

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 30/06/2019	7
DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019	18
DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	83
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2019
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 30/06/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.619.679	2.418.126
1.01	Ativo Circulante	470.393	299.738
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	320.783	138.626
1.01.01.01	Caixa e Bancos	53	465
1.01.01.02	Aplicações financeiras	320.730	138.161
1.01.02	Aplicações Financeiras	122.386	123.301
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	122.386	123.301
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	122.386	123.301
1.01.03	Contas a Receber	176	419
1.01.03.01	Clientes	176	419
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.542	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.542	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	9.542	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.506	30.609
1.01.08.03	Outros	17.506	30.609
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4.826	5.353
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	12.680	25.256
1.02	Ativo Não Circulante	2.149.286	2.118.388
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.414	32.733
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46	46
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	46	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.368	32.687
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	30.368	29.825
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	2.862
1.02.02	Investimentos	2.118.677	2.085.434
1.02.02.01	Participações Societárias	2.118.677	2.085.434
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.118.677	2.085.434
1.02.03	Imobilizado	126	143
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	126	143
1.02.04	Intangível	69	78
1.02.04.01	Intangíveis	69	78
1.02.04.01.02	Softwares	69	78

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.619.679	2.418.126
2.01	Passivo Circulante	284.318	316.248
2.01.02	Fornecedores	828	2.008
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	828	2.008
2.01.03	Obrigações Fiscais	386	338
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	383	324
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	98	71
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	285	253
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3	14
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	256.927	273.746
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.179	12.687
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.179	12.687
2.01.04.02	Debêntures	243.748	261.059
2.01.05	Outras Obrigações	26.177	40.156
2.01.05.02	Outros	26.177	40.156
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	17
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	26.160	40.139
2.02	Passivo Não Circulante	1.304.007	1.056.455
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.303.162	1.055.763
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	257.160	263.263
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	257.160	263.263
2.02.01.02	Debêntures	1.046.002	792.500
2.02.04	Provisões	845	692
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	845	692
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	692
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	845	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.031.354	1.045.423
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763
2.03.04	Reservas de Lucros	245.578	246.547
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	199.351	200.320
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-13.987	-887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	104	508	426	883
3.03	Resultado Bruto	104	508	426	883
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.436	39.652	53.649	88.075
3.04.01	Despesas com Vendas	-173	-335	-235	-603
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.063	-6.795	-4.713	-9.858
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-2.924	-1.978	-2.937	-6.782
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-959	-1.925	-909	-1.843
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.180	-2.892	-867	-1.233
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-20.353	-21.324	9.407	19.596
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-20.353	-21.324	9.407	19.596
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	36.025	68.106	49.190	78.940
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.540	40.160	54.075	88.958
3.06	Resultado Financeiro	-27.684	-54.147	-31.074	-56.965
3.06.01	Receitas Financeiras	4.346	7.243	5.918	10.281
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.030	-61.390	-36.992	-67.246
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-17.144	-13.987	23.001	31.993
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-17.144	-13.987	23.001	31.993
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-17.144	-13.987	23.001	31.993
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,14357	-0,11713	0,19261	0,26791
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,14357	-0,11713	0,19261	0,26791

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-17.144	-13.987	23.001	31.993
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-124	-82	3.023	3.123
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-124	-82	3.023	3.123
4.03	Resultado Abrangente do Período	-17.268	-14.069	26.024	35.116

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 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.417	68.277
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.097	20.612
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-13.987	31.993
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	25	25
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-68.106	-78.940
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	57.885	56.718
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre empréstimos e debêntures	775	1.322
6.01.01.09	Amortizações	0	1.039
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	153	99
6.01.01.11	Juros capitalizado	2.158	8.356
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.206	-1.230
6.01.02.01	Contas a receber	243	-118
6.01.02.02	Impostos a compensar	-3.302	-2.816
6.01.02.03	Dividendos a receber	527	190
6.01.02.06	Demais ativos	15.437	60
6.01.02.07	Fornecedores	-1.180	339
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	48	-40
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-13.979	-2.331
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-14
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	0	3.500
6.01.03	Outros	7.886	48.895
6.01.03.01	Juros pagos	-68.183	-37.082
6.01.03.02	Dividendos recebidos	76.069	85.977
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42.448	-63.253
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	915	-61.223
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	0	-44
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-43.363	-1.986
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	240.022	122.793
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	450.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.045	-717
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-57.851	-329.613
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-82	3.123
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	182.157	127.817
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.626	56.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	320.783	184.810

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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	-13.987	-82	-14.069
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.987	0	-13.987
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-82	-82
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-82	-82
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	176.230	9.134	1.031.354

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018**(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	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.993	3.123	35.116
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.993	0	31.993
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.123	3.123
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.123	3.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	343.097	8.819	1.194.580

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
7.01	Receitas	556	10.933
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	556	962
7.01.02	Outras Receitas	0	9.971
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	1.199	-3.768
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	1.675	-2.887
7.02.04	Outros	-476	-881
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.755	7.165
7.04	Retenções	-346	-1.065
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-346	-1.065
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.409	6.100
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.194	99.787
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	68.106	78.940
7.06.02	Receitas Financeiras	7.243	10.281
7.06.03	Outros	-21.155	10.566
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	55.603	105.887
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	55.603	105.887
7.08.01	Pessoal	8.081	6.520
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.766	4.974
7.08.01.02	Benefícios	3.282	1.546
7.08.01.04	Outros	33	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	423	139
7.08.02.01	Federais	317	36
7.08.02.03	Municipais	106	103
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.086	67.235
7.08.03.01	Juros	60.066	65.739
7.08.03.03	Outras	1.020	1.496
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.987	31.993
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.987	31.993

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	3.860.385	3.588.425
1.01	Ativo Circulante	654.788	508.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	407.461	215.896
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.947	12.047
1.01.01.02	Aplicações financeiras	397.514	203.849
1.01.02	Aplicações Financeiras	161.194	166.687
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	161.194	166.687
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	161.194	166.687
1.01.03	Contas a Receber	50.294	80.794
1.01.03.01	Clientes	50.294	80.794
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.110	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.110	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	10.110	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.785	37.134
1.01.08.03	Outros	24.785	37.134
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	78	251
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	22.719	34.895
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	3.205.597	3.080.187
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	155.792	125.930
1.02.01.03	Contas a Receber	33.568	3.226
1.02.01.04	Estoques	42.618	42.200
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46	46
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	46	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	79.560	80.458
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	41.643	36.959
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	191
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	37.741	43.308
1.02.02	Investimentos	3.043.686	2.949.556
1.02.02.01	Participações Societárias	181.365	159.673
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	181.365	159.673
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.862.321	2.789.883
1.02.03	Imobilizado	2.115	702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.115	702
1.02.04	Intangível	4.004	3.999
1.02.04.01	Intangíveis	4.004	3.999
1.02.04.01.02	Softwares	4.004	3.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	3.860.385	3.588.425
2.01	Passivo Circulante	425.736	366.168
2.01.02	Fornecedores	8.704	10.021
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.704	10.021
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.170	14.017
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.841	13.687
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	16.007	9.933
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	318	384
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.905	1.517
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.208	1.293
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	403	560
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	329	330
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	291.770	307.785
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	48.022	46.725
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	48.022	46.725
2.01.04.02	Debêntures	243.748	261.060
2.01.05	Outras Obrigações	105.092	34.345
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13	0
2.01.05.02	Outros	105.079	34.345
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	17
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	242	74
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	95.419	30.106
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	9.401	4.148
2.02	Passivo Não Circulante	1.667.662	1.447.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.656.145	1.425.996
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	610.143	633.496
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	610.143	633.496
2.02.01.02	Debêntures	1.046.002	792.500
2.02.02	Outras Obrigações	7.092	16.590
2.02.02.02	Outros	7.092	16.590
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	7.092	16.590
2.02.03	Tributos Diferidos	2.804	3.525
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.804	3.525
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	2.804	0
2.02.04	Provisões	1.621	1.628
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.621	1.628
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	1.628
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	1.621	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.766.987	1.774.518
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763
2.03.04	Reservas de Lucros	213.523	195.958
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	167.296	149.731
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	18.068	49.702

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	735.633	729.095

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	114.352	226.669	165.932	270.466
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-39.857	-79.528	-80.217	-118.558
3.03	Resultado Bruto	74.495	147.141	85.715	151.908
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.565	-39.207	-258	-3.260
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.888	-7.157	-2.419	-7.303
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.398	-13.778	-10.054	-17.356
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.768	-7.190	-6.691	-11.764
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.883	-3.279	-1.318	-2.640
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.747	-3.309	-2.045	-2.952
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-19.961	-20.121	11.231	21.842
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-19.961	-20.121	11.231	21.842
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.682	1.849	984	-443
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.930	107.934	85.457	148.648
3.06	Resultado Financeiro	-32.664	-65.128	-39.152	-72.678
3.06.01	Receitas Financeiras	7.702	13.124	8.811	16.062
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.366	-78.252	-47.963	-88.740
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.266	42.806	46.305	75.970
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.959	-24.738	-10.094	-18.462
3.08.01	Corrente	-10.966	-24.810	-10.112	-18.358
3.08.02	Diferido	7	72	18	-104
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	307	18.068	36.211	57.508
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	307	18.068	36.211	57.508
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.144	-13.987	23.001	31.993
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.451	32.055	13.210	25.515
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,14357	-0,11713	0,19261	0,26791

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,14357	-0,11713	0,9261	0,26791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.761	18.068	36.211	57.508
4.02	Outros Resultados Abrangentes	42	-82	3.023	3.123
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	42	-82	3.023	3.123
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.803	17.986	39.234	60.631
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.199	-14.069	26.024	35.116
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.604	32.055	13.210	25.515

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 30/06/2019	Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	104.286	107.259
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	143.318	180.884
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	42.806	75.970
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	190	115
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	21.177	18.228
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre empréstimos e debêntures	823	1.588
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	75.903	76.847
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	4.222	-452
6.01.01.09	Amortizações	0	689
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-7	-900
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-1.849	443
6.01.01.16	Juros Capitalizados	53	8.356
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	57.142	-5.033
6.01.02.01	Contas a receber	-4.064	-8.414
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-8.011	309
6.01.02.03	Estoques	-418	41.009
6.01.02.04	Dividendos a receber	173	98
6.01.02.05	Depósitos judiciais	15	0
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	-19
6.01.02.07	Demais ativos	17.740	-6.762
6.01.02.08	Fornecedores	-1.317	-4.542
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	13	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-8.225	-2.093
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	168	3.500
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-4.245	-8.262
6.01.02.14	Demais contas a pagar	65.313	-18.326
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-1.531
6.01.03	Outros	-96.174	-68.592
6.01.03.01	Juros pagos	-86.506	-53.492
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.081	-15.801
6.01.03.03	Dividendos recebidos	1.413	701
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-136.553	-94.795
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	5.493	-77.705
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.608	300
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-93.614	-3.542
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-46.824	-13.848
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	223.832	111.182
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	450.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.045	-717
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-74.041	-341.224
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-82	3.123
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	191.565	123.646

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 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	215.896	170.324
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	407.461	293.970

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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	-25.517	-25.517
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-25.517	-25.517
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.987	-82	-14.069	32.055	17.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.987	0	-13.987	32.055	18.068
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-82	-82	0	-82
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-82	-82	0	-82
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	176.230	9.134	1.031.354	735.633	1.766.987

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018**(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	-1.544	0	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464	717.455	1.876.919
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-23.159	-23.159
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-23.159	-23.159
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.993	3.123	35.116	25.515	60.631
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.993	0	31.993	25.515	57.508
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.123	3.123	0	3.123
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.123	3.123	0	3.123
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	343.097	8.819	1.194.580	719.811	1.914.391

