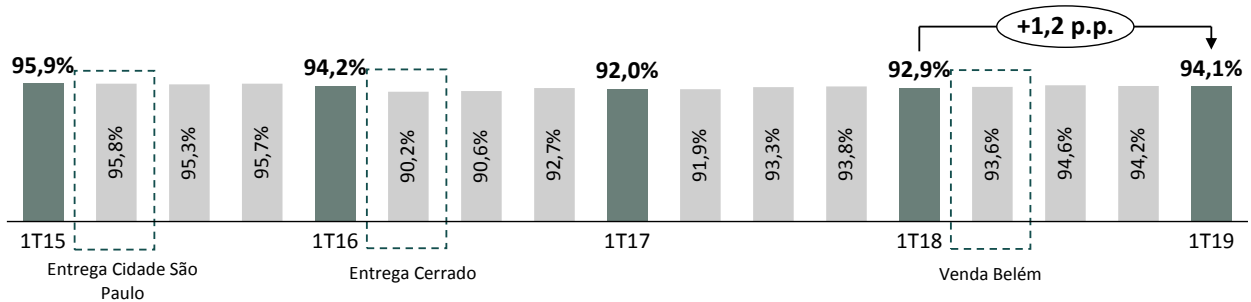
Comentário do Desempenho

Shopping Centers

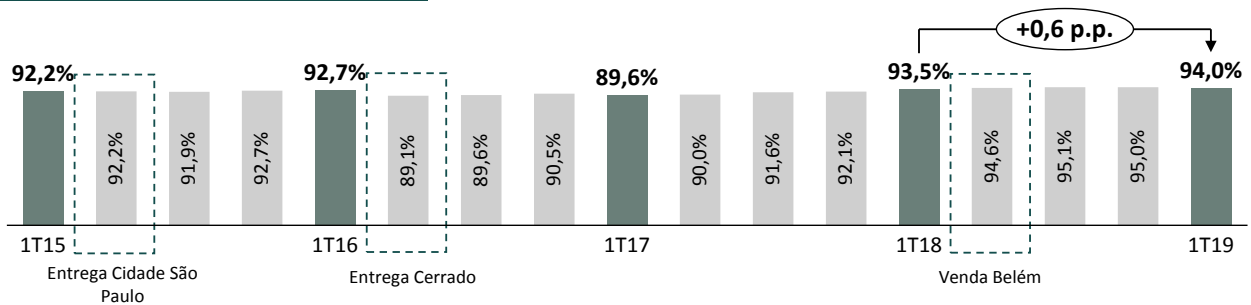
A taxa de ocupação dos shoppings da CCP continua crescendo a cada trimestre. A ocupação física dos shoppings teve aumento de 1,2 pontos percentuais, enquanto a ocupação financeira cresceu 0,6 p.p.

O aumento da taxa de ocupação física e financeira dos shopping centers no 1T19 ocorreu principalmente pela melhora dos Shoppings D e Cerrado, que reduziram consideravelmente as áreas vagas nesse último ano. Nesse sentido, cabe destacar que o Shopping Cerrado reduziu 10 pontos percentuais de vacância física e financeira.

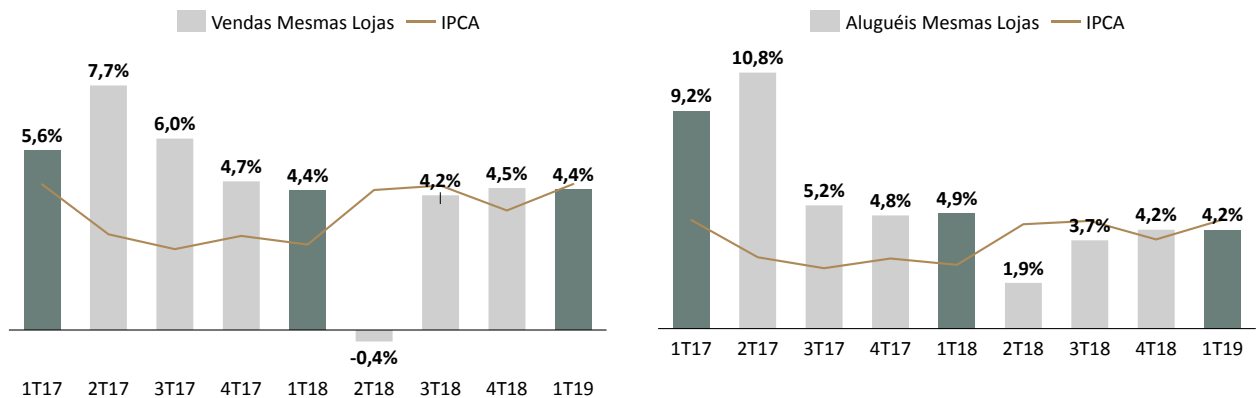
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



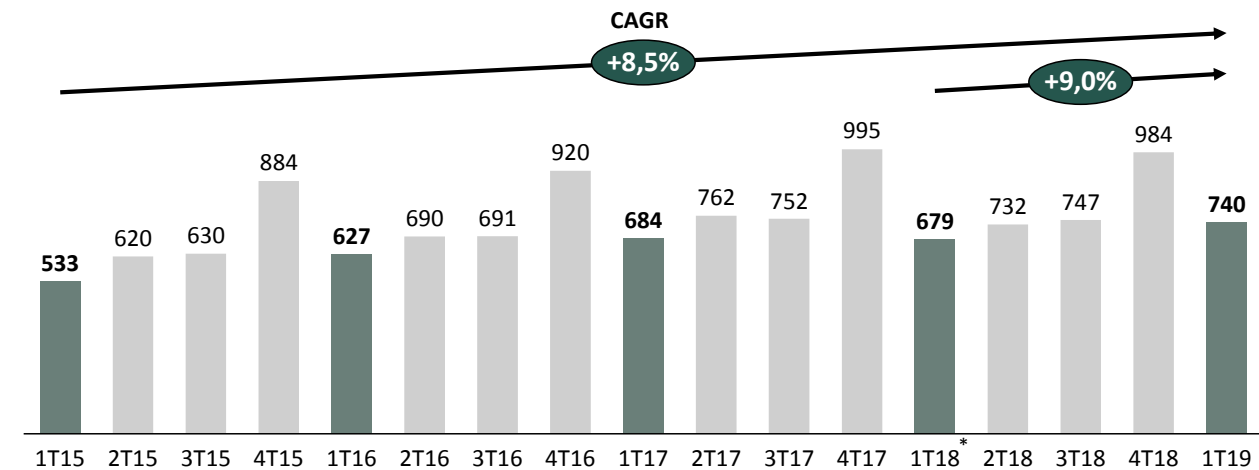
Evolução das Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) e Aluguéis nas Mesmas Lojas (SSR) – (%)



