



# RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T20



Pedro Daltro  
Diretor Presidente

Thiago Muramatsu  
Diretor Financeiro/ RI

George Coura  
Gerente Financeiro/ RI

Teleconferência em Português  
(Tradução Simultânea para o Inglês)  
Data: 12/11/2020 | Horário: 10h00 Brasília | 08h00 NY

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

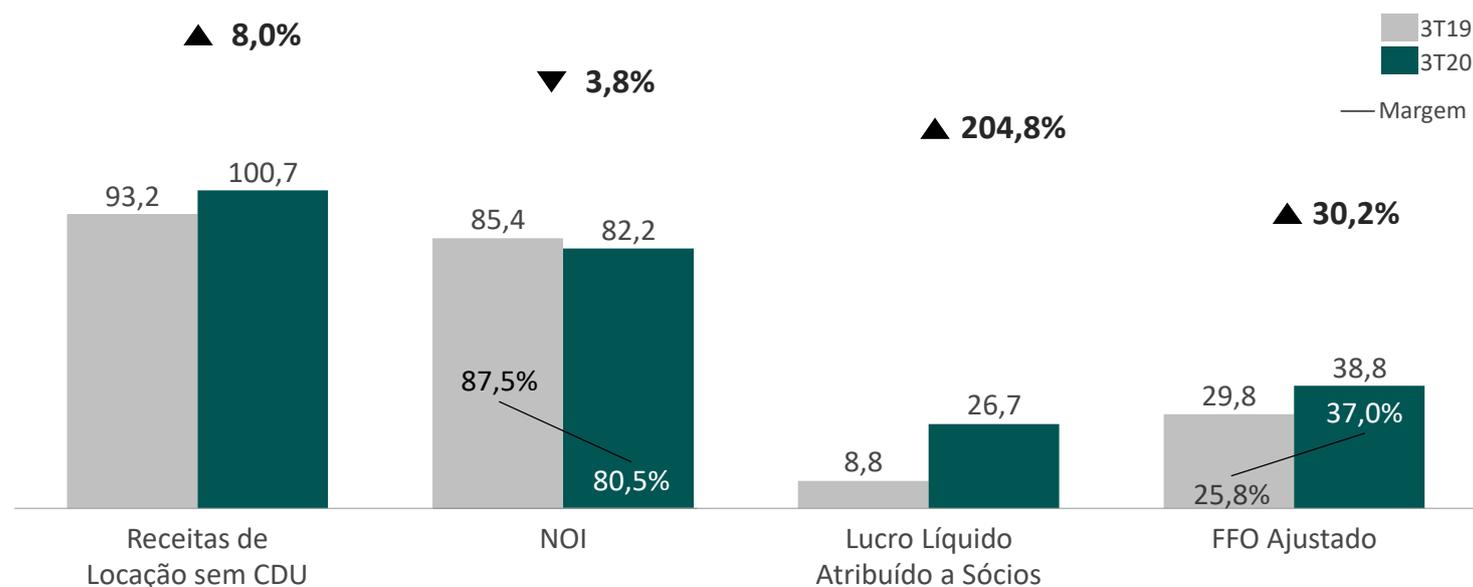
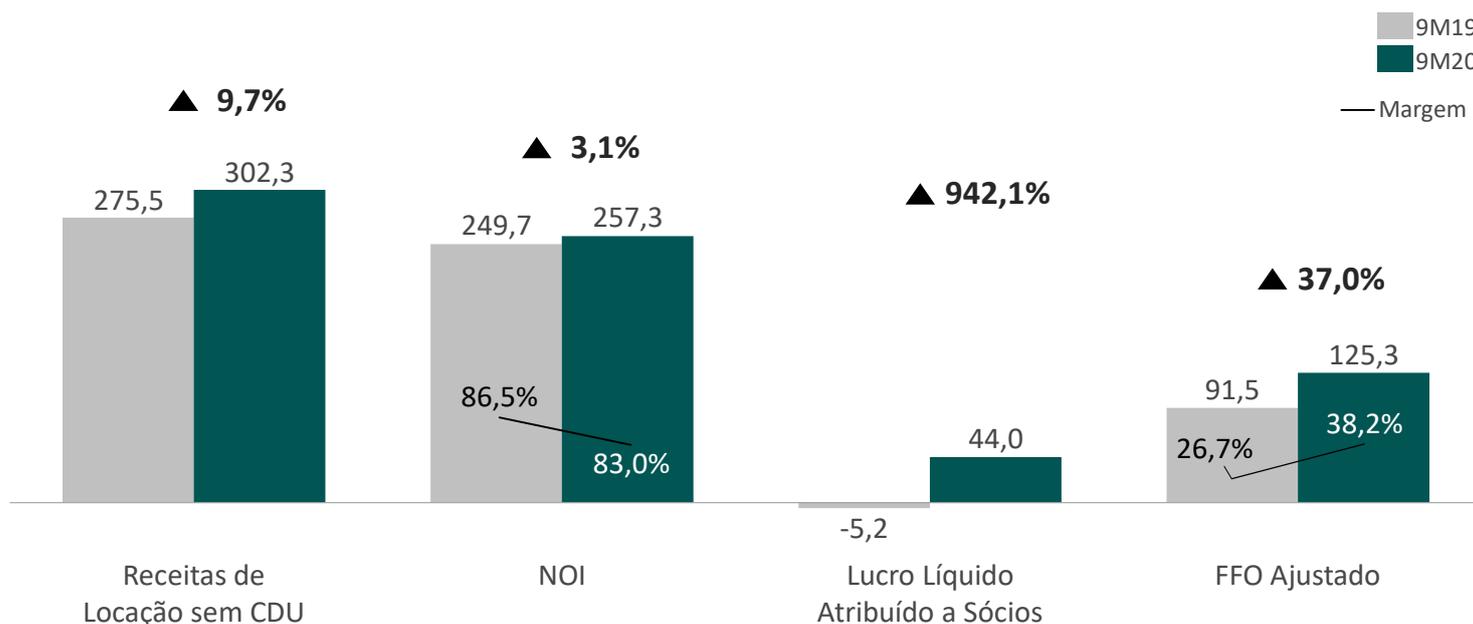