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

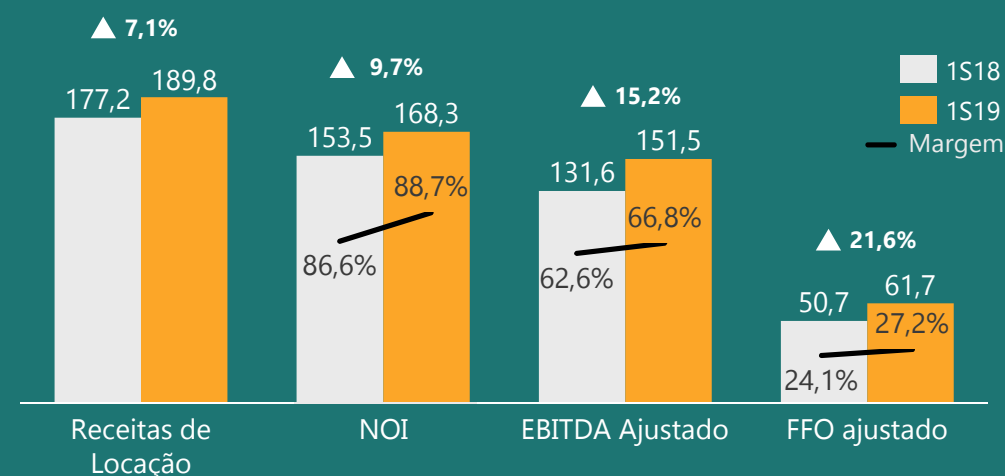
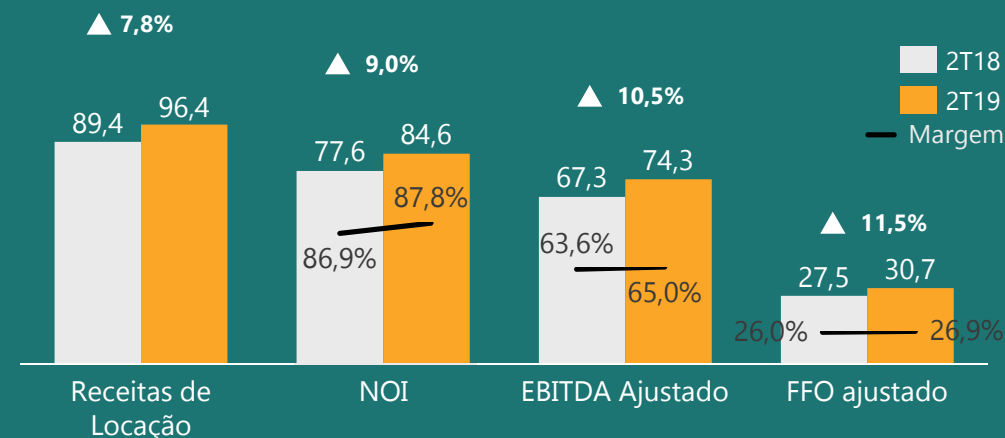
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019	Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018
7.01	Receitas	235.672	292.630
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	235.672	282.659
7.01.02	Outras Receitas	0	9.971
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-62.871	-102.887
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-55.219	-91.192
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.173	-5.198
7.02.04	Outros	-5.479	-6.497
7.03	Valor Adicionado Bruto	172.801	189.743
7.04	Retenções	-21.380	-24.615
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.380	-24.615
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	151.421	165.128
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-5.125	27.299
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.849	-443
7.06.02	Receitas Financeiras	13.124	16.062
7.06.03	Outros	-20.098	11.680
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.296	192.427
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.296	192.427
7.08.01	Pessoal	16.139	15.423
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.476	9.694
7.08.01.02	Benefícios	4.038	3.458
7.08.01.04	Outros	2.625	2.271
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.224	30.844
7.08.02.01	Federais	31.815	28.725
7.08.02.03	Municipais	2.409	2.119
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	77.865	88.652
7.08.03.01	Juros	76.045	86.690
7.08.03.03	Outras	1.820	1.962
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.068	57.508
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.987	31.993
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	32.055	25.515

EBITDA ajustado **cresce 10,5%**,
para R\$74,3 mm no 2T19

NOI atinge R\$84,6 mm, com
aumento de 9,0% no 2T19

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 segundo trimestre de 2019. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

destaques



ABRIL

11ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Em abril, a CCP emitiu a sua décima primeira Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da Companhia, no valor total de R\$ 300 milhões, em 2 (duas) séries. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de maio de 2022. As debêntures da Segunda Série, terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 15 de maio de 2024.

MAIO

AQUISIÇÃO 7º ANDAR MISS SILVIA MORIZONO

Em maio, a CCP concluiu a aquisição do 7º andar do Edifício Miss Silvia Morizono no valor total de R\$ 28 milhões. O imóvel possui a área privativa de 1.253 m² e a área BOMA de 1.394,25 m², estando 100% locado.

JUNHO

AQUISIÇÃO BIRMANN 10

Em junho, a CCP adquiriu imóvel localizado na Rua Verbo Divino nº 1400, bairro Chácara Santo Antônio, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com área BOMA de 14.421 m² (12.200 m² de área privativa), no valor total de R\$ 87,6 milhões, que será pago em 12 (doze) parcelas de R\$ 7,3 cada, acrescidas de uma taxa de remuneração de 4,19% ao ano, calculada pro rata temporis. Os imóveis são de propriedade da Fundação Sistel de Seguridade Social e serão adquiridos pela CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da Companhia.

LEASING SPREAD

No 2T19, as revisões dos contratos de locação de edifícios corporativos da CCP tiveram um leasing spread de +9,1%.

EVENTO

SUBSEQUENTE

PRÉ PAGAMENTO

8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Em julho, a Companhia pré-pagou a 8ª emissão de debêntures, no valor total de R\$134,9 milhões.

realizações 2T19

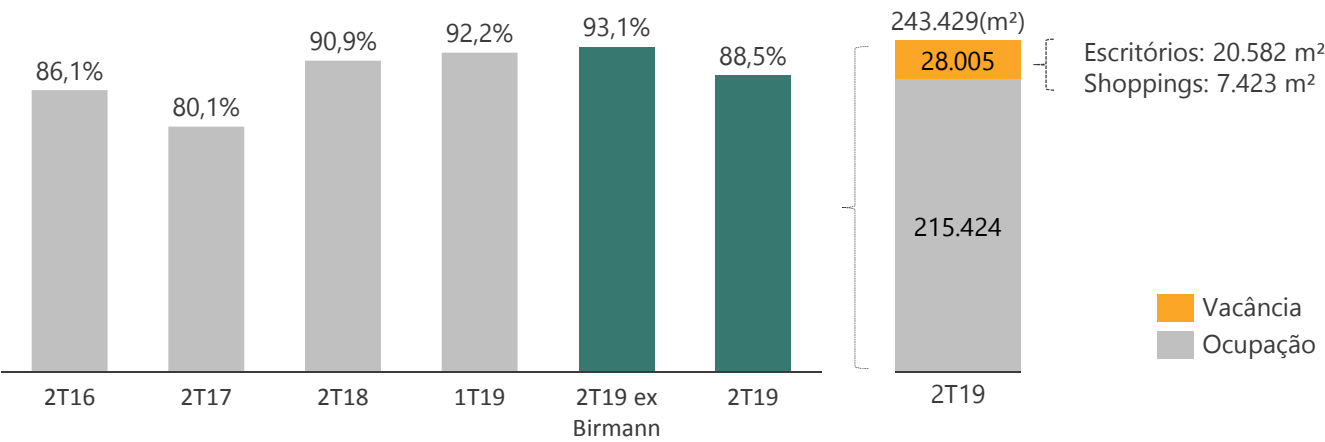
DESEMPENHO OPERACIONAL ¹

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 88,5% no 2T19.

No segundo trimestre de 2019 a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com aproximadamente 12.200 m² de área privativa e completamente vago. Por tal motivo, a taxa de ocupação física dos edifícios corporativos se apresenta inferior às mesmas taxas do primeiro trimestre do ano. Excluindo o efeito da aquisição, a taxa de ocupação física da CCP no 2T19 é 93,1%.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%)



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

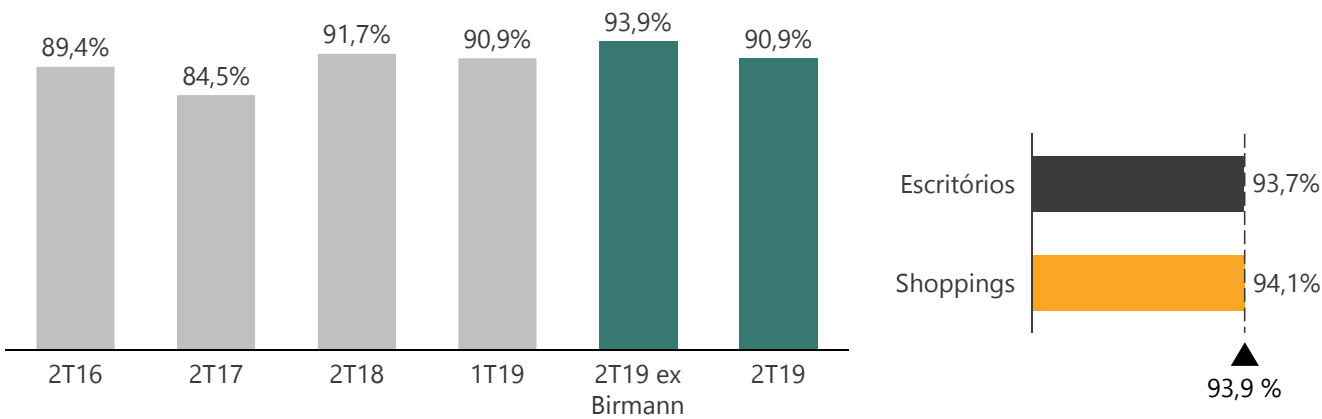
DESEMPENHO OPERACIONAL

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 90,9% no 2T19.

Com a aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação financeira dos edifícios corporativos se manteve a mesma do 1T19. Excluindo o efeito da aquisição, a taxa de ocupação financeira da CCP no 2T19 é 93,9%.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%)



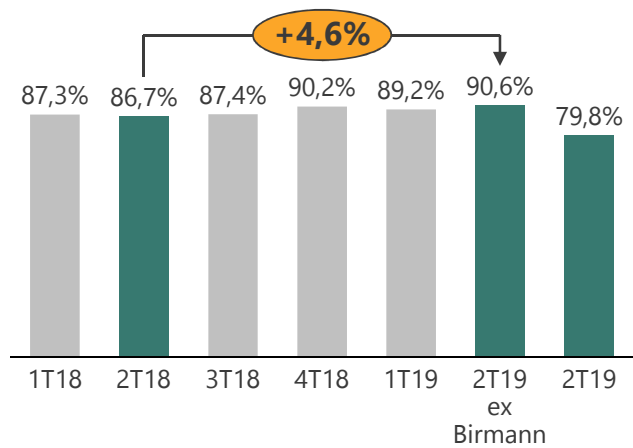
DESEMPENHO OPERACIONAL

EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

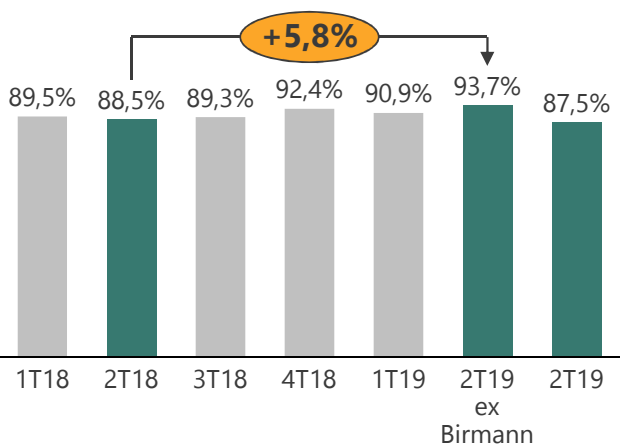
O aumento das taxas de ocupação física e financeira no segmento de edifícios corporativos no segundo trimestre de 2019, de +1 p.p. e +2,7 p.p. respectivamente comparadas com o trimestre anterior, se deve pela performance do JK Financial Center, que atualmente está 100% locado.

Com a aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos se apresentam inferior às mesmas taxas do primeiro trimestre do ano. Excluindo o efeito da aquisição, a taxa de ocupação física cresceu 4,6 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a taxa de ocupação financeira, 5,8 p.p.