Comentário do Desempenho

Vendas (R\$ MM)

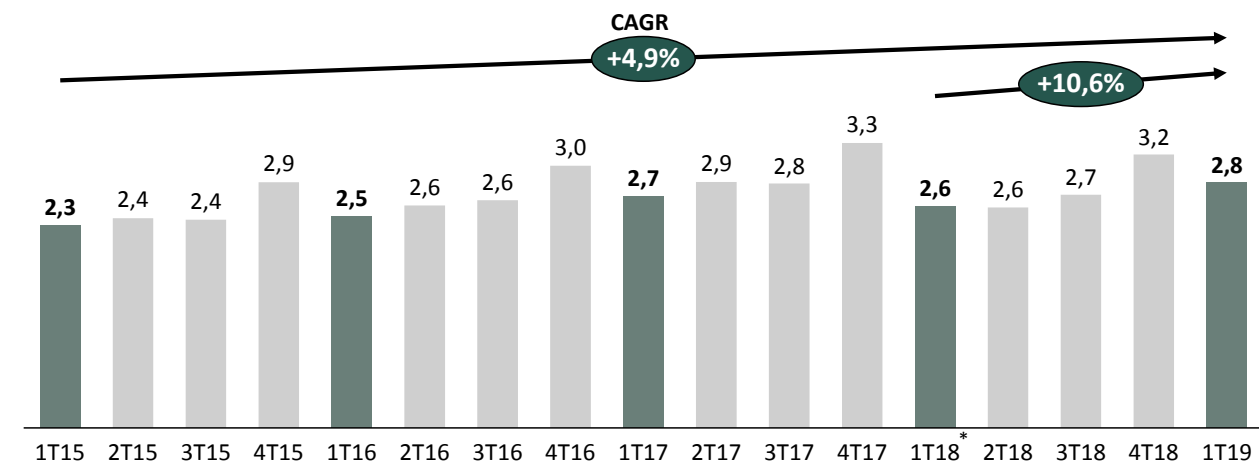
No 1T19, as vendas nos shopping centers em que a CCP participa atingiram R\$ 740 milhões, com variação positiva de 9,0% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior, excluindo as vendas do Parque Shopping Belém que foi vendido no 2T18. O crescimento das vendas foi devido principalmente a performance dos Shoppings Grand Plaza e Cidade São Paulo.



* Vendas sem o resultado do Parque Shopping Belém

Fluxo do Estacionamento nos Shoppings (MM)

Os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,8 milhões de veículos nos estacionamentos durante o primeiro trimestre de 2019, apresentando um aumento de 10,6% em relação ao mesmo trimestre de 2018, excluindo o fluxo do Parque Shopping Belém que foi vendido no 2T18.



* Fluxo do Estacionamento sem o resultado do Parque Shopping Belém

Comentário do Desempenho

Análise do Desempenho Financeiro

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

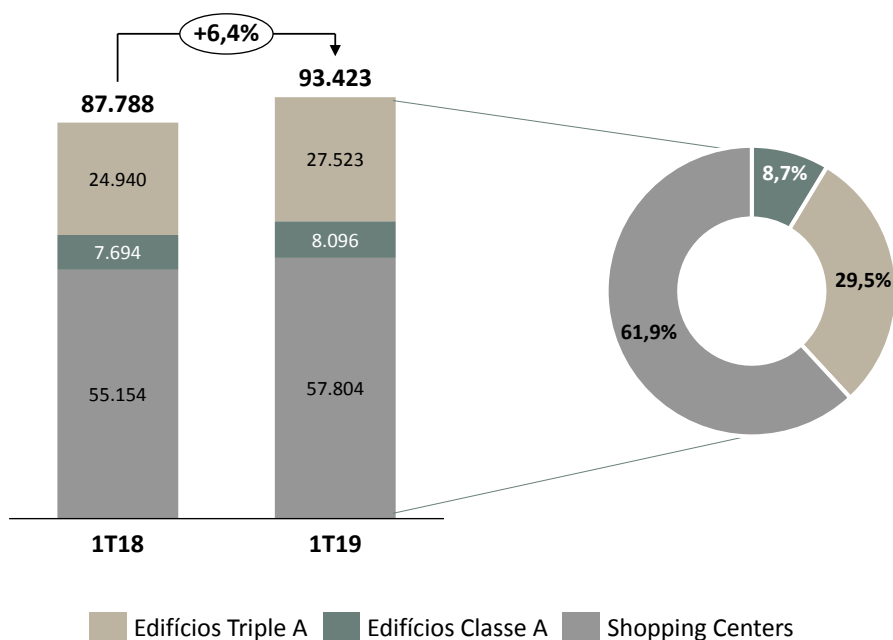
Receita Bruta

A Receita Bruta da CCP no 1T19 foi de R\$ 117,7 milhões, registrando um aumento de 6,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A receita de locação de edifícios corporativos aumentou 9,1% no 1T19, refletida pelo aumento da ocupação física e financeira do segmento.

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T19	1T18	1T18 X 1T19
Locação de Edifícios Corporativos	35.619	32.634	9,1%
Locação de Shopping Centers	57.804	55.154	4,8%
Locação de Centros de Distribuição	-	-	NA
Subtotal Locação de Imóveis	93.423	87.788	6,4%
Prestação de Serviços de Administração	24.263	22.894	6,0%
Subtotal Receitas Recorrentes	117.686	110.682	6,3%
Vendas e Incorporação	-	-	NA
Total	117.686	110.682	6,3%

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 93,4 milhões no 1T19, valor que é 6,4% maior do que os R\$ 87,8 milhões registrados no 1T18. Esse aumento se deu principalmente pelas recentes locações do Miss Silvia Morizono, que hoje só possui meio andar vago.



Comentário do Desempenho

Custo

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 1T19 foram de R\$ 39,6 milhões, valor 3,5% superior aos custos registrados no 1T18. Considerando só os custos com locação, houve uma queda de 0,6% dos custos no 1T19.