Destaques (IFRS)	03
Sumário Indicadores	04
Realizações 3T20	06
1. Desempenho Operacional	10
1.1 Índices de ocupação	11
1.2 Edifícios Corporativos	12
1.3 Shopping Centers	13
2. Desempenho Financeiro	15
2.1 Receita Bruta	16
2.2 Custo	17
2.3 NOI	18
2.4 Resultados Financeiro	19
2.5 Lucro Líquido	20
2.6 FFO Ajustado	21
2.7 EBITDA Ajustado	22
3. Liquidez e Endividamento	23
4. Capital Social e Patrimônio Líquido	27
5. Demonstrações Financeiras (IFRS)	29
6. Demonstrações Financeiras (PROFORMA)	34
7. Desempenho Financeiro (PROFORMA)	38
8. Liquidez e Endividamento (PROFORMA)	42
Sobre a CCP	45
Anexos	48



LUCRO LÍQUIDO CRESCE 204,8% NO 3T20 E ATINGE R\$ 26,7 MM

FFO AJUSTADO CRESCE 37,0% NO 9M20 E ATINGE R\$ 125,3 MM

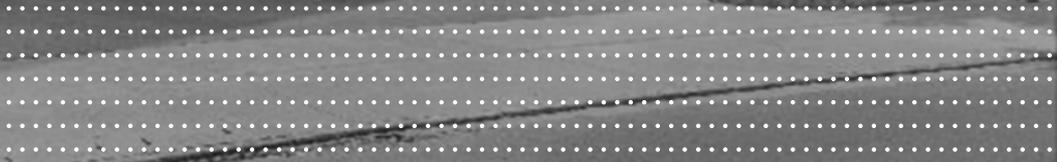


A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020. Os resultados ora apresentados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





# SUMÁRIO INDICADORES



## INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Receita Líquida	140,3	115,7	21,3%	363,2	342,4	6,1%
EBITDA Ajustado	65,5	74,2	-11,7%	209,0	225,7	-7,4%
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	64,0%	74,7%	-10,7 pp.	68,8%	76,1%	-7,4 pp.
NOI	82,2	85,4	-3,8%	257,3	249,7	3,1%
Margem NOI	80,5%	87,5%	-7,0 pp.	83,0%	86,5%	-3,5 pp.
FFO Ajustado	38,8	29,8	30,2%	125,3	91,5	37,0%
Margem FFO Ajustado	37,0%	25,8%	11,2 pp.	38,2%	26,7%	11,5 pp.
Lucro/Prejuízo do Período	52,0	25,3	105,6%	98,2	43,4	126,5%
Margem Líquida	37,1%	21,9%	15,2 pp.	27,0%	12,7%	14,4 pp.