OCUPAÇÃO FÍSICA



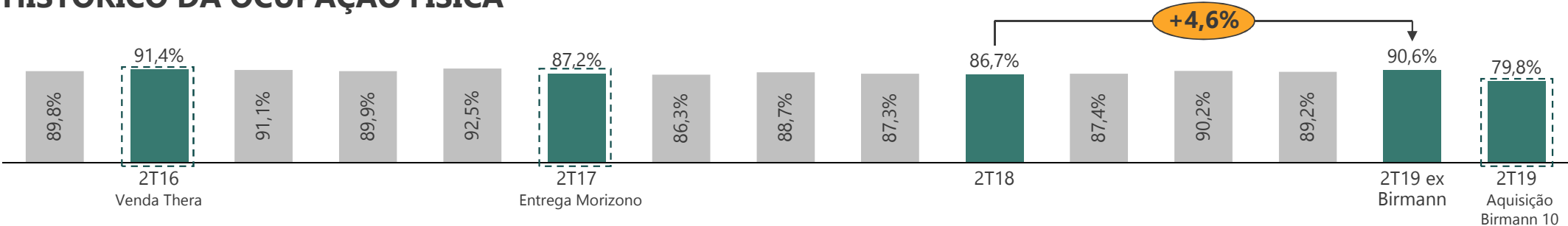
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



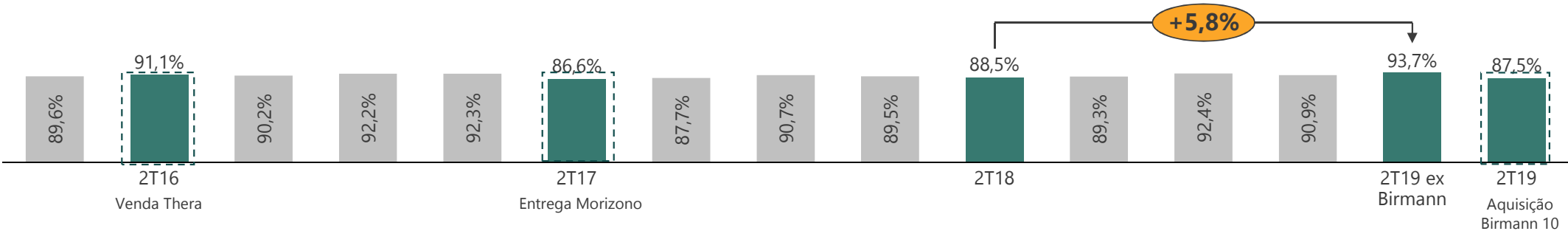
DESEMPENHO OPERACIONAL

EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO FÍSICA



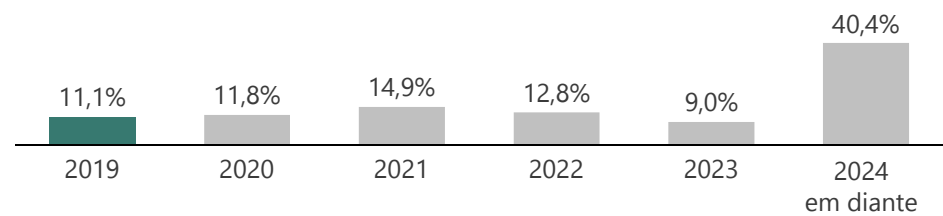
HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO FINANCEIRA



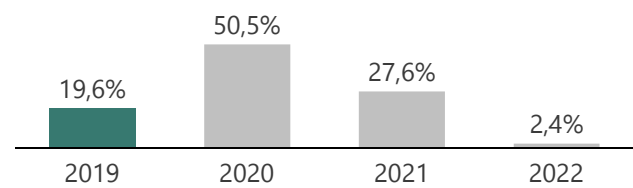
DESEMPENHO OPERACIONAL

EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

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



VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R\$)

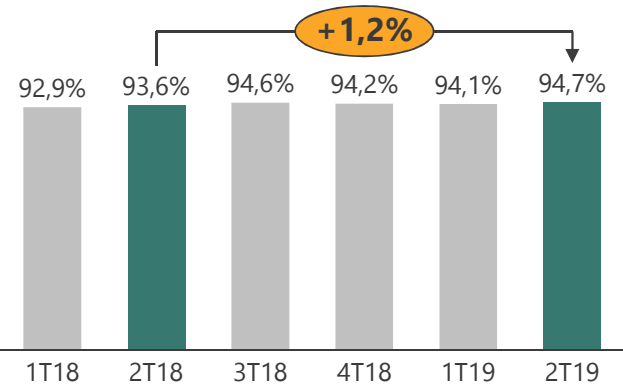


DESEMPENHO OPERACIONAL

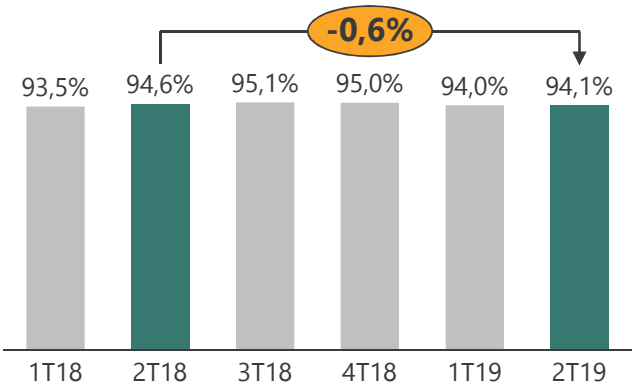
SHOPPING CENTERS

A ocupação física dos shoppings da CCP continua crescendo a cada trimestre, tendo um aumento de 1,2 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A ocupação financeira, apresentou um leve crescimento de 0,1% comparado com o trimestre anterior.

OCUPAÇÃO FÍSICA



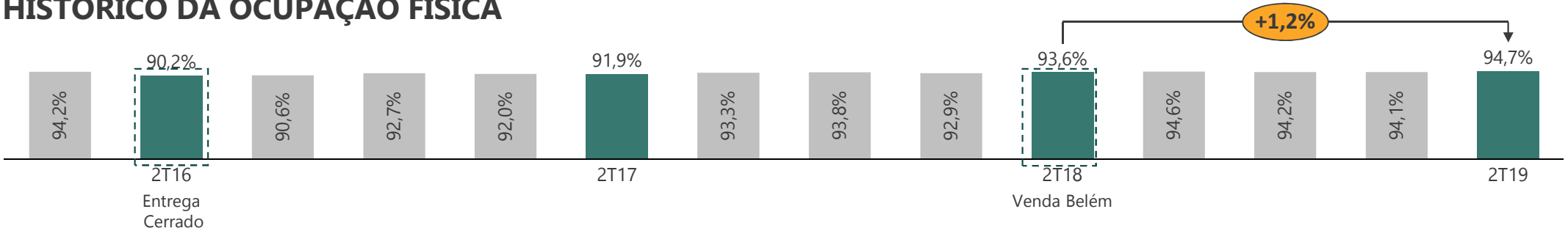
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



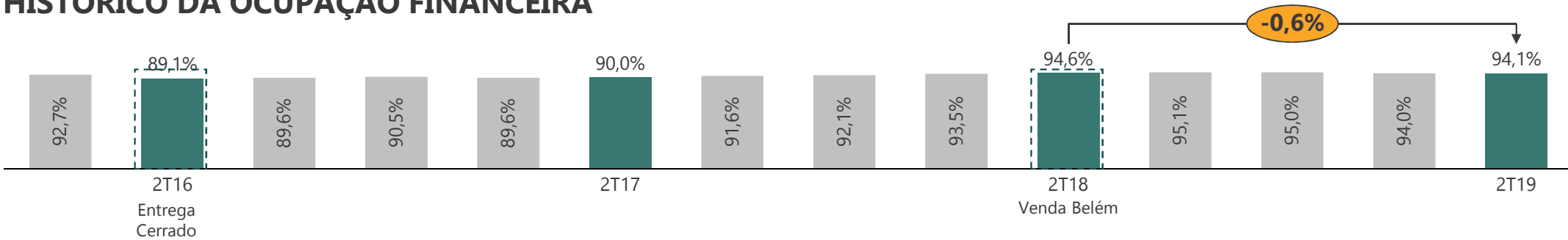
DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPING CENTERS

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO FÍSICA



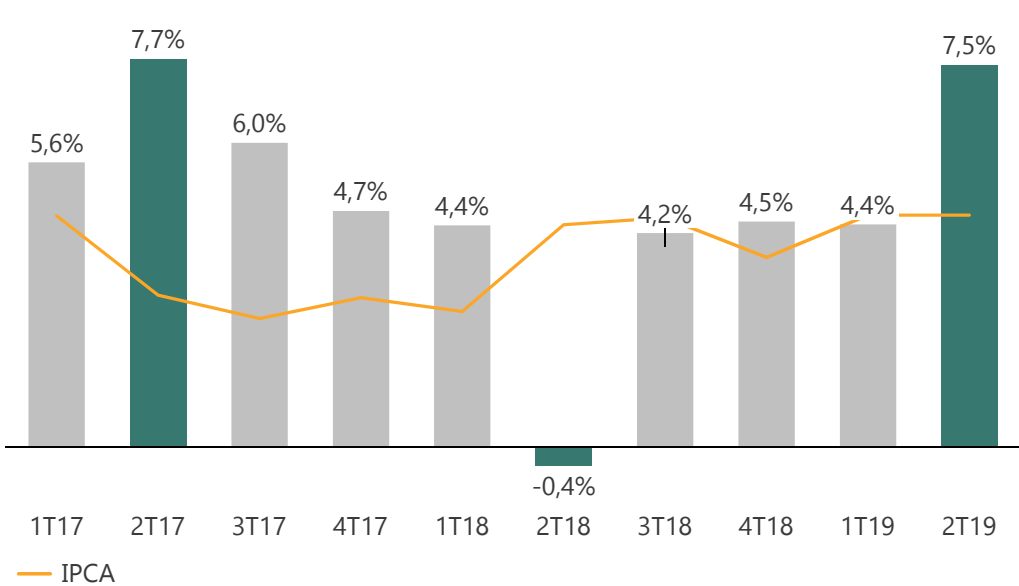
HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO FINANCEIRA



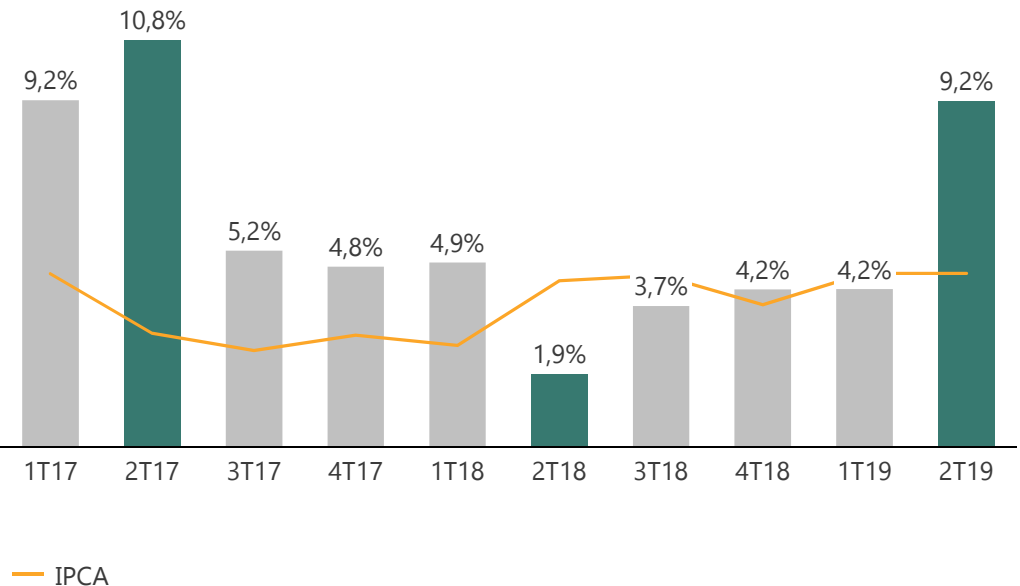
DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPING CENTERS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS) %



ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (SSR) %

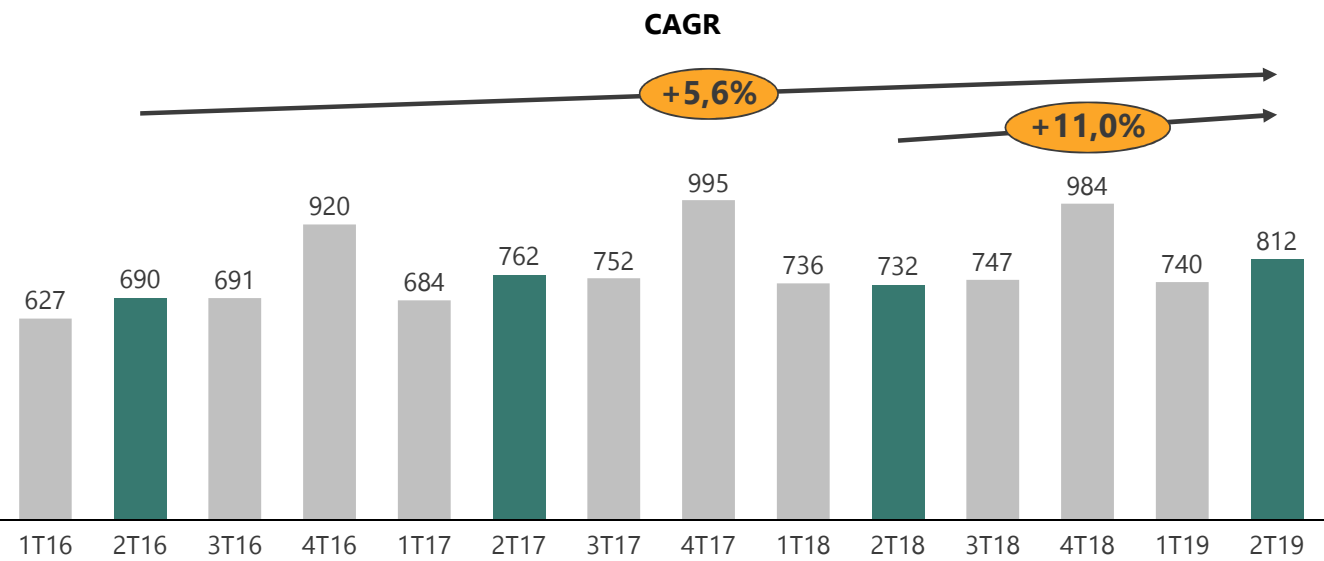


DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPING CENTERS

VENDAS (R\$ MM)

No 2T19, as vendas nos shoppings centers em que a CCP participa atingiram R\$ 812 milhões, com variação positiva de 11,0% sobre as vendas contratadas no mesmo trimestre do ano anterior.

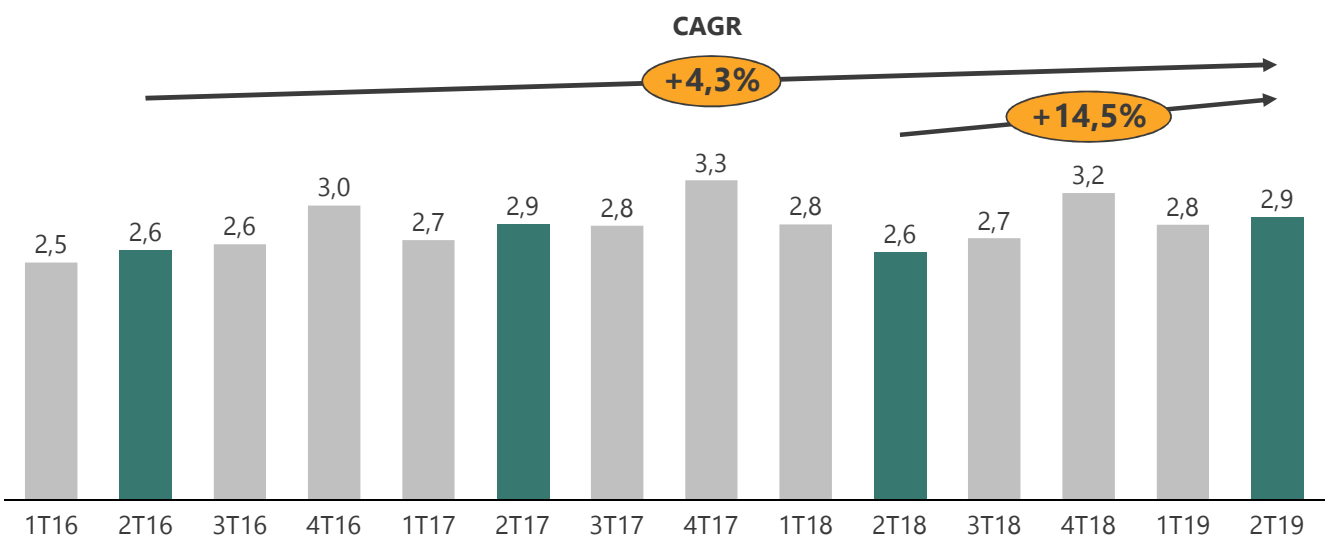


DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPING CENTERS

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)

Os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,9 milhões de veículos nos estacionamentos durante o segundo trimestre de 2019, apresentando um aumento de 14,5% em relação ao mesmo trimestre de 2018.



DESEMPENHO FINANCEIRO ¹

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 2T19 foi de R\$ 122 milhões. Considerando a receita recorrente, houve um aumento de 9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A receita de locação de edifícios corporativos aumentou 2,8% no 2T19, refletida por novas locações no segmento e um leasing spread de 9,1%.

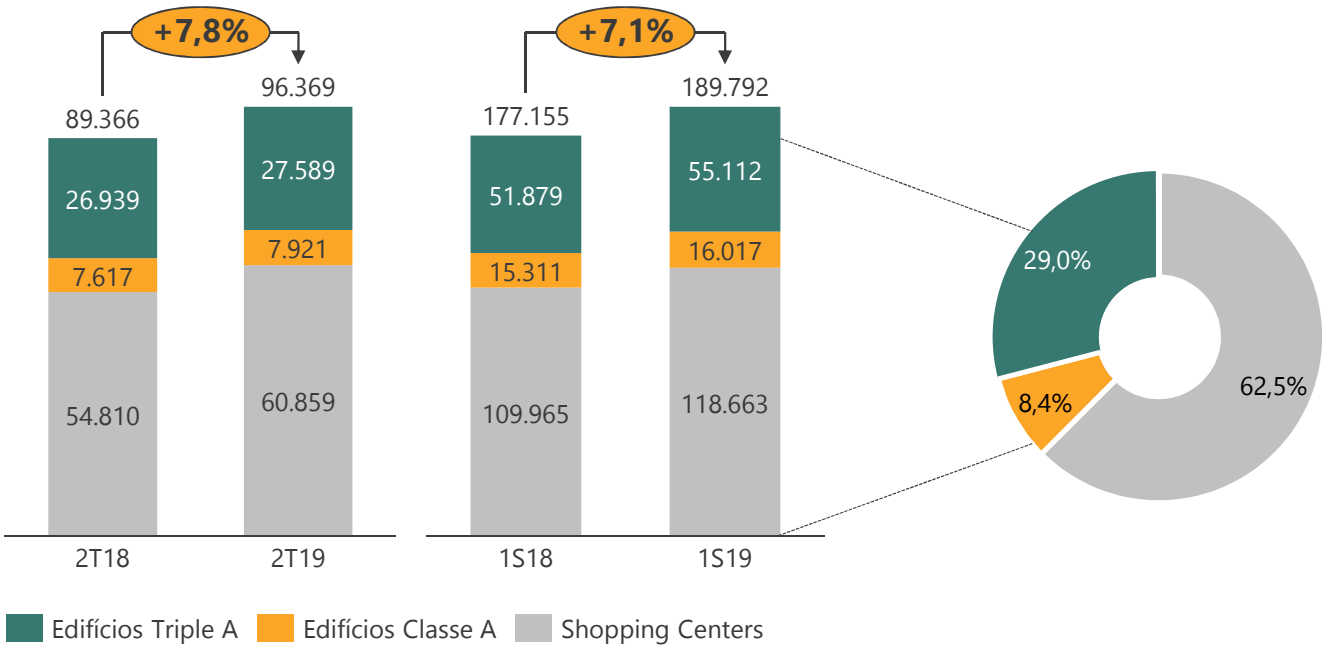
Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S19X1S18
Locação de Edifícios Corporativos	35.510	34.556	2,8%	71.129	67.190	5,9%
Locação de Shopping Centers	60.859	54.810	11,0%	118.663	109.965	7,9%
Subtotal Locação de Imóveis	96.369	89.366	7,8%	189.792	177.155	7,1%
Prestação de Serviços de Administração	25.709	22.581	13,9%	49.972	45.475	9,9%
Subtotal Receitas Recorrentes	122.078	111.947	9,0%	239.764	222.630	7,7%
Vendas e Incorporação	-	62.400	-100,0%	-	62.400	-100,0%
Total	122.078	174.347	-30,0%	239.764	285.030	-15,9%

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

RECEITAS RECORRENTES DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 96,36 milhões no 2T19, valor que é 7,8% maior do que os R\$89,36 milhões registrados no 2T18. Esse aumento se deu principalmente pelas recentes locações do Miss Silva Morizono, que hoje só possui meio andar vago.

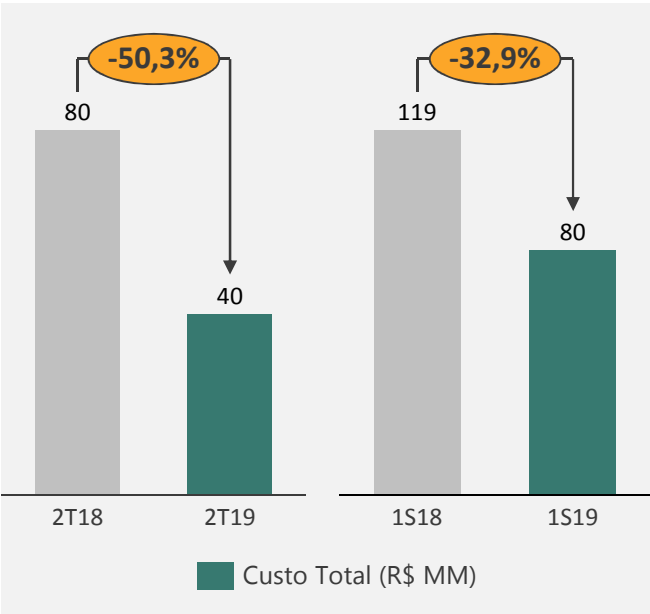


DESEMPENHO FINANCEIRO

CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 2T19 foram de R\$39,8 milhões, valor 1,7% superior aos custos registrados no 2T18. Considerando só os custos com locação, houve uma queda de 10,1% dos custos no 2T19.

Custo por Segmento (R\$ mil) IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S18 X 1TS19
Edifícios Corporativos	4.299	3.996	7,6%	7.121	8.651	-17,7%
Shopping Centers	17.770	20.415	-13,0%	37.634	38.445	-2,1%
Centros de Distribuição	-	150	-100,0%	-	298	-100,0%
Subtotal Imóveis	22.069	24.561	-10,1%	44.755	47.394	-5,6%
Prestação de Serviços de Administração	17.787	14.644	21,5%	34.772	30.152	15,3%
Subtotal Custos Recorrentes	39.856	39.205	1,7%	79.528	77.546	2,6%
Vendas de Propriedades	-	41.012	-100,0%	-	41.012	-100,0%
Total	39.856	80.217	-50,3%	79.528	118.558	-32,9%

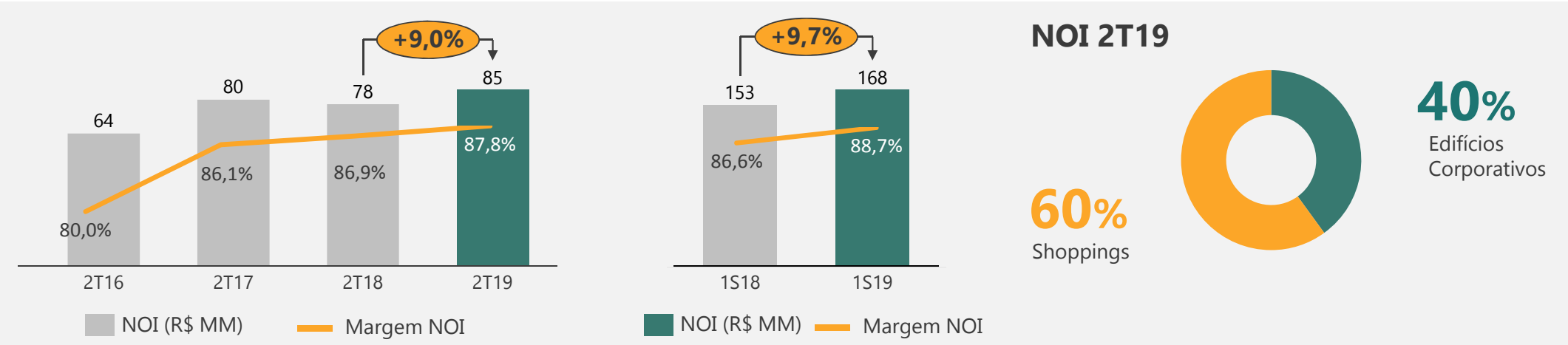


DESEMPENHO FINANCEIRO

NOI (RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA)

O NOI da CCP no 2T19 foi de R\$ 84,6 milhões (+9% vs 2T18). A Margem NOI no 2T19 aumentou 1 p.p. quando comparado ao 2T18, atingindo 87,8% de margem, enquanto no semestre subiu 2 p.p. Aproximadamente 60% da composição do NOI vem de Shoppings e aproximadamente 40%, dos Edifícios Corporativos.