Custos por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Edifícios Corporativos	2.822	4.655	-39,4%
Shopping Centers	19.865	18.030	10,2%
Centros de Distribuição	-	148	-100,0%
Subtotal Imóveis	22.686	22.833	-0,6%
Prestação de Serviços de Administração	16.985	15.508	9,5%
Subtotal Custos Recorrentes	39.671	38.341	3,5%
Vendas de Propriedades	-	-	NA
Total	39.671	38.341	3,5%

NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 1T19 foi de R\$ 83,7 milhões (+10,3% vs 1T18). A Margem NOI no 1T19 aumentou 3,2 p.p quando comparado ao 1T18, atingindo 89,6% de margem.

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Receita Locação	93.423	87.788	6,4%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.753)	(11.936)	-18,3%
NOI	83.670	75.853	10,3%
NOI de Edifícios Corporativos	35.430	30.256	17,1%
NOI de Shoppings	48.240	45.597	5,8%
Margem NOI	89,6%	86,4%	3,2 pp.

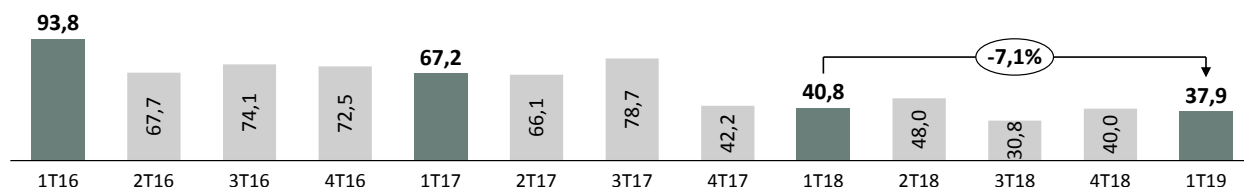
Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ mil) IFRS	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Despesas Financeiras	(37.886)	(40.777)	7,6%
Receita Financeira	5.422	7.251	33,7%
Total	(32.464)	(33.526)	3,3%

Comentário do Desempenho

Despesas Financeiras (R\$ MM)

No 1T19 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 37,9 milhões, 7,1% inferior à registrada no 1T18. Essa variação foi devida a renegociação de dívidas e do trabalho de *liability management*.



Lucro Líquido

As operações controladas pela CCP registraram no 1T19 o lucro líquido de R\$ 17,8 milhões, enquanto no 1T18 registraram um lucro de R\$ 21,3 milhões. O lucro líquido atribuído a participação da CCP no 1T19 foi de R\$ 3,2 milhões.

Lucro Líquido (R\$ mil)	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.157	8.992	-64,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	14.604	12.305	18,7%
Lucro/Prejuízo do Período	17.761	21.297	-16,6%
Receita Líquida	112.317	104.534	7,4%
Margem Líquida	15,8%	20,4%	-4,6 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,026	0,075	NA

FFO Ajustado

O FFO ajustado no primeiro trimestre de 2019 teve uma variação positiva de 33,5% quando comparado ao 1T18, atingindo R\$ 30,9 milhões. A margem FFO ajustada no 1T19 foi 27,5 %, valor 5,4 p.p. superior ao registrado no primeiro trimestre de 2018.

FFO Ajustado (R\$ mil) - IFRS	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Lucro (Prejuízo) Líquido	17.761	21.297	-16,6%
(+) Depreciação e Amortização	11.962	11.741	1,9%
FFO	29.724	33.038	-10,0%
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	160	(10.611)	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	750	NA
AFFO	30.936	23.177	33,5%
Receita Líquida Ajustada	112.317	104.534	7,4%
Margem FFO Ajustada	27,5%	22,2%	5,4 pp.

Comentário do Desempenho

EBITDA Ajustado

No 1T19, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 77,2 milhões, representando um aumento de 20% em relação ao primeiro trimestre de 2018. A margem EBITDA Ajustada no 1T19 foi 68,7%, valor 7.2 p.p superior a margem registrada no 1T18.

EBITDA Ajustado(R\$ mil) - IFRS	1T19	1T18	1T19 X 1T18
Lucro Líquido	17.761	21.297	-16,6%
(+/-) IRPJ e CSSL	13.779	8.368	64,7%
(+/-) Resultado Financeiro	32.464	33.526	-3,2%
(+) Depreciação e Amortização	11.962	11.741	1,9%
Total - EBITDA	75.967	74.932	1,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	160	(10.611)	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	-	NA
EBITDA Ajustado	77.179	64.321	20,0%
Receita Líquida Ajustada	112.317	104.534	7,4%
Margem EBITDA Ajustada	68,7%	61,5%	7,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	78,6%	69,8%	8,8 pp.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamento dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 78,6% no 1T19, representando um aumento de 9,9 p.p quando comparado com o EBITDA Ajustado. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamento aos empreendimentos.

Comentário do Desempenho

Análise da Liquidez e do endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações financeiras

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2019 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 336,5 milhões, representando 9,6% dos ativos totais.

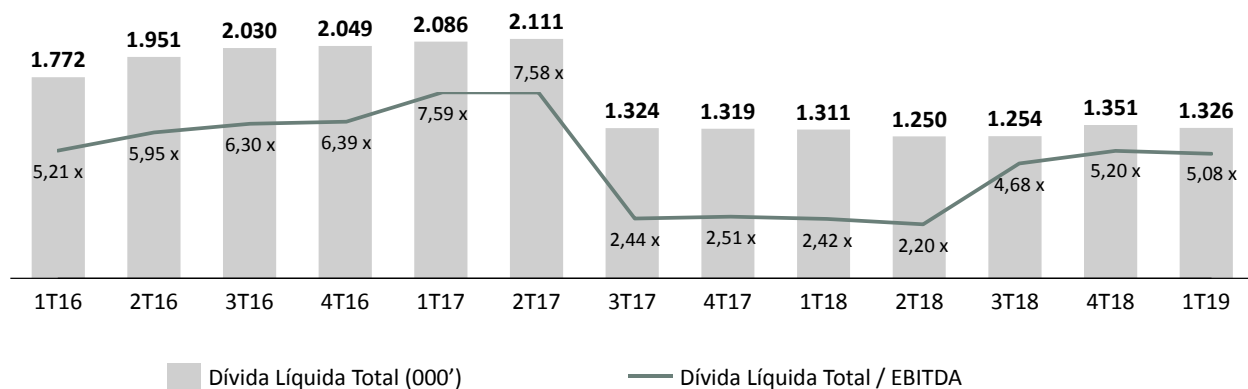
Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.325,8 milhões ao final do 1T19, montante 1,2% superior ao valor registrado ao final do 1T18. A redução da Dívida Líquida/EBITDA UDM foi devido ao aumento do EBITDA, refletindo a maior eficiência das operações da CCP