## INDICADORES OPERACIONAIS

	3T20	3T19	3T20 X 3T19
Ocupação Física	88,0%	92,2%	-4,2 pp.
Ocupação Financeira	90,5%	92,5%	-2,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	246,6	231,4	6,6%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	454,6	412,3	10,3%





# REALIZAÇÕES 3T20



## CANCELAMENTO DAS AÇÕES EM TESOURARIA

Em julho, a Companhia aprovou o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.531.468 ações ordinárias mantidas em tesouraria, adquiridas no 1º Programa de Recompra, cujo encerramento se deu em 12 de junho de 2020. Em razão do cancelamento das ações em tesouraria, o capital social de R\$ 1.663.313.371,47 passa a ser dividido em 158.582.144 ações.

## RECOMPRA DE AÇÕES

Em agosto, a CCP iniciou seu 2º Programa de Recompra de Ações, sem redução do capital social, podendo a Companhia adquirir até 5.893.099 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, respeitando-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado.

## VENDA DO CORPORATE PARK

A CCP realizou a alienação do imóvel de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, localizado no 6º andar do edifício Corporate Park, situado na Rua Dr. Renato Paes de Barro nº 1017, Itaim Bibi, São Paulo-SP, com 1.584,23 m² de área privativa, para a Arbros Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 36,6 milhões com pagamento à vista.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

A CCP encerrou, em 22 de outubro de 2020, o 2º Programa de Recompra de Ações aprovado em 06 de agosto de 2020. A Companhia adquiriu 5.893.099 ações, respeitando-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado. As ações adquiridas serão mantidas em tesouraria.

Em novembro, a Companhia realizou a aquisição do 4º andar do Edifício Faria Lima Financial Center representando 2.537,9 m² de área BOMA, no valor total de R\$ 77,1 milhões. Com esta transação, a CCP, em conjunto com o CPPIB, atinge uma participação de 87,4% no Edifício, em linha com sua estratégia de consolidação em ativos irreplicáveis.



# RETOMADA DOS SHOPPINGS

# 3T 20

Ao longo do segundo e terceiro trimestres de 2020, a Companhia retomou gradualmente a operação de todos os shoppings de seu portfólio, contando com

protocolos rígidos de limpeza e saúde e com limitação da capacidade de pessoas e veículos para desacelerar a propagação da COVID-19.

## Funcionamento dos Shoppings Centers

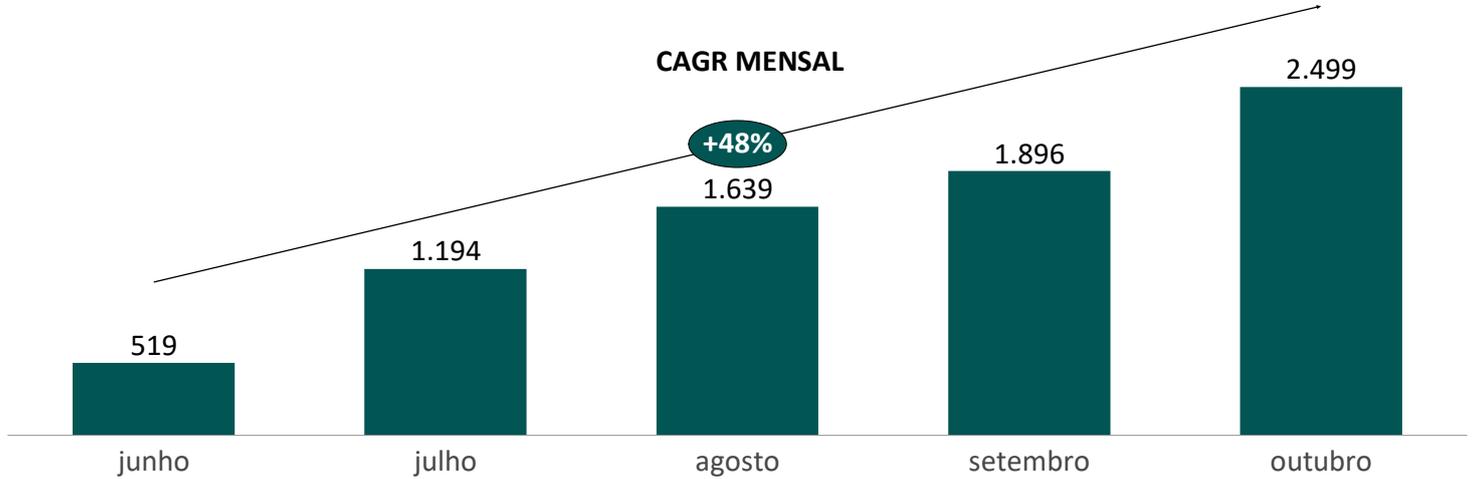
Shopping Center	Março		Abril		Maio		Junho			Julho		Agosto		Setembro		Outubro	
	01	18	01	15	01	15	01	11	23	01	15	06	20	01	15	01	10
Cidade São Paulo	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Tietê Plaza Shopping	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Shopping D	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Grand Plaza Shopping	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Metropolitano Barra	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Shopping Cerrado	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩
Shopping Estação BH	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩	🚩