NOI (R\$ mil) - IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S18 X 1S19
Receita Locação	96.369	89.366	7,8%	189.792	177.155	7,1%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(11.721)	(11.723)	0,0%	(21.474)	(23.659)	-9,2%
NOI	84.647	77.643	9,0%	168.318	153.496	9,7%
NOI de Edifícios Corporativos	32.991	33.049	-0,2%	68.421	63.304	8,1%
NOI de Shoppings	51.657	44.594	15,8%	99.897	90.191	10,8%
Margem NOI	87,8%	86,9%	1,0 pp.	88,7%	86,6%	2,0 pp.

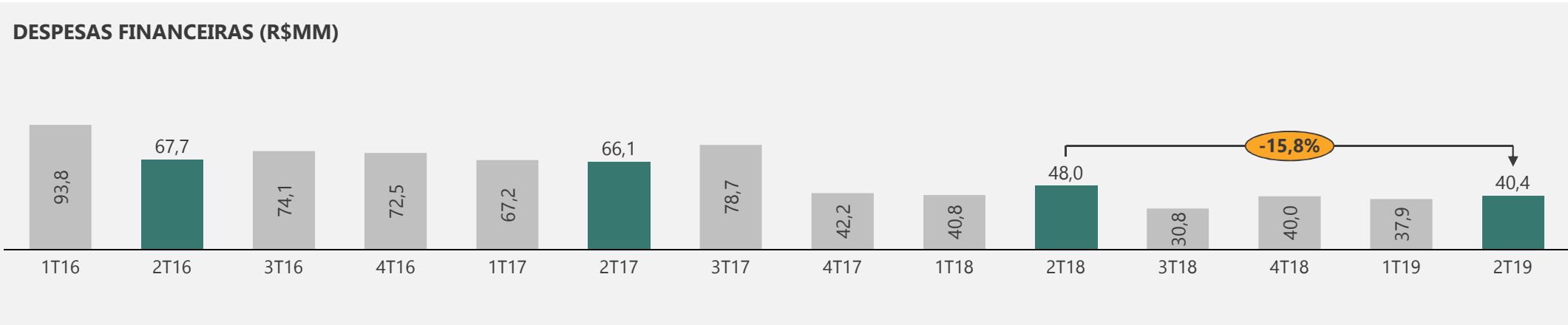


DESEMPENHO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T19 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 40,4 milhões, valor 15,8% inferior ao registrado no 2T18. Essa variação foi devida a renegociação de dívidas e do trabalho de *liability management*.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S18 X 1S19
Despesas Financeiras	(40.366)	(47.963)	-15,8%	(78.252)	(88.740)	-11,8%
Receita Financeira	7.702	8.811	-12,6%	13.124	16.062	-18,3%
Total	(32.664)	(39.152)	-16,6%	(65.128)	(72.678)	-10,4%



DESEMPENHO FINANCEIRO

LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no período o lucro de R\$ 307 mil. Quanto à participação da CCP no 2T19, foi registrado um prejuízo de R\$ 17,1 milhões em decorrência da aquisição do Edifício Miss Silvia Morizono ter sido reconhecida como despesa de aproximadamente R\$ 20 milhões .

Lucro Líquido (R\$ mil) - IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S18 X 1S19
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(17.144)	23.000	-174,5%	(13.987)	31.993	-143,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	17.451	13.210	32,1%	32.055	25.515	25,6%
Lucro/ Prejuízo do Período	307	36.210	-99,2%	18.068	57.508	-68,6%
Receita Líquida	114.352	165.931	-31,1%	226.669	270.466	-16,2%
Margem Líquida	0,3%	21,8%	-21,6 pp.	8,0%	21,3%	-13,3 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	(0,143)	0,192	NA	(0,117)	0,267	NA

DESEMPENHO FINANCEIRO

FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado no 2T19 teve variação positiva de 11,5% quando comparado ao 2T18, atingindo R\$ 30,7 milhões, e de 26,3% no semestre de 2019, atingindo R\$ 61,7 milhões. A margem FFO ajustada no 2T19 foi 26,9%, valor 0,8 p.p. superior ao registrado no segundo trimestre de 2018.

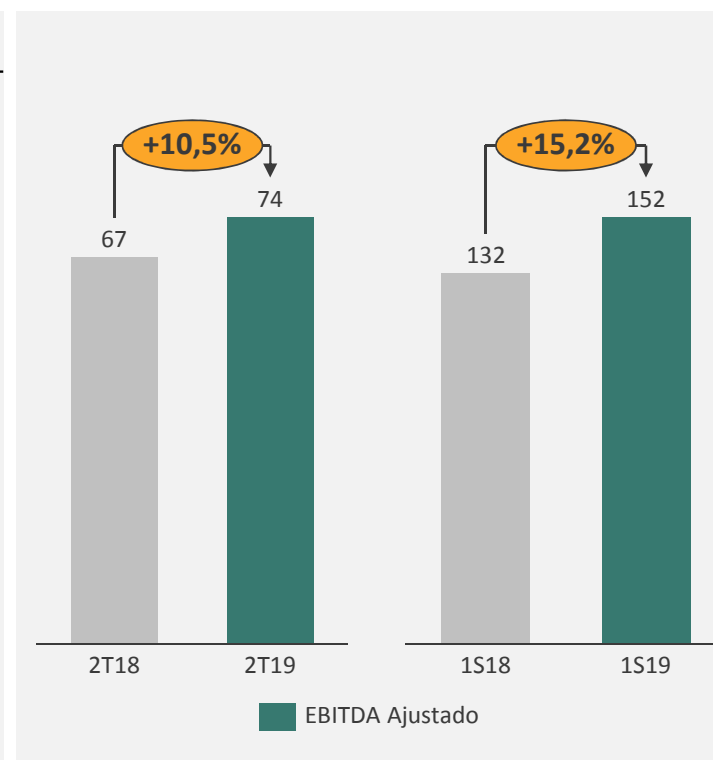
FFO Ajustado (R\$ mil) – IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S18 X 1S19
Lucro (prejuízo) Líquido	307	36.210	-99,2%	18.068	57.508	-68,6%
(+) Depreciação e Amortização	9.404	12.150	-22,6%	21.367	23.891	-10,6%
FFO	9.711	48.361	-79,9%	39.435	81.398	-51,6%
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	19.961	(11.231)	NA	20.121	(21.842)	NA
(+/-) Resultados de Vendas	-	(21.388)	NA	-	(21.388)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	4.200	NA	-	4.200	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	7.605	NA	2.105	8.355	NA
AFFO	30.724	27.546	11,5%	61.660	50.273	21,6%
Receita Líquida Ajustada	114.352	105.809	8,1%	226.669	210.343	7,8%
Margem FFO Ajustada	26,9%	26,0%	0,8 pp.	27,2%	24,1%	3,1 pp.

DESEMPENHO FINANCEIRO

EBITDA AJUSTADO

No segundo trimestre, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 74,3 milhões, representando um aumento de 10,5% em relação ao segundo trimestre de 2018. A margem EBITDA Ajustada no 2T19 foi de 65%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 75,2% no 2T19, representando um aumento de 15 p.p quando comparado com o EBITDA Ajustado. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – IFRS	2T19	2T18	2T18 X 2T19	1S19	1S18	1S19 X 1S18
Lucro Líquido	307	36.210	-99,2%	18.068	57.508	-68,6%
(+/-) IRPJ e CSSL	10.959	10.094	8,6%	24.738	18.462	34,0%
(+/-) Resultado Financeiro	32.664	39.152	-16,6%	65.128	72.678	-10,4%
(+) Depreciação e Amortização	9.404	12.150	-22,6%	21.367	23.891	-10,6%
Total – EBITDA	53.334	97.607	-45,4%	129.301	172.538	-25,1%
Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	19.961	(11.231)	NA	20.121	(21.842)	NA
(+/-) Resultado de Vendas	-	(21.388)	NA	-	(21.388)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	2.278	NA	-	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	-	NA	2.105	-	NA
EBITDA Ajustado	74.347	67.265	10,5%	151.526	131.586	15,2%
Receita Líquida Ajustada	114.352	105.809	8,1%	226.669	210.343	7,8%
Margem EBITDA Ajustada	65,0%	63,6%	1,4 pp.	66,8%	62,6%	4,3 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	75,2%	72,5%	2,7 pp.	76,9%	71,1%	5,7 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o segundo trimestre de 2019 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 568,6 milhões, representando 14.7% dos ativos totais.

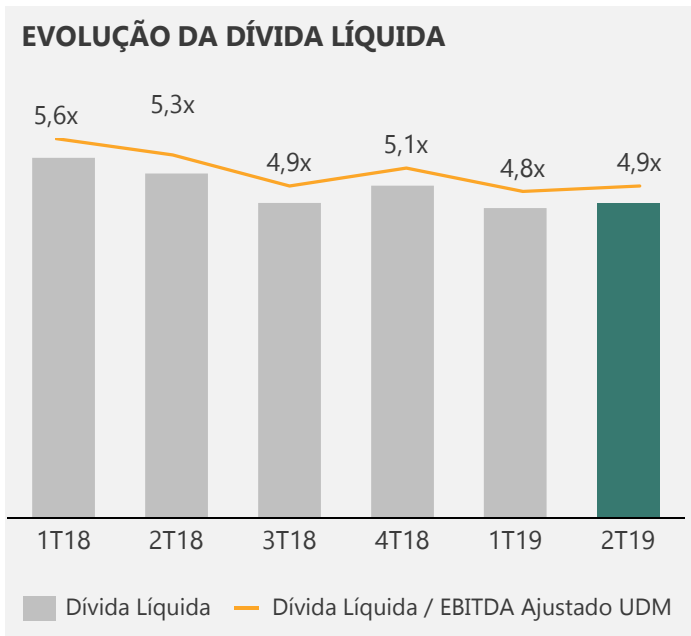
ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.379,3 milhões ao final do 2T19, montante 1,1% superior ao valor registrado ao final do 2T18.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	2T19	1T19	2T18
Endividamento	1.947.915	1.662.347	1.793.029
Financiamentos e Empréstimos	658.165	681.131	934.623
Debêntures e Notas Promissórias	1.289.750	981.216	858.406
Disponibilidades	568.655	336.534	542.583
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	568.655	336.534	542.583
Dívida Líquida Total	1.379.260	1.325.813	1.250.446

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	2T19	1T19	2T18
Dívida Líquida Total	1.379.260	1.325.813	1.250.446
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	6,37x	5,08x	2,20x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM ¹	4,88x	4,80x	5,33x

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



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

Ao final do 2T19, a CCP possuía 7 dívidas corporativas e 4 financiamentos contratados. A companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	200.000	54.588	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	92.000	79.731	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures ¹	200.000	133.629	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures	450.000	413.727	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures	300.000	307.879	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures	100.000	100.033	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures	200.000	200.163	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
Total	1.542.000	1.289.750			