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2018
Endividamento	1.662.347	1.733.781	1.819.118
Financiamentos e Empréstimos	681.131	680.221	964.999
Debêntures e Notas Promissórias	981.216	1.053.560	854.119
Disponibilidades	336.534	382.583	508.547
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	336.534	382.583	508.547
Dívida Líquida Total	1.325.813	1.351.198	1.310.571

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2018
Dívida Líquida Total	1.325.813	1.351.198	1.310.571
Dívida Líquida Total/EBITDA UDM	5,08x	5,20x	2,42x
Dívida Líquida Corporativa	644.682	670.977	345.572
Dívida Líquida Corporativa/EBITDA UDM	2,47x	2,58x	0,64x

Evolução da Dívida líquida



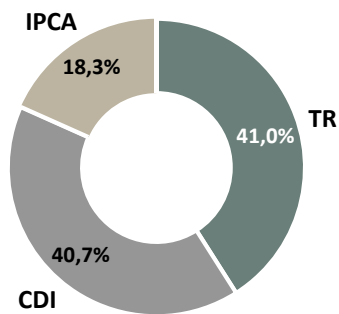
Comentário do Desempenho

Ao final do 1T19, a CCP possuía 5 dívidas corporativas e 4 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

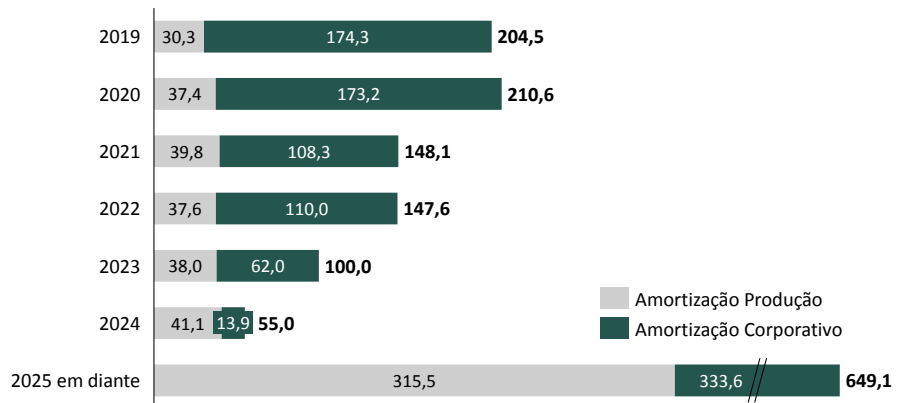
Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	200.000	54.247	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	92.000	80.566	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures	200.000	136.311	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures	450.000	406.024	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures	300.000	304.068	IPCA + 6,51% a.a.	Bullet	out-28
Total	1.242.000	981.216			

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	122.000	114.201	TR + 9,30% a.a.	Mensal	abr-25
Crédito Imobiliário	125.000	102.463	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	100.345	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	364.122	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
	701.000	681.131			

Endividamento por indexador



Cronograma de amortizações (R\$ MM)



Aproximadamente 41% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados 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 com o fluxo de caixa dos projetos em maturação.

Comentário do Desempenho

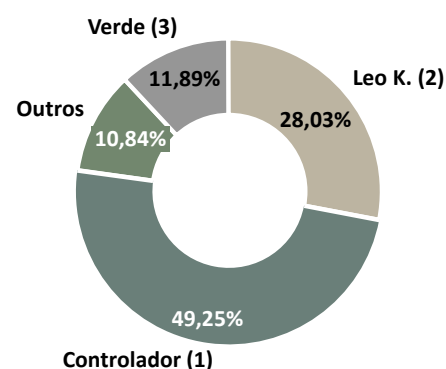
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2019, o capital social era de R\$ 799,8 milhões, representado por 119.663.612 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\$ 1.048,6 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da ação (31/03/2019 - fechamento)	R\$ 12,70
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ milhões)	1519,7
Free Float	22,02%
Variações no 1T19	
CCPR3	22,5%
IBOVESPA	11,8%
IMOB	8,6%

Composição Acionária



(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador

(2) Leo Krakowiak

(3) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

Comentário do Desempenho

Sustentabilidade



Em 2007, a CCP tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela CCP atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

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 231,4 mil m² de área locável em operação.

Com mais de 17 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. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 58).

Informações de Contato de Relações com Investidores

Thiago Muramatsu – Diretor Financeiro e de RI – Tel. (11) 5412-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

George Coura – Gerente Financeiro e de RI – Tel. (11) 5412-7621 – Email: george.coura@ccpsa.com.br

Fernanda Graça Couto – Analista de RI – Tel. (11) 5412-7610 – Email: fernanda.couto@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.

Comentário do Desempenho

Anexo 1 – Análises Operacionais

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa da SPE (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		128.704	76.911	48.764	9,7%	8,6%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	22,5%	22,5%	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	18.706	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	6,6%	6,6%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	8,0%	8,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.885	2.721	37,5%	37,5%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	13,9%	13,9%	2017
Empreendimentos Classe A		115.010	84.422	41.500	12,2%	10,9%	
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	45.844	17.573	7,0%	7,0%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	2.923	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	10.585	10.585	5.293	52,7%	52,7%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%	2008
Total		243.713	161.333	90.265	10,8%	9,1%	

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa da SPE (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	28.764	28.764	9.086	5,5%	10,3%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.535	69.535	42.701	1,1%	2,1%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	36.947	36.947	14.779	1,1%	1,0%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.119	44.119	35.295	12,2%	16,1%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	5,3%	7,2%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.637	16.637	15.306	0,6%	0,7%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.590	27.590	14.657	15,5%	38,7%	2016
Total		260.952	260.952	141.166	5,9%	6,0%	

TOTAL CONSOLIDADO				231.430	7,80%	7,47%	
--------------------------	--	--	--	----------------	--------------	--------------	--

(1) Referente a área da CCP

(2) Referente a 100% da propriedade

Comentário do Desempenho

Anexo 2 – Principais 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: UDM significa 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.

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 30 de abril de 2019.