🚩 Horário de funcionamento normal     
 🚩 Horário de funcionamento com restrições     
 🚩 Operação suspensa



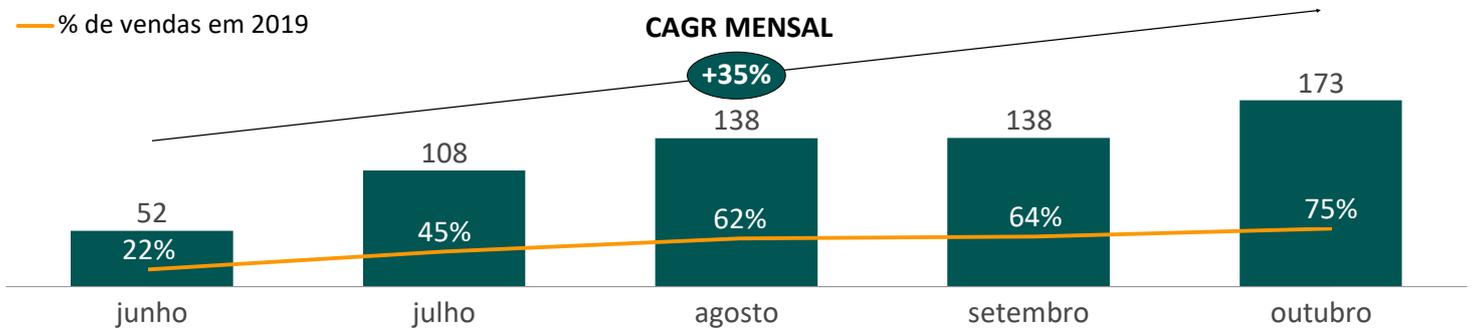
## RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE PESSOAS (MM)

Forte crescimento do fluxo de pessoas à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram sendo flexibilizados.



## RECUPERAÇÃO DAS VENDAS\* (R\$ MM)

As vendas também seguem melhorando a cada mês, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho.