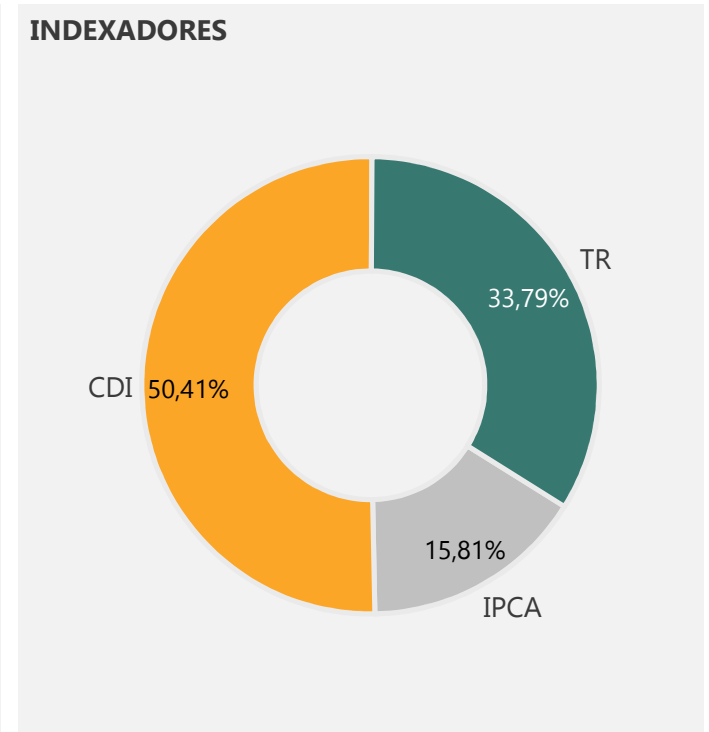
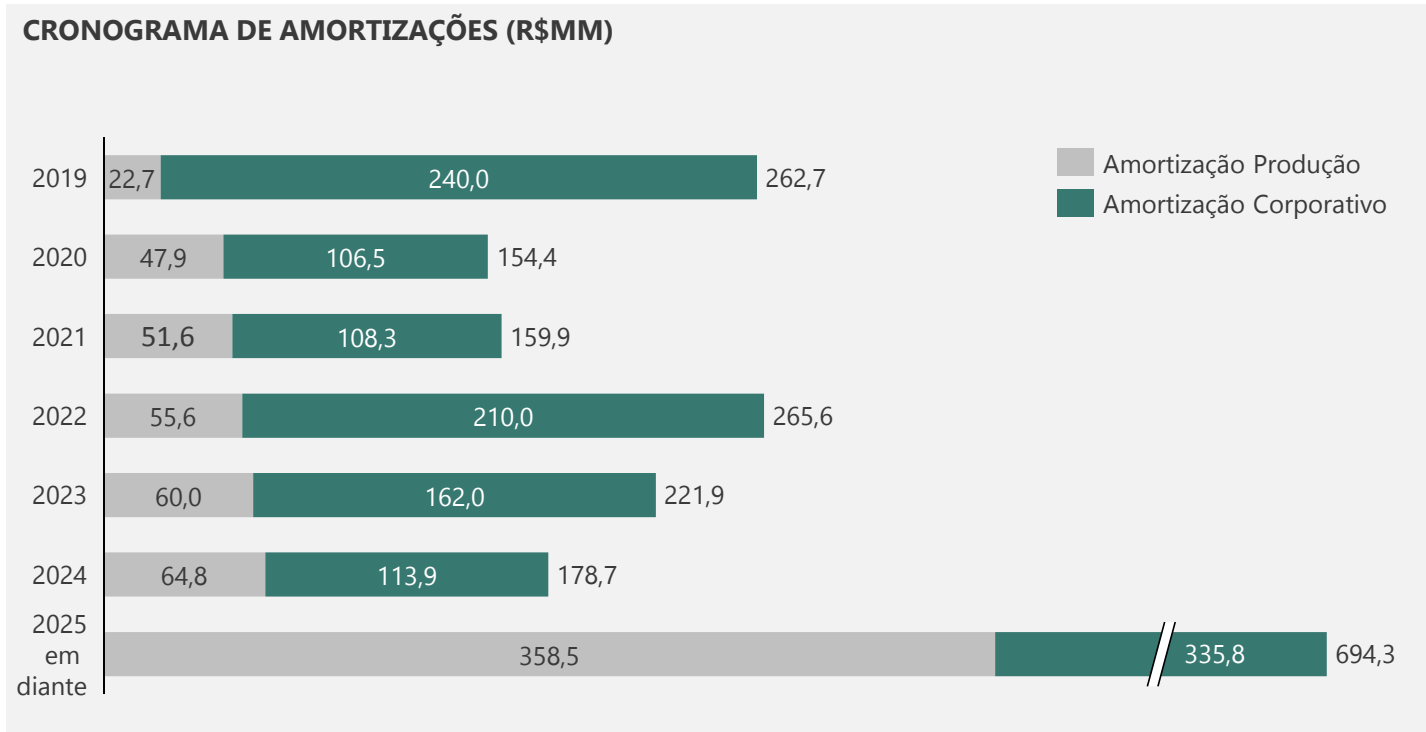
FINANCIAMENTO A PRODUÇÃO (R\$ MIL)					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	122.000	110.560	TR+9,30% a.a.	Mensal	Abr-25
Crédito Imobiliário	125.000	100.075	TR+9,52% a.a.	Mensal	Jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	99.011	TR+9,85% a.a.	Mensal	Mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	348.519	TR+9,60% a.a.	Semestral	Dez-31
Total	701.000	658.165			

1. Liquidada em Julho/2019

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

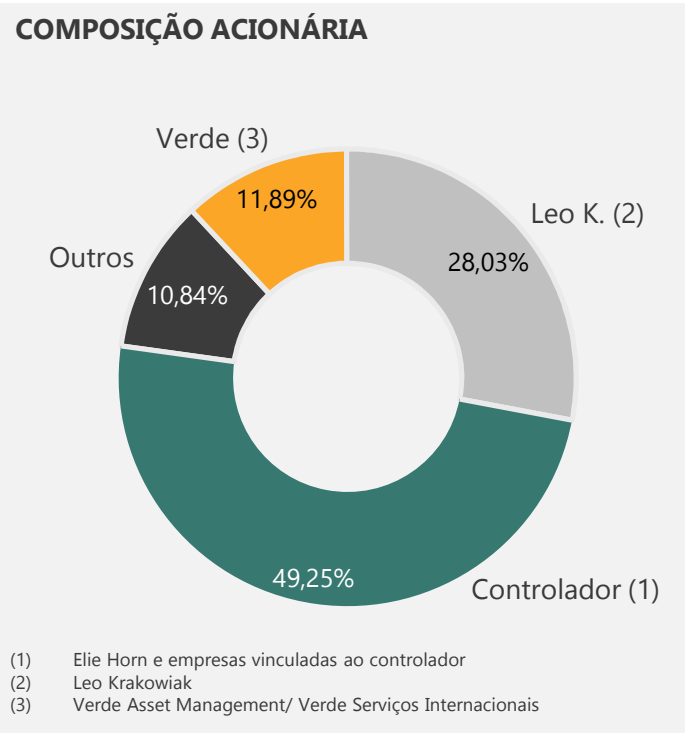
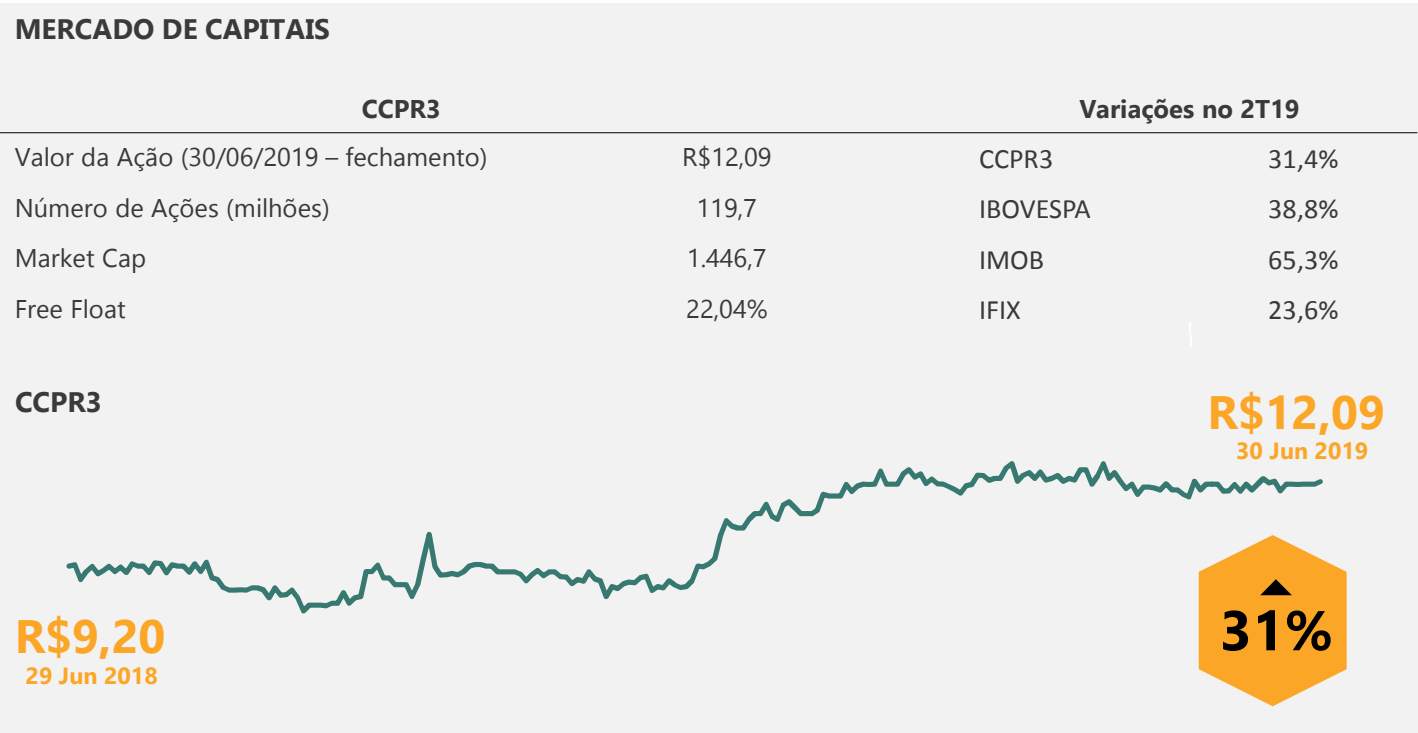
ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 50,4% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em CDI e 33,8% em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de pagamento com a geração de caixa.



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho 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\$ 1.031,4 milhões.



PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Corporate Park	SP- Itaim Bibi	1.055
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	12.452
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.721
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.573
Centro Empresarial Faria Lima	SP- Faria Lima	1.946
Brásílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162

Shoppings	Localização	Área Privativa CCP m²
Shopping D	SP- São Paulo	9.150
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.711
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.805
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.289
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.340
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.306
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.692

22 Propriedades
15 edifícios | 7 shoppings

243.429 m²
de ABL próprio



ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

EX BIRMANN 10

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/ Aquisição
Empreendimentos Triple A		128.704	48.764	5,7%	4,9%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	8.638	6,6%	6,6%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	7.358	8,0%	8,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	2.721	37,5%	37,5%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	13.567	4,6%	4,6%	2017
Empreendimentos Classe A		114.430	41.210	13,6%	11,3%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	17.573	9,3%	9,3%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brásílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	5.003	53,8%	53,8%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	2.563	50,0%	50,0%	2008
Total		243.133	89.975	9,4%	6,3%	

(1) Referente a área da CCP

ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/ Aquisição
Empreendimentos Triple A		128.704	48.764	5,7%	4,9%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	8.638	6,6%	6,6%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	7.358	8,0%	8,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	2.721	37,5%	37,5%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	13.567	4,6%	4,6%	2017
Empreendimentos Classe A		126.592	53.372	33,3%	33,1%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	17.573	9,3%	9,3%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	5.003	53,8%	53,8%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	2.563	50,0%	50,0%	2008
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	100,0%	100,0%	2019
Total		255.295	102.137	20,2%	12,5%	

(1) Referente a área da CCP

ANEXO 2. OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	28.965	9.150	6,4%	11,4%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.550	42.711	1,2%	2,6%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.011	14.805	1,6%	1,4%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.111	35.289	8,7%	14,0%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	9.340	8,0%	10,1%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.637	15.306	0,9%	1,1%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.656	14.692	14,5%	39,4%	2016
Total		261.291	141.293	5,3%	5,9%	

(2) Referente a 100% da propriedade

ANEXO 3. TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

SSR – Same Store Rent: É a variação dos alugueis 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.