Notas Explicativas

- (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 Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, publicadas no dia 14 de fevereiro de 2019 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.ccpa.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 dólar 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 2019 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:

IFRIC 23	não editado	Incerteza sobre o Tratamento do Imposto	1º de janeiro de 2019
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

Adoção inicial do CPC 06 R.2 Operações de Arrendamento Mercantil:

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

Notas Explicativas

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras no montante de R\$ 8.311, tendo impacto na conta de ativo de direito de uso e uma obrigação no passivo.

Adoção inicial do IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a entidade:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.
 - Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.
 - Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

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 de caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	65	465	9.861	12.047
Aplicações	94.723	138.161	175.983	203.849
Total de caixa e equivalentes de caixa	94.788	138.626	185.844	215.896

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Debêntures	-	-	24.333	26.071
CDB	-	-	17.748	17.478
Compromissadas	-	-	24.104	30.739
Letras Financeiras	23.347	36.923	66.212	74.400
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	15.349	15.120
Fundos de Investimentos	87.737	86.378	2.944	2.879
Total	111.084	123.301	150.690	166.687

Notas Explicativas

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 caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Locações	297	419	51.748	58.456
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.702	10.948
Venda de unidades concluídas	-	-	1.384	1.399
Serviços de administração	-	-	3.755	4.324
Subtotal saldo a receber	297	419	67.589	75.127
Linearização (a)	-	-	34.293	32.207
Provisão créditos liquidação duvidosa (b)	-	-	(24.755)	(23.314)
Total do grupo contas a receber	297	419	77.127	84.020
Circulante	297	419	46.736	80.794
Não circulante	-	-	30.391	3.226

(a) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

(b) A empresa adota como política a provisão para perdas das parcelas vencidas há mais de 360 dias. Para perda esperada a companhia fez uma análise de 1 a 360 dias do contas a receber e definiu o percentual proporcional para o cálculo da perda esperada atual.

O saldo do não circulante em 31 de março de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2020	8.932
2021	7.403
2022	7.016
2023	7.039
Saldo em 31/03/2019	30.391

7 Estoques

Circulante	31/03/2019	31/12/2018
Thera Residencial e Saletas	944	944
Total circulante	944	944
Não circulante	31/03/2019	31/12/2018
Corporativo Centro Metropolitano	42.618	42.200
Subtotal - Total não circulante	42.618	42.200
Total de Estoques	43.562	43.144

Em 31 de março de 2019, a companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

Notas Explicativas

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de março de 2019 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2018	43.144
Custos Incorridos	418
Saldo 31/03/2019	43.562

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	38.685	36.586	42.729	42.653
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	2	2	929	628
PIS e COFINS	9	9	3.301	404
Demais impostos a compensar	5	11	65	57
Total	38.701	36.608	47.024	43.742
Circulante	7.303	6.783	7.871	6.783
Não circulante	31.398	29.825	39.153	36.959

- 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 coligadas em 31 de março de 2019 e 2018, e em 31 de dezembro de 2018 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Carcavelos	5	5	9.576	9.576	-	-	-	-	9.581	9.581
Cyrela Tururin	1.307	2.001	37	37	20	717	-	-	1.324	1.321
CLD	36.060	33.886	-	-	1.196	71	-	-	34.864	33.815
CCP Canela	55	14	31.875	31.799	18	11	-	-	31.912	31.802
CCP Sandalo	923	952	77	86	540	568	981	981	(521)	(511)
SPE Azione	19.796	15.783	252.140	257.765	16.645	17.848	38.992	41.976	216.299	213.724
Fundo Brasílio Machado	1.899	1.325	8.540	8.594	199	686	-	-	10.240	9.233

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Cyrela Tururin	-	-	-	199	3	(186)
CLD	-	-	-	-	(1)	(19)
CCP Canela	-	-	-	-	-	(97)
CCP Sandalo	-	-	-	25	(11)	(851)
Norte Shopping Belem	-	4.931	-	1.740	-	(1.150)
SPE Azione	4.989	4.423	2.703	2.521	1.676	256
Fundo Brasílio Machado	1.588	568	491	402	1.007	114

Notas Explicativas

9.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2018	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/03/2019
	2018	2019						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	59.841	-	(1.331)	4.066	-	62.576
CCP Acácia	100,00%	100,00%	16.264	-	(1.200)	(123)	-	14.941
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.437	-	(233)	729	-	7.933
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	10.115	-	(3.300)	4.988	-	11.803
CCP Agata	99,99%	99,99%	30.761	-	-	584	-	31.345
CCP Alecrim	66,57%	66,57%	3.568	-	(200)	388	-	3.756
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.167	-	(386)	730	-	9.511
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.654	42	-	249	-	7.945
CCP Aurora	66,57%	66,57%	61.397	1.203	-	(398)	(70)	62.132
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	25.549	-	-	648	(35)	26.162
CCP Calandra	62,50%	62,50%	147.157	2.096	-	(2.800)	(210)	146.243
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	-	-	-	-	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.166	-	-	-	-	35.166
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	32.604	-	-	464	-	33.068
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	1	-	-	-	-	1
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(82)	-	-	66	-	(16)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	25.462	8	-	(11)	-	25.459
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	474.585	-	-	(2.189)	(286)	472.110
CCP Marfim	25,00%	25,00%	85.288	(1)	(788)	980	(53)	85.426
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.821	-	(166)	357	-	2.012
CCP Mogno	99,90%	99,90%	516	-	(400)	3	-	119
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.436	-	(67)	206	-	5.575
CCP Participações	100,00%	100,00%	87	-	-	1	-	88
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	-	-	-	-	1
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	51.392	-	(621)	(509)	-	50.262
CCP Quartz	99,98%	99,98%	1	-	-	-	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(265)	25	-	36	-	(204)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.696	277	(1.931)	1.357	-	16.399
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	121.224	(318)	(11.298)	9.939	(7)	119.540
Micônia	100,00%	100,00%	571.557	-	(14.900)	6.887	(391)	563.153
Millennium	66,57%	66,57%	60.950	-	(1.265)	4.598	-	64.283
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	535	252	-	(283)	-	504
YM Investimentos	100,00%	100,00%	66.559	269	-	(51)	-	66.777
Ágio na aquisição de participações a)			24.464	(161)	-	-	-	24.303
Subtotal - investidas controladas			1.952.911	3.692	(38.086)	30.912	(1.052)	1.948.377
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.211	-	-	-	-	1.212
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.243	55	-	-	-	16.299
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	(5)	-	(261)
CLD	60,00%	60,00%	20.490	630	-	(1)	-	21.119
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	660	-	-	2	-	662
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.616	250	(250)	504	-	5.120
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.559	362	-	669	(27)	90.562
Subtotal - investidas coligadas			132.523	1.297	(250)	1.169	(27)	134.713
Total de investimentos			2.085.434	4.989	(38.336)	32.081	(1.079)	2.083.090