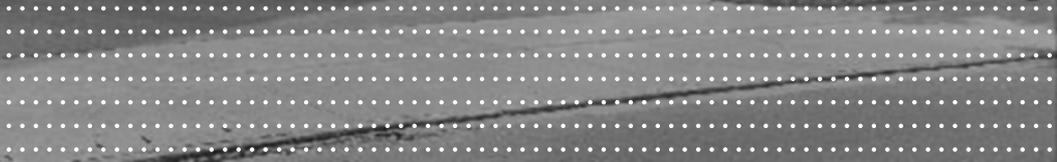


\*Vendas ex Estação BH





# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

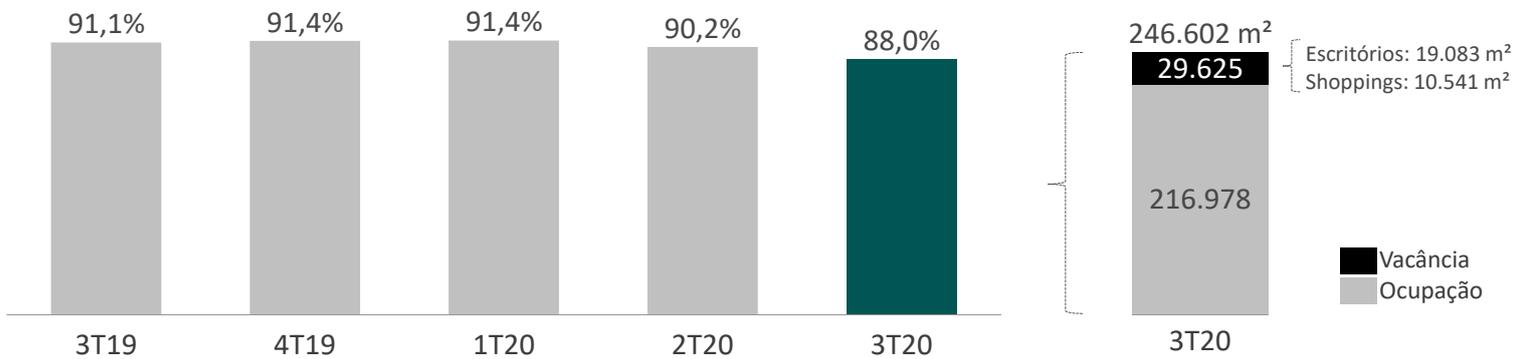


## 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 1.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

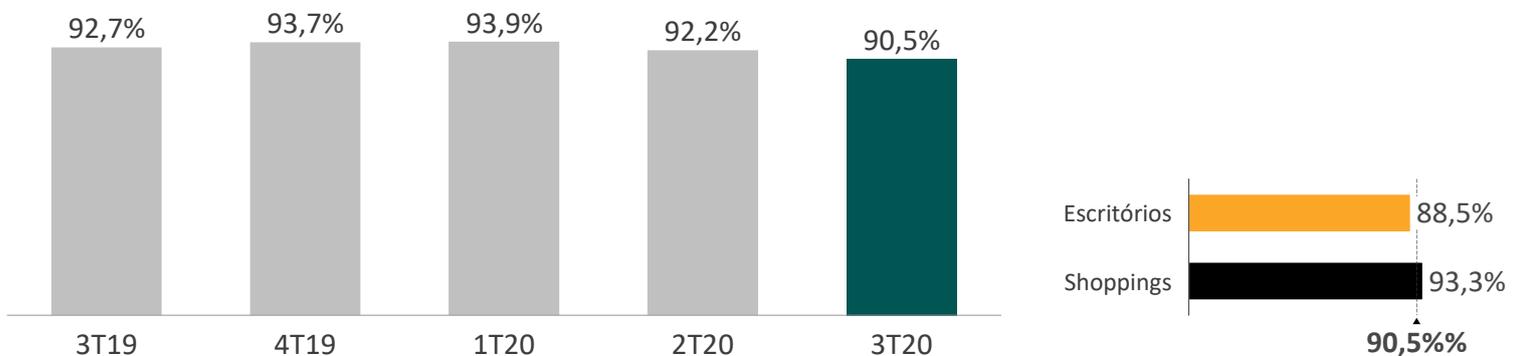
#### OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%)

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 88,0% no 3T20.



#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%)

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 3T20 em 90,5%.



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



## 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

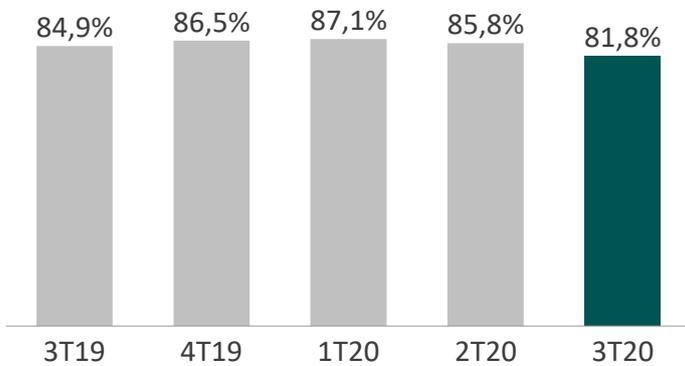
### 1.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o terceiro trimestre de 2020 em 81,8% e 88,5% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 95,8%

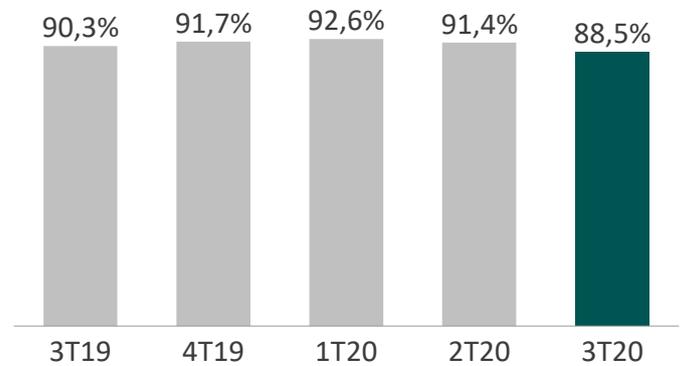
enquanto a taxa de ocupação física dos edifícios classe A terminou o trimestre em 64,6%.