INFORMAÇÕES DE CONTATO

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

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

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

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

Rhaissa Magalhães
Analista RI

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

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

1 Informações gerais

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

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

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

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

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais da Cyrela Commercial Properties (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere, à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.
- (b) As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB.
- (c) Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações intermediárias.
- (d) A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.
- (e) A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 08 de agosto 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.ccpsa.com.br/ri.

2.2 Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o 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 30 de junho 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

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.

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.

Notas Explicativas

A Companhia avaliou o impacto em suas demonstrações financeiras no montante de R\$ 8.231, 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	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	53	465	9.947	12.047
Aplicações	320.730	138.161	397.514	203.849
Total de caixa e equivalentes de caixa	320.783	138.626	407.461	215.896

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Debêntures	-	-	23.018	26.071
CDB	-	-	19.400	17.478
Compromissadas	-	-	34.256	30.739
Letras Financeiras	13.021	36.923	65.924	74.400
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	15.586	15.120
Fundos de Investimentos	109.365	86.378	3.010	2.879
Total	122.386	123.301	161.194	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	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Locações	176	419	53.533	58.456
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.352	10.948
Venda de unidades concluídas	-	-	1.370	1.399
Serviços de administração	-	-	4.333	4.324
Subtotal saldo a receber	176	419	69.588	75.127
Linearização (a)	-	-	38.888	32.207
Provisão créditos liquidação duvidosa (b)	-	-	(24.614)	(23.314)
Total do grupo contas a receber	176	419	83.862	84.020
Circulante	176	419	50.294	80.794
Não circulante	-	-	33.568	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 30 de junho de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2020	9.070
2021	8.597
2022	7.941
2023	7.960
Saldo em 30/06/2019	33.568

7 Estoques

Circulante	30/06/2019	31/12/2018
Thera Residencial e Saletas	944	944
Total circulante	944	944
Não circulante		
Corporativo Centro Metropolitano	42.618	42.200
Total não circulante	42.618	42.200

Em 30 de junho 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 30 de junho de 2019 é representada da seguinte forma:

Saldo 2018	43.144
Custos Incorridos	418
Saldo 2019	43.562

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	39.894	36.586	47.232	42.653
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	2	2	2.052	628
PIS e COFINS	9	9	2.405	404
Demais impostos a compensar	5	11	64	57
Total	39.910	36.608	51.753	43.742
Circulante	9.542	6.783	10.110	6.783
Não circulante	30.368	29.825	41.643	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.

9 Investimentos

9.1 As principais informações das coligadas em 30 de junho 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	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Carcavels	18	5	9.576	9.576	-	-	-	-	9.594	9.581
Cyrela Tururin	1914	2.001	37	37	617	717	-	-	1334	1321
CLD	36.284	33.886	-	-	794	71	-	-	35.490	33.815
CCP Canela	34	14	31.885	31.799	7	11	-	-	31.912	31.802
CCP Sandalo	1.547	952	76	86	1.142	568	956	981	(475)	(511)
SPE Azione	16.607	15.783	252.863	257.765	82	17.848	36	41.976	269.352	213.724
Fundo Brasília Machado	1.781	1.325	8.485	8.594	350	686	-	-	9.916	9.233

Notas Explicativas

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Carcavelos	-	-	-	-	(5)	-
Cyrela Tururin	-	-	-	199	14	23
CLD	-	-	-	-	(5)	(47)
CCP Sandalo	-	-	-	39	37	271
SPE Azione	12.455	11.684	6.403	6.127	5.023	13.677
Fundo Brasílio Machado	2.054	1.165	1.055	1.390	837	1.289

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 30/06/2019
	2018	2019						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	59.841	-	(6.790)	8.355	-	61.406
CCP Acácia	100,00%	100,00%	16.264	-	(1.200)	(188)	-	14.876
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.437	-	(1.232)	1.476	-	7.681
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	10.115	-	(6.036)	7.011	-	11.090
CCP Agata	99,99%	99,99%	30.761	-	-	1.188	-	31.949
CCP Alecrim	66,57%	66,57%	3.568	-	(533)	806	-	3.841
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.167	-	(1.318)	1.458	-	9.307
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.654	(81)	-	537	-	8.110
CCP Aurora	66,57%	66,57%	61.397	2.660	-	(1.123)	(139)	62.795
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	25.549	-	-	813	(70)	26.292
CCP Calíandra	62,50%	62,50%	147.157	5.514	-	(5.621)	(421)	146.629
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	-	-	1.052	-	33.656
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	1	11.329	-	(975)	-	10.355
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(82)	-	-	(6)	-	(88)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	25.462	8	-	(270)	-	25.200
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	474.585	-	-	(2.779)	(572)	471.234
CCP Marfim	25,00%	25,00%	85.288	(1)	(788)	1.967	(106)	86.360
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.821	-	(566)	720	-	1.975
CCP Mogno	99,90%	99,90%	516	-	(400)	5	-	121
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.436	-	(266)	210	-	5.380
CCP Participações	100,00%	100,00%	87	-	-	3	-	90
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	-	-	-	-	1
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	51.392	-	(2.154)	1.380	-	50.618
CCP Quartzo	99,98%	99,98%	1	-	-	-	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(265)	123	-	(23)	-	(165)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.696	612	(3.690)	2.770	-	16.388
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	121.224	(1.043)	(21.138)	21.558	(14)	120.587
Micônia	100,00%	100,00%	571.557	-	(21.601)	15.498	(783)	564.671
Millennium	66,57%	66,57%	60.950	-	(7.389)	8.979	-	62.540
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	535	986	-	(961)	-	560
YM Investimentos	100,00%	100,00%	66.559	1.378	-	1.819	-	69.756
Ágio na aquisição de participações a)			24.464	(321)	-	-	-	24.143
Subtotal - investidas controladas			1.952.911	21.164	(75.101)	65.659	(2.105)	1.962.528
Investimentos em Coligadas								
Carcavels	12,64%	12,64%	1.211	2	-	(1)	-	1.212
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.243	55	-	(1)	-	16.297
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	19	-	(237)
CLD	60,00%	60,00%	20.490	1.008	-	(3)	-	21.495
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	660	1	-	6	-	667
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.616	173	(250)	419	-	4.958
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.559	20.960	(718)	2.008	(53)	111.756
Subtotal - investidas coligadas			132.523	22.199	(968)	2.447	(53)	156.148
Total de investimentos			2.085.434	43.363	(76.069)	68.106	(2.158)	2.118.676

Notas Explicativas

- (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 Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	30/06/2019	31/12/2018
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.452	1.466
Fundo Centro Textil	750	758
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	18.759	19.031
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A.	3.182	3.209
Total	24.143	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 30/06/2019
	2018	2019							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.211	2	-	(1)	-	-	1.212
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.242	55	-	-	-	-	16.297
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	19	-	-	(237)
CLD	60,00%	60,00%	20.489	1.008	-	(3)	-	-	21.494
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	7.035	-	(347)	(209)	-	-	6.479
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	660	1	-	7	-	-	668
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.618	170	(250)	419	-	-	4.957
Paralel	0,20%	0,20%	1.227	-	-	13	(39)	-	1.201
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.558	20.960	(718)	2.008	-	(53)	111.755
Outros Investimentos a)	-	-	17.176	(834)	(97)	(404)	-	-	15.841
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.713	-	-	-	(16)	-	1.697
Total investimentos			159.673	21.362	(1.412)	1.849	(55)	(53)	181.364

- (a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são assim representados:

Descrição	% Depreciação - Linear	Controladora		Consolidado	
		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	2.688.781	2.599.567
Terrenos	-	-	-	364.018	364.018
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	42.325	39.141
Total custo		-	-	3.095.124	3.002.726
(-) Depreciação acumulada		-	-	(232.803)	(212.843)
Total das propriedades para investimento		-	-	2.862.321	2.789.883

Em 30 de junho de 2019, a companhia possui o montante de R\$ 1.978.037, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 30 de junho de 2019 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adições (a)	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/06/2019
Edifícios e construções	2.397.310	92.536	(20.625)	(2.105)	2.467.116
Terrenos	364.018	-	-	-	364.018
Benfeitorias em imóveis	28.555	3.184	(552)	-	31.187
Total	2.789.883	95.720	(21.177)	(2.105)	2.862.321

- (a) A CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda, adquiriu o Edifício Birmann 10, localizado na Rua Verbo Divino, nº 1.400, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo em 03 de Abril de 2019.

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 30/06/2019	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.618.318	727.334	890.984
Shoppings	3.988.042	2.104.908	1.883.134
Outros	143.259	30.079	113.180
Total	5.749.619	2.862.321	2.887.298

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2018, sem efeitos relevantes para 30 de junho 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

Notas Explicativas

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%

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	50	50	52	52
Equipamentos processamento dados	20%	695	695	2.766	1.242
Benfeitorias		-	-	404	404
Total custo		745	745	3.222	1.698
(-) Depreciação acumulada		(619)	(602)	(1.107)	(996)
Imobilizado líquido		126	143	2.115	702
Intangível					
Software e hardware	20%	94	94	838	754
Marcas, patentes e direitos		-	-	3.484	3.484
Total custo		94	94	4.322	4.238
(-) Amortização acumulada		(25)	(16)	(318)	(239)
Intangível líquido		69	78	4.004	3.999

Notas Explicativas

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 30 de junho de 2019 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/06/2019
Imobilizado				
Móveis e utensílios	33	-	(2)	31
Equipamento de processamento de dados	399	1.524	(68)	1.855
Benfeitorias	270	-	(41)	229
Total	702	1.524	(111)	2.115
Intangível				
Software	516	84	(79)	521
Marcas, patentes e direitos	3.483	-	-	3.483
Total	3.999	84	(79)	4.004

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Bradesco	30/09/2011	9,30% a.a. + TR	(a)	-	-	110.560	117.793
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(b)	270.339	275.949	270.339	275.949
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(c)	-	-	78.180	79.716
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(d)	-	-	99.011	101.886
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(e)	-	-	100.075	104.876
Total				270.339	275.949	658.165	680.220
Passivo circulante				13.179	12.687	48.022	46.725
Passivo não circulante				257.160	263.263	610.143	633.496

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2020	6.395	24.036
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	305.442
Total	257.160	610.143

Notas Explicativas

- (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 30 de junho de 2019 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2018	275.949	680.220
Pagamento de principal	(5.689)	(21.879)
Pagamentos juros	(13.043)	(31.364)
Juros provisionados	12.989	31.007
Comissões apropriadas	133	181
Saldo em 30/06/2019	270.339	658.165

12.2 Debêntures

Composição:

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora e Consolidado	
				30/06/2019	30/12/2018
Debêntures - 5ª emissão	11/09/2013	110% CDI	(a)	54.588	54.450
Debêntures - 7ª emissão	22/09/2016	100% CDI	(b)	79.731	81.748
Debêntures - 8ª emissão	22/11/2016	100% CDI	(c)	133.629	133.414
Debêntures - 9ª emissão	10/01/2018	100% CDI	(d)	413.727	483.588
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA + 6,51%	(e)	307.879	300.359
Debêntures - 11ª emissão	29/04/2019	100% CDI	(f)	300.196	-
Total				1.289.750	1.053.559
Passivo circulante				243.748	261.059
Passivo não circulante				1.046.002	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

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2019 é de R\$ 54.588. (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 30 de junho de 2019 é de R\$ 79.731. (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 30 de junho de 2019 é de R\$ 133.629 (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.

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2019 é de R\$ 413.727. (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.

- (f) O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2019 é de R\$ 307.879. (R\$ 300.359 em 31 de dezembro de 2018).