- 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:

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	31/03/2019	31/12/2018
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.459	1.466
Fundo Centro Textil	754	758
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	18.895	19.031
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A.	3.196	3.209
Total	24.304	24.464

9.3 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2018	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/03/2019
	2018	2019							
Carcavels	12,64%	12,64%	1.211	-	-	-	-	-	1.211
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.242	55	-	-	-	-	16.297
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	(5)	-	-	(261)
CLD	60,00%	60,00%	20.489	630	-	-	-	-	21.119
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	7.035	-	-	(138)	-	-	6.897
Cyrela Tunurim	50,00%	50,00%	660	-	-	2	-	-	662
Fundo Brasilio Machado	50,00%	50,00%	4.618	1.030	(250)	(279)	-	-	5.119
Parallel	0,20%	0,20%	1.227	-	-	5	(23)	-	1.209
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.558	361	-	670	-	(27)	90.562
Outros Investimentos a)	-	-	17.176	16	(45)	(88)	-	-	17.059
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.713	-	-	-	(6)	-	1.707
Total investimentos			159.673	2.092	(295)	167	(29)	(27)	161.581

- 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, Evidence PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

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 2019 e 31 de dezembro de 2018 são assim representados:

Descrição	% Depreciação - Linear	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	2.598.235	2.599.567
Terrenos	-	-	-	364.018	364.018
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	40.332	39.141
Total custo		-	-	3.002.585	3.002.726
(-) Depreciação acumulada		-	-	(223.941)	(212.843)
Total das propriedades para investimento		-	-	2.778.644	2.789.883

Em 31 de março de 2019, a companhia possui o montante de R\$ 1.978.037, dados em garantias das dívidas.

Notas Explicativas

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de março de 2019 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	Capitalização	Saldo em 31/03/2019
Edifícios e construções	2.397.109	503	-	(10.410)	-	(1.052)	2.386.150
Terrenos	364.017	-	-	-	-	-	364.017
Benfeitorias em imóveis	28.757	1.192	-	(1.473)	-	-	28.477
Total	2.789.883	1.695	-	(11.882)	-	(1.052)	2.778.644

Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/12/2018	Valor contábil em 31/03/2019	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.618.318	636.846	981.472
Shoppings	3.988.042	2.111.616	1.876.426
Outros	143.259	30.182	113.077
Total	5.749.619	2.778.644	2.970.975

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2018, sem efeitos relevantes para 31 de março de 2019, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- **Método da renda** - capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Com yield entre 8,5% e 10%.
- **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 (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,40%
Inadimplência	1,80%
Desconto sobre vendas	5,20%
Vacância Financeira	3,90%
Taxa de Adm/ Receita	2,40%
Taxa de desconto	6,20%

Notas Explicativas

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Imobilizado					
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	-	-
Móveis e utensílios	10%	50	50	52	52
Equipamentos processamento dados	20%	695	695	1.242	1.242
Benfeitorias		-	-	404	404
Total custo		745	745	1.698	1.698
(-) Depreciação acumulada		(611)	(602)	(1.039)	(996)
Imobilizado líquido		134	143	659	702
Intangível					
Software e hardware	20%	94	94	810	754
Marcas, patentes e direitos		-	-	3.484	3.484
Total custo		94	94	4.294	4.238
(-) Amortização acumulada		(20)	(16)	(277)	(239)
Intangível líquido		74	78	4.017	3.999

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de março de 2019 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adição	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/03/2019
Imobilizado				
Móveis e utensílios	33	-	(1)	32
Equipamento de processamento de dados	399	-	(21)	378
Benfeitorias	270	-	(21)	249
Total	702	-	(43)	659
Intangível				
Software	516	56	(38)	534
Marcas, patentes e direitos	3.483	-	-	3.483
Total	3.999	56	(38)	4.017

Notas Explicativas

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Banco Bradesco	30/09/2011	9,30% a.a. + TR	(a)	-	-	114.201	117.793
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(b)	282.493	275.949	282.493	275.949
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(c)	-	-	81.629	79.716
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(d)	-	-	100.345	101.886
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(e)	-	-	102.463	104.876
Total				282.493	275.949	681.131	680.220
Passivo circulante				19.164	12.687	55.352	46.725
Passivo não circulante				263.329	263.263	625.779	633.496

O saldo do não circulante em 31 de março de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2020	12.564	39.671
2021	13.723	51.066
2022	15.065	55.164
2023	16.537	59.553
2024	18.150	64.361
2025	19.918	50.521
Acima de 6 anos	167.372	305.443
Total	263.329	625.779

- (a) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses.
- (b) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (c) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (d) 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.
- (e) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.

Determinados contratos de financiamento regem 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 nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de março de 2019 pode ser assim representada:

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2018	275.949	680.220
Pagamento de principal	-	(7.224)
Pagamentos juros	-	(7.346)
Juros provisionados	6.477	15.495
Comissões apropriadas	67	(14)
Saldo em 31/03/2019	282.493	681.131

12.2 Debêntures

Controladora e consolidado	31/03/2019	31/12/2018
Debêntures	973.579	1.021.197
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.057)	(4.357)
Juros sobre debêntures	11.693	36.719
Total	981.216	1.053.559
Circulante	236.604	261.059
Não circulante	744.612	792.500

- a) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em duas parcelas anuais, com vencimento em agosto de 2018 e agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2019 é de R\$ 54.411. (R\$ 54.450 em 31 de dezembro de 2018).

- b) 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 2019 é de R\$ 83.206. (R\$ 81.748 em 31 de dezembro de 2018).

- c) Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2019 é de R\$ 137.025 (R\$ 133.414 em 31 de dezembro de 2018).

- d) 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 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.

Notas Explicativas

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2019 é de R\$ 406.562. (R\$ 483.588 em 31 de dezembro de 2018).

- e) 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\$ 1, 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 2019 é de R\$ 304.068.