### OCUPAÇÃO

#### OCUPAÇÃO FÍSICA

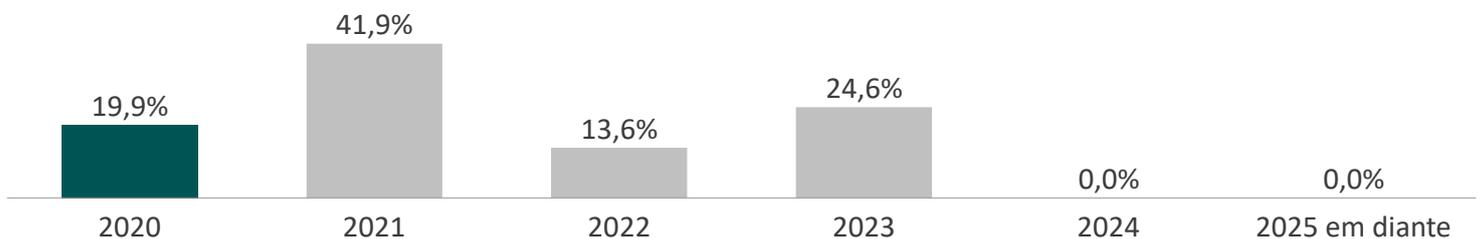


#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA

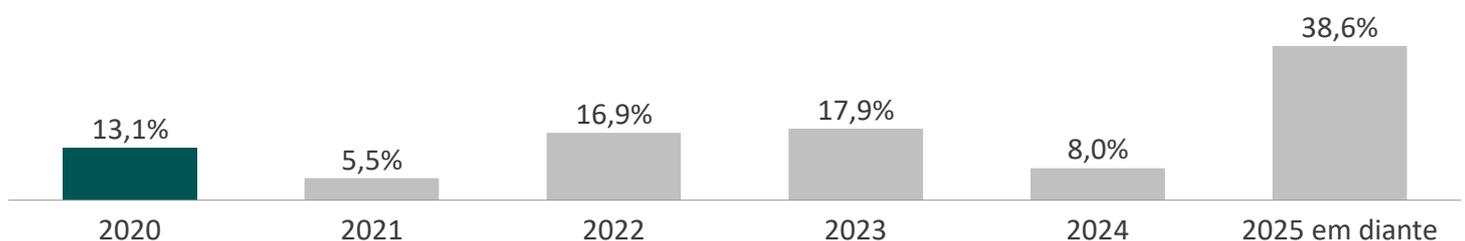


### VENCIMENTO DOS CONTRATOS

#### VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



#### VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



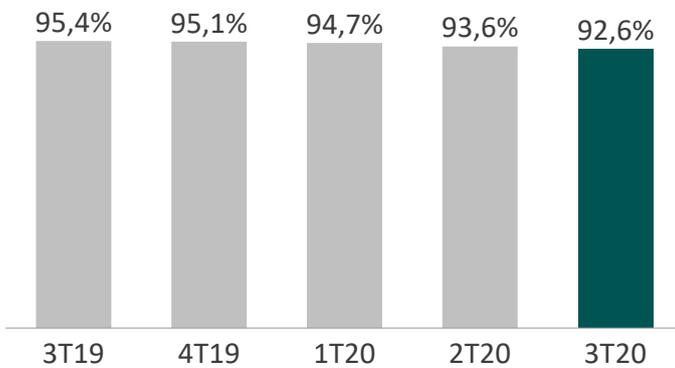
## 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 1.3 SHOPPING CENTERS

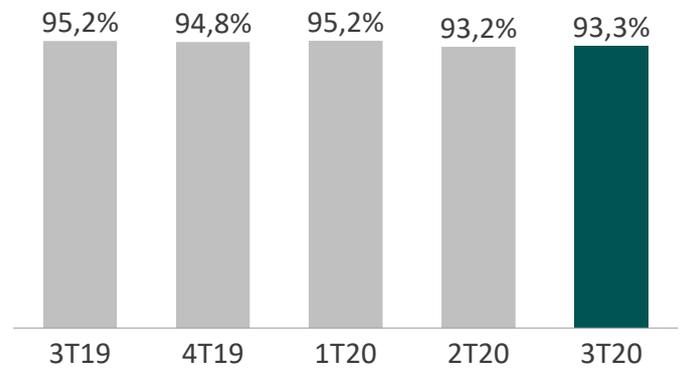
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2020 em 92,6% e 93,3% respectivamente.