- (g) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 10.000 debênture para a primeira série e 20.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos semestralmente.

- (h) O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2019 é de R\$ 300.196.

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de junho de 2019 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2018	1.053.559
Captações	300.000
Pagamento de principal	(52.162)
Pagamentos juros	(55.140)
Juros provisionados	44.896
Provisão Comissão	(2.045)
Comissões apropriadas	642
Saldo em 30/06/2019	1.289.750

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2020	120.117
2021	108.326
2022	209.982
2023	161.960
2024	113.938
6 anos ou mais	335.921
Total	1.050.244
Comissão a apropriar	(4.242)
Saldo em 30/06/2019	1.046.002

5ª, 8ª, 9ª e 11ª 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:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	30.06.2019 Posição atual
Dívida corporativa líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	3.5x	3,33x
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	6,37x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	2,92x

(a) Refere-se a 9ª e 11ª 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.

Notas Explicativas

Sobre as Garantias

Para a 5ª, 8ª e 11ª 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 30 de junho 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 vencimento 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 .

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
PIS	40	35	328	261
COFINS	245	218	1.577	1.256
ISS	3	14	329	330
IRPJ	-	-	11.734	7.254
CSLL	-	-	4.273	2.679
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	98	71	1.208	1.293
Demais	-	-	318	384
Total	386	338	19.767	13.457

Notas Explicativas

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

Base de apuração	Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018
Contas a receber – locação	10.767	8.961
Res sperata	19.295	24.261
Total	30.062	33.222

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018
Contas a receber – vendas circulante	403	433
Contas a receber - Locação	-	127
Total circulante	403	560
Res-sperata	2.804	3.525
Total não circulante	2.804	3.525
PIS	165	212
COFINS	759	978
IRPJ	1.663	2.106
CSLL	620	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	
	30/06/2019	31/12/2018
Pis e Cofins (a)	(9.480)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.774)	(11.775)
Depósitos judiciais	11.950	11.966
Total Ativo não circulante	176	191

(a) **PIS e COFINS**

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.480 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 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\$ 9.480 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
CLD (a)	46	46	46	46
Total partes relacionadas	46	46	46	46

(a) AFAC desproporcional

b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
Partes relacionadas	30/06/2019	30/06/2018
Shopping D (a)	378	-
Total partes relacionadas	378	-

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda.

c. 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	302
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	83
Total				385

d. 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 30 de junho de 2019 e de 2018 são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Remuneração aos administradores	5.073	4.204	7.370	6.088
Remuneração aos conselheiros	440	385	440	385
Total	5.513	4.589	7.810	6.473

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

Notas Explicativas

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\$ 1.621 (R\$ 1.628 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado e R\$ 845 (R\$ 692 em 31 de dezembro de 2018) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 32.319 em 30 de junho de 2019 (R\$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018), no consolidado e R\$ 3.141 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	
	30/06/2019	31/12/2018
Shopping Tiete	1.445	1.692
Shopping Metropolitano	1.400	1.467
Shopping Cidade São Paulo	12.494	16.059
Shopping Cerrado	1.154	1.520
Total	16.493	20.738
Total circulante	9.401	4.148
Total não circulante	7.092	16.590

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 30 de junho 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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

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:

- 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 Estacionamentos 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 30 de junho de 2019 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 1.077 (R\$ 2.924 em 30 de junho de 2018), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

Notas Explicativas

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

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

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

b. Riscos de liquidez

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

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

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

Exercício findo em 30 de junho de 2019	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	13.179	35.183	34.687	187.290	270.339
Debêntures	243.748	435.891	274.805	335.306	1.289.750
Obrigações com investidores	17	-	-	-	17
Fornecedores	828	-	-	-	828
	257.772	471.074	309.492	522.596	1.560.934

Notas Explicativas

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.
- 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		
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	Atual
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	329.783	138.627	407.460	215.896	Custo Amortizado
Titulos e valores mobiliários	122.386	123.301	161.195	166.687	Custo Amortizado
Contas a receber	176	419	83.862	84.020	Custo Amortizado
Demais contas a receber	12.727	25.256	60.500	34.896	Custo Amortizado
Passivos financeiros					
Financiamentos	270.339	275.949	658.165	680.220	Custo Amortizado
Debêntures	1.289.750	1.053.559	1.289.750	1.053.559	Custo Amortizado
Fornecedores	828	2.008	8.704	10.021	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de junho de 2019, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

Notas Explicativas

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora			Consolidado				
Índice	Risco	%	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	5,68%	2.516.899	1.887.674	1.258.449	443.116	3.173.461	2.380.096	1.586.731	558.708
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	5,68%	(7.325.779)	(9.157.224)	(10.988.669)	(1.289.750)	(7.325.779)	(9.157.224)	(10.988.669)	(1.289.750)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 5,68%.

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.

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 30 de junho 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	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	270.339	275.949	658.165	680.220
Debêntures	1.289.750	1.053.559	1.289.750	1.053.559
Obrigação com investidores	17	17	17	17
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(443.169)	(261.927)	(568.654)	(382.581)
Dívida líquida	1.116.937	1.067.598	1.379.278	1.351.215
Patrimônio líquido	1.031.354	1.045.423	1.766.987	1.774.518

Notas Explicativas

23 Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Receita bruta	556	962	239.764	285.030
Locação de imóveis	-	-	189.792	177.155
Vendas de imóveis	-	-	-	62.400
Prestação de serviços	556	962	49.972	45.475
Deduções sobre a receita	(48)	(79)	(13.095)	(14.564)
Descontos Concedidos	-	-	(4.092)	(2.370)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(48)	(79)	(9.003)	(12.194)
Receita líquida	508	883	226.669	270.466

(*) 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 30 de junho de 2019 e 2018.

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Comissões	-	-	(2.593)	(2.271)
Condomínios e aluguéis	-	-	(16.636)	(15.755)
Custo de construção	-	-	1.968	(41.012)
Capitalização de juros	-	-	(2.105)	-
Demais gastos com vendas	-	-	(3.909)	(4.041)
Depreciação, amortização e exaustão	(25)	(26)	(21.367)	(23.891)
Despesas com pessoal	(8.202)	(6.815)	(13.507)	(14.250)
Impostos e taxas	-	-	(2.159)	(2.448)
Manutenção	-	-	(1.420)	(1.805)
Outras receitas e despesas	2.813	(1.374)	1.557	(2.171)
Serviços profissionais e contratados	(1.716)	(2.246)	(40.292)	(35.573)
Total	(7.130)	(10.461)	(100.463)	(143.217)
Alocado em:				
Custos	-	-	(79.528)	(118.558)
Despesas comerciais	(335)	(603)	(7.157)	(7.303)
Despesas gerais e administrativas	(1.978)	(6.782)	(7.190)	(11.764)
Remuneração da administração	(1.925)	(1.843)	(3.279)	(2.640)
Participações de empregados e administradores	(2.892)	(1.233)	(3.309)	(2.952)
Total	(7.130)	(10.461)	(100.463)	(143.217)

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 30 de junho de 2019 e 2018 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	7.725	11.097	11.431	14.504
Outros	(482)	(816)	1.693	1.558
Total receitas financeiras	7.243	10.281	13.124	16.062
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(12.989)	(24.132)	(31.006)	(44.898)
Juros e atualização sobre debêntures	(44.896)	(32.142)	(44.896)	(32.142)
Juros e atualização sobre notas promissórias	-	(495)	-	(495)
Outros	(1.347)	(2.122)	(2.297)	(2.850)
Juros capitalizados	(2.158)	(8.355)	(53)	(8.355)
Total despesas financeiras	(61.390)	(67.246)	(78.252)	(88.740)
Resultado financeiro líquido	(54.147)	(56.965)	(65.128)	(72.678)

Notas Explicativas

26 Imposto de renda e contribuição social

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

Reconciliação dos impostos	Controladora	Consolidado
LAIR	(13.987)	42.806
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	4.756	(14.554)
Diferenças permanentes	5.952	9.090
- MEP	14.629	629
- Outras diferenças permanentes	(8.677)	8.461
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(10.708)	(13.769)
Adicional IRPJ	-	(120)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(228)
Demais ajustes	-	6.171
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	13.411
Alíquota efetiva	-	31,33%

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 30 de junho 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 30 de junho de 2019 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 420.722 (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 estacionamentos.
- **Outros:** consiste na locação de outros tipos de imóveis.

Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de junho de 2019 e 2018:

Informação por Segmento - Junho.2019							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	63.975	-	118.663	-	30	7.124	189.792
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	556	-	-	49.416	-	-	49.972
Total	64.531	-	118.663	49.416	30	7.124	239.764
Deduções da receita							
Locação	(4.527)	-	(6.817)	-	(6)	-	(11.350)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(1.745)	-	-	(1.745)
Total	(4.527)	-	(6.817)	(1.745)	(6)	-	(13.095)
Receita líquida	60.004	-	111.846	47.671	24	7.124	226.669
Custo							
Locação	(5.935)	-	(37.634)	-	(12)	(1.174)	(44.755)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(34.773)	-	-	(34.773)
Total	(5.935)	-	(37.634)	(34.773)	(12)	(1.174)	(79.528)
Lucro bruto	54.069	-	74.212	12.898	12	5.950	147.141

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

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	220.854	17.678	695	537	239.764
Deduções da receita	(12.167)	(899)	(29)	-	(13.095)
Receita líquida	208.687	16.779	666	537	226.669
Custos	(67.052)	(12.143)	(333)	-	(79.528)
Lucro Bruto	141.635	4.636	333	537	147.141
Ativos Operacionais	2.281.459	620.366	7.542	-	2.909.367

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Junho/2018							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	60.426	-	109.965	-	-	6.735	177.126
Venda	-	-	62.400	-	29	-	62.429
Prestação de serviços	962	-	-	44.513	-	-	45.475
Total	61.388	-	172.365	44.513	29	6.735	285.030
Deduções da receita							
Locação	(4.569)	(34)	(5.802)	-	-	-	(10.405)
Venda	-	-	-	-	(5)	-	(5)
Prestação de serviços	-	-	-	(4.154)	-	-	(4.154)
Total	(4.569)	(34)	(5.802)	(4.154)	(5)	-	(14.564)
Receita líquida	56.819	(34)	166.563	40.359	24	6.735	270.466
Custo							
Locação	(7.847)	(298)	(38.445)	-	-	(760)	(47.350)
Venda	-	-	(41.012)	-	(30)	-	(41.042)
Prestação de serviços	-	-	-	(30.166)	-	-	(30.166)
Total	(7.847)	(298)	(79.457)	(30.166)	(30)	(760)	(118.558)
Lucro bruto	48.972	(332)	87.106	10.193	(6)	5.975	151.908
Ativos operacionais (*)	664.001	18.565	2.153.916	310	5.705	30.493	2.872.990

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

Informações por região - Junho/2018					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	266.521	17.214	716	579	285.030
Deduções da receita	(13.445)	(1.093)	(26)	-	(14.564)
Receita líquida	253.076	16.121	690	579	270.466
Custos	(107.352)	(10.947)	(259)	-	(118.558)
Lucro Bruto	145.724	5.174	431	579	151.908
Ativos Operacionais	2.233.944	631.344	7.702	-	2.872.990

28 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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

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

Prejuízo por Ação	Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018
Prejuízo líquido	(13.987)	(887)
Quantidade de ações	119.664	119.664
Prejuízo por ação - básico	(0,117)	(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\$ 1.661.360.

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 30/06/2019 (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 ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2019						
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	34.356.725	28,71%	-	-	34.356.725	28,71%
Conselho de Administração	34.086.239	28,49%	-	-	34.086.239	28,49%
Diretoria	270.486	0,23%	-	-	270.486	0,23%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	26.374.653	22,04%	-	-	26.374.653	22,04%
Total	119.663.612	100,00%	-	-	119.663.612	100,00%
Ações em Circulação	26.374.653	22,04%	-	-	26.374.653	22,04%

Em 30/06/2019 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 30/06/2018						
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 30/06/2018 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 30 de junho de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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, consequentemente, 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 08 de agosto 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 2º trimestre de 2019.

São Paulo, 08 de agosto 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 2º trimestre de 2019.

São Paulo, 08 de agosto de 2019.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro e Relações com Investidores