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 2019 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2018	1.053.559
Pagamentos juros	(42.422)
Pagamento de principal	(51.242)
Juros provisionados	21.021
Comissões apropriadas	300
Saldo em 31/03/2019	981.216

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2020	121.045
2021	108.124
2022	109.780
2023	61.902
2024	13.879
6 anos ou mais	329.882
Saldo em 31/03/2019	744.612

5ª, 8ª e 9ª 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 informações financeiras intermediárias apresentadas pela Companhia, como segue:

Notas Explicativas

Índices e limites determinados nos <u>contratos de debêntures</u>	Até a data de vencimento	31.03.2019 Posição atual
Dívida corporativa líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	3.5x	2,47x
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	5,08x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,13x
(a) Refere-se a 9º emissão.		

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.

Sobre as Garantias:

Para a 5ª e 8ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias. Para a 9ª emissão as debêntures contam com hipoteca e Alienação fiduciária de cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2019.

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 adimplemente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

10ª emissão - Garantias.

Em relação a 10ª emissão de debêntures, 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 resgate antecipado das debêntures.

Com relação a 10ª emissão de debêntures, serão garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.

Notas Explicativas

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
PIS	33	35	300	261
COFINS	205	218	1.440	1.256
ISS	8	14	217	330
IRPJ	-	-	8.249	7.254
CSLL	-	-	3.015	2.679
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	46	71	1.093	1.293
Demais	-	-	401	384
Total	292	338	14.715	13.457

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Contas a receber – locação	9.336	8.961
Res sperata	21.966	24.261
Total	31.302	33.222

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Contas a receber – locação	418	560
Total circulante	418	560
Res-sperata	3.192	3.525
Total não circulante	3.192	3.525
Total dos impostos diferidos	3.610	4.085
PIS	183	212
COFINS	845	978
IRPJ	1.882	2.106
CSLL	700	789

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	
	31/03/2019	31/12/2018
Pis e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
IPU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.775)	(11.775)
Depósitos judiciais	11.966	11.966
Total Ativo não circulante	191	191

Notas Explicativas

(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\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2018), 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\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2018).

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
CLD (a)	46	46	46	46
Total partes relacionadas	46	46	46	46

(a) AFAC desproporcional

b. 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	393
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	83
Total				476

c. 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 2019 e de 2018 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Remuneração aos administradores	4.282	3.422	5.553	4.857
Remuneração aos conselheiros	222	204	222	204
Total	4.504	3.626	5.775	5.061

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2019, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 10.000.

17 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais 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\$ 1.628 (R\$ 1.628 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado e R\$ 692 (R\$ 692 em 31 de dezembro de 2018) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Notas Explicativas

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 22.119 em 31 de março de 2019 (R\$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018), no consolidado e R\$ 870 na controladora (R\$ 870 em 31 de dezembro de 2018).

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.

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Shopping Tiete	1.557	1.692
Shopping Metropolitano	1.545	1.467
Shopping Cidade São Paulo	14.332	16.059
Shopping Cerrado	1.341	1.520
Total	18.775	20.738
Total circulante	10.452	4.148
Total não circulante	8.323	16.590

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de março de 2019 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2018	119.663.612	799.763
Em 31 de março de 2019	119.663.612	799.763

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.

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.

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:

Notas Explicativas

- 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.

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.

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, 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 2019 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 1.548 (R\$ 1.462 em 31 de março de 2018), 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.

Notas Explicativas

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 com investidores e debêntures são conforme segue:

Exercício findo em 31 de março de 2019	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	19.230	41.285	34.687	187.291	282.493
Debêntures	236.604	338.948	75.781	329.882	981.216
Obrigações com investidores	17	-	-	-	17
Fornecedores	7.642	-	-	-	7.642
	263.493	380.233	110.468	517.173	1.271.368

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

Descrição	Controladora		Consolidado		
			Tipo de Mensuração		
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	Atual
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	94.788	138.626	185.844	215.896	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	111.084	123.301	150.690	166.687	Custo Amortizado
Contas a receber	297	419	77.127	84.020	Custo Amortizado
Demais contas a receber	20.366	25.256	30.200	34.895	Custo Amortizado
Passivos financeiros					
Financiamentos	282.493	275.950	681.131	680.221	Custo Amortizado
Debêntures	981.216	1.053.559	981.216	1.053.559	Custo Amortizado
Fornecedores	504	2.008	7.642	10.021	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de março de 2019, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora			Consolidado				
			Cenário	Cenário	Cenário		Cenário	Cenário	Cenário	
Índice	Risco	%	provável	possível - stress 25%	remoto - stress 50%	Base	provável	possível - stress 25%	remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,47	1.331.571	998.678	665.786	205.807	2.113.587	1.585.190	1.056.794	326.675
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,47	(6.348.465)	(7.935.581)	(9.522.697)	(981.216)	(6.348.465)	(7.935.581)	(9.522.697)	(981.216)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 6,23%.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, a qual projetada para os próximos meses está próximo de zero.

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.

Notas Explicativas

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 2019 e de 31 de dezembro de 2018.

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):

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	282.493	275.949	681.131	680.220
Debêntures	981.216	1.053.559	981.216	1.053.559
Obrigação com investidores	17	17	17	17
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(205.872)	(261.927)	(336.534)	(382.581)
Dívida líquida	1.057.854	1.067.598	1.325.830	1.351.215
Patrimônio líquido	1.048.622	1.045.423	1.048.622	1.045.423

23 Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receita bruta	438	497	117.686	110.682
Locação de imóveis	-	-	93.423	87.788
Prestação de serviços	438	497	24.263	22.894
Deduções sobre a receita	(34)	(40)	(5.369)	(6.148)
Descontos Concedidos	-	-	(2.419)	(1.114)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(34)	(40)	(2.950)	(5.034)
Receita líquida	404	457	112.317	104.534

(*) 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 2019 e 2018.