#### OCUPAÇÃO

##### OCUPAÇÃO FÍSICA



##### OCUPAÇÃO FINANCEIRA

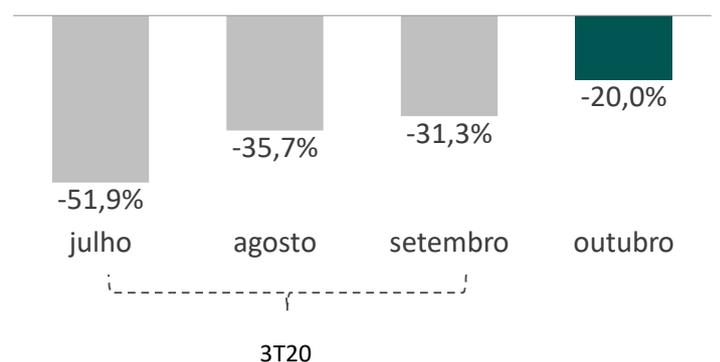
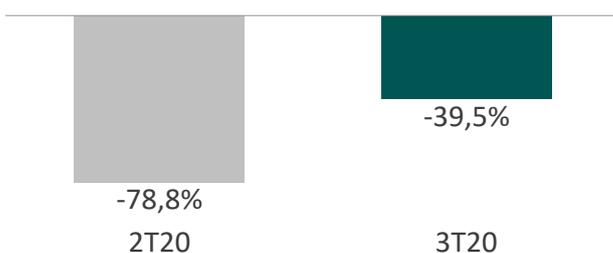


#### INDICADORES OPERACIONAIS

##### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 3T20 mostraram uma forte recuperação em relação ao segundo trimestre do ano, resultado do aumento da flexibilidade no horário de funcionamento dos shoppings e do consequente aumento no fluxo de visitantes.

As vendas nas mesmas lojas em outubro atingem 80% do nível de vendas de outubro/2019, confirmando uma recuperação positiva e mais forte esperada para o 4T20.



## 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

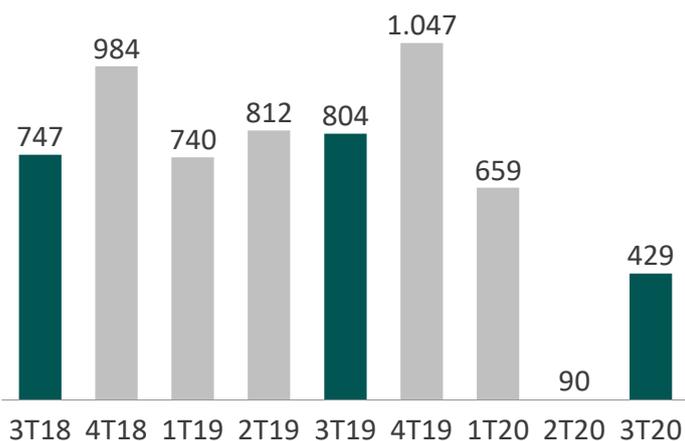
### 1.3 SHOPPING CENTERS

No 3T20, as vendas nos shoppings em que a CCP participa atingiram R\$ 429 milhões, 53% do nível de vendas do 3T19, impactadas pelas restrições de funcionamento dos shoppings ao longo do trimestre e com consequente efeito nas receitas de locação dos mesmos.

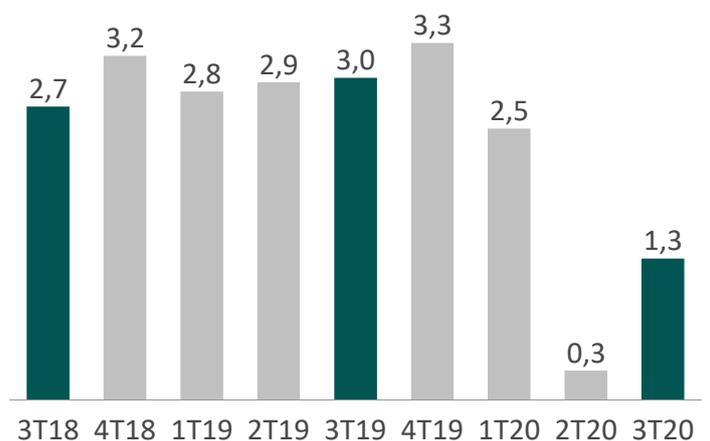
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,3 milhões de veículos no trimestre.