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Comissões	-	-	(1.309)	(946)
Condomínios e aluguéis	-	-	(8.152)	(7.871)
Custo de construção	-	-	2.043	-
Capitalização de juros	-	-	(1.053)	-
Demais gastos com vendas	-	-	(2.627)	(3.362)
Depreciação, amortização e exaustão	(13)	(12)	(11.962)	(11.741)
Despesas com pessoal	(4.376)	(3.316)	(6.473)	(5.367)
Impostos e taxas	-	-	(1.136)	(1.499)
Manutenção	-	-	(701)	(485)
Outras receitas e despesas	3.219	(1.044)	2.511	(1.352)
Serviços profissionais e contratados	(724)	(1.141)	(19.461)	(17.904)
Total	(1.894)	(5.513)	(48.320)	(50.527)
Alocado em:				
Custos	-	-	(39.671)	(38.341)
Despesas comerciais	(162)	(368)	(4.269)	(4.884)
Despesas gerais e administrativas	946	(3.845)	(1.422)	(5.073)
Remuneração da administração	(966)	(934)	(1.396)	(1.322)
Participações de empregados e administradores	(1.712)	(366)	(1.562)	(907)
Total	(1.894)	(5.513)	(48.320)	(50.527)

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de março de 2019 e 2018 são assim constituídos:

Informações	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	3.134	4.363	4.918	6.820
Outros	(237)	-	504	431
Total receitas financeiras	2.897	4.363	5.422	7.251
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.478)	(12.081)	(15.497)	(22.199)
Juros e atualização sobre debêntures	(21.021)	(15.644)	(21.021)	(15.644)
Juros e atualização sobre notas promissórias	-	(445)	-	(445)
Outros	(782)	(1.334)	(1.341)	(1.739)
Juros capitalizados	(1.079)	(750)	(27)	(750)
Total despesas financeiras	(29.360)	(30.254)	(37.886)	(40.777)
Resultado financeiro líquido	(26.463)	(25.891)	(32.464)	(33.526)

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

Notas Explicativas

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

LAIR	3.157	31.540
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(1.073)	(10.724)
Diferenças permanentes	9.917	1.108
- MEP	10.908	57
- Outras diferenças permanentes	(991)	1.051
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(8.843)	(10.233)
Adicional IRPJ	-	(60)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(106)
Demais ajustes	-	6.171
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	13.844
Alíquota efetiva	-	43,89%

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 2019, 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 2019 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 401.759 (R\$ 389.229 em 31 de dezembro de 2018).

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.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- 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 2019 e 2018:

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Março/2019							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	31.162	-	57.804	-	889	3.568	93.423
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	438	-	-	23.825	-	-	24.263
Total	31.600	-	57.804	23.825	889	3.568	117.686
Deduções da receita							
Locação	(2.532)	-	(3.380)	-	(116)	-	(6.028)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	659	-	-	659
Total	(2.532)	-	(3.380)	659	(116)	-	(5.369)
Receita líquida	29.068	-	54.424	24.484	773	3.568	112.317
Custo							
Locação	(2.160)	-	(19.865)	-	(72)	(589)	(22.686)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(16.985)	-	-	(16.985)
Total	(2.160)	-	(19.865)	(16.985)	(72)	(589)	(39.671)
Lucro bruto	26.908	-	34.559	7.499	701	2.979	72.646
Ativos operacionais (*)	649.571	-	2.111.616	-	30.837	30.182	2.822.206

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

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

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Março/2018							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	29.202	-	55.154	-	14	3.418	87.788
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	497	-	-	22.397	-	-	22.894
Total	29.699	-	55.154	22.397	14	3.418	110.682
Deduções da receita							
Locação	(2.192)	(25)	(1.900)	-	-	-	(4.117)
Venda	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Prestação de serviços	-	-	-	(2.028)	-	-	(2.028)
Total	(2.192)	(25)	(1.900)	(2.028)	(3)	-	(6.148)
Receita líquida	27.507	(25)	53.254	20.369	11	3.418	104.534
Custo							
Locação	(4.169)	(147)	(18.032)	(14)	(12)	(459)	(22.833)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(15.508)	-	-	(15.508)
Total	(4.169)	(147)	(18.032)	(15.522)	(12)	(459)	(38.341)
Lucro bruto	23.338	(172)	35.222	4.847	(1)	2.959	66.193
Ativos operacionais (*)	665.861	18.683	2.169.451	330	5.711	30.601	2.890.637

Informações por região - Março/2018					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	101.560	8.499	358	265	110.682
Deduções da receita	(5.515)	(620)	(13)	-	(6.148)
Receita líquida	96.045	7.879	345	265	104.534
Custos	(32.435)	(5.758)	(148)	-	(38.341)
Lucro Bruto	63.610	2.121	197	265	66.193
Ativos Operacionais	2.248.844	634.052	7.741	-	2.890.637

28 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o período findo em 31 de março de 2019 e de 31 de dezembro de 2018.

O cálculo básico de lucro/prejuízo 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/prejuízos básico por mil ações:

Notas Explicativas

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/03/2019	03/12/2018
Lucro (Prejuízo) líquido	3.157	(887)
Quantidade de ações	119.664	119.664
Lucro (Prejuízo) por ação - básico	0,026	(0,007)

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\$ 2.828.881.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.601.791.

30 Eventos subsequentes

Em abril, a Companhia emitiu a sua décima primeira Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da Companhia, o valor total será de R\$ 300 milhões. A Emissão será realizada 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 será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 3 (três) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 15 de maio de 2022, com juros semestrais e amortização *bullet*. As debêntures da Segunda Série, terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão vencendo-se em 15 de maio de 2024, com juros semestrais e duas parcelas de amortização em 15 de maio de 2023 e 15 de maio de 2024.

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 31/03/2019 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	30,08%	35.994.296	30,08%
Leo Krakowiak	33.540.074	28,03%	33.540.074	28,03%
Verde Asset Management (***)	14.224.700	11,89%	14.224.700	11,89%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	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%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	12.966.604	10,84%	12.966.604	10,84%
Total	119.663.612	100,00%	119.663.612	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

(**) Administradora de fundos

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2018						
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	34.198.486	28,58%	-	-	34.198.486	28,58%
Conselho de Administração	34.175.938	28,56%	-	-	34.175.938	28,56%
Diretoria	22.548	0,02%	-	-	22.548	0,02%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	247.938	0,21%	-	-	247.938	0,21%
Outros Acionistas	26.284.954	21,97%	-	-	26.284.954	21,97%
Total	119.663.612	100,00%	-	-	119.663.612	100,00%
Ações em Circulação	26.284.954	21,97%	-	-	26.284.954	21,97%

Em 31/03/2018 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 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 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 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 dessas informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e a 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) aplicável 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, emitida pelo IASB 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. 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 seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de abril de 2019

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 2019.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

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 2019.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro e Relações com Investidores