### INDICADORES OPERACIONAIS

#### VENDAS (R\$ MM)



#### FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)





## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

### 2.1 RECEITA BRUTA

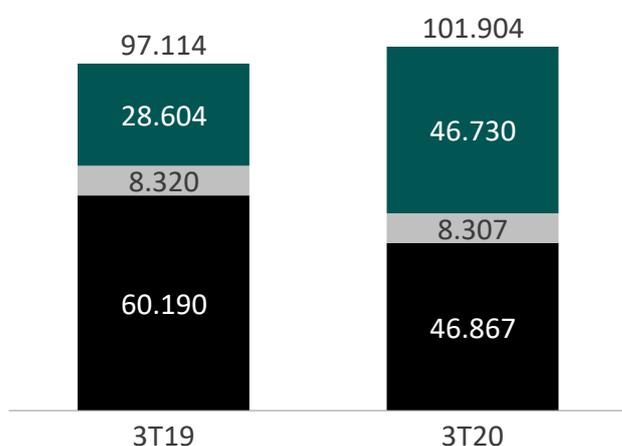
A Receita Bruta da CCP no 3T20 foi de R\$ 152,6 milhões, representando um aumento de 23,7% em relação à receita bruta do 3T19.

A Receita Bruta no 9M20 também teve aumento em relação ao mesmo período de 2019, registrando R\$ 392,0 milhões contra R\$ 363,1 milhões (+7,9%).

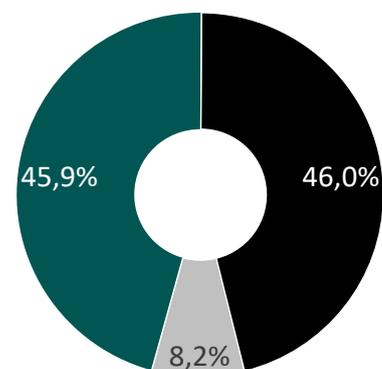
### RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Locação de Edifícios Corporativos	55.037	36.924	49,1%	157.641	108.053	45,9%
Locação de Shopping Centers	45.618	56.268	-18,9%	144.611	167.405	-13,6%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>100.655</b>	<b>93.192</b>	<b>8,0%</b>	<b>302.252</b>	<b>275.457</b>	<b>9,7%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.249	3.922	-68,2%	6.517	11.448	-43,1%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>101.904</b>	<b>97.114</b>	<b>4,9%</b>	<b>308.769</b>	<b>286.906</b>	<b>7,6%</b>
Prestação de Serviços	5.855	7.745	-24,4%	19.977	22.221	-10,1%
Estacionamento	8.262	18.534	-55,4%	26.678	54.029	-50,6%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>116.021</b>	<b>123.393</b>	<b>-6,0%</b>	<b>355.424</b>	<b>363.157</b>	<b>-2,1%</b>
Vendas e Incorporação	36.600	-	NA	36.600	-	NA
<b>TOTAL</b>	<b>152.621</b>	<b>123.393</b>	<b>23,7%</b>	<b>392.024</b>	<b>363.157</b>	<b>7,9%</b>

### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



Triple A  
Classe A  
Shoppings



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



# 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

## 2.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 3T20 foram de R\$ 37,8 milhões, valor 6,8% inferior aos mesmos custos no 3T19.

O crescimento significativo no custo dos imóveis foi devido ao aumento na depreciação dos edifícios corporativos pela aquisição das Torres JK.

### CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Edifícios Corporativos	1.895	2.029	-6,6%	5.502	4.734	16,2%
Shopping Centers	10.677	8.341	28,0%	30.789	27.106	13,6%
Depreciação	17.032	10.809	57,6%	50.865	31.990	59,0%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	-	3.157	3.157	-
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>30.655</b>	<b>22.232</b>	<b>37,9%</b>	<b>90.312</b>	<b>66.987</b>	<b>34,8%</b>
Prestação de Serviços	2.832	1.923	47,3%	8.689	5.833	49,0%
Estacionamento	4.381	16.457	-73,4%	24.001	47.319	-49,3%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>37.868</b>	<b>40.612</b>	<b>-6,8%</b>	<b>123.002</b>	<b>120.140</b>	<b>2,4%</b>
Vendas de Propriedades	4.498	-	NA	4.498	-	NA
<b>Total</b>	<b>42.366</b>	<b>40.612</b>	<b>4,3%</b>	<b>127.500</b>	<b>120.140</b>	<b>6,1%</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

### 2.3 NOI

O NOI da CCP no 3T20 foi de R\$ 82,2 milhões (-3,8% vs 3T19). Se excluirmos os efeitos dos descontos especiais concedidos, principalmente, nos contratos de locação de shoppings, o NOI do 3T20 tem leve aumento de 3,0% vs 3T19.

#### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Receita de Locação	100.654	93.192	8,0%	302.252	275.457	9,7%
Cessão de Direito de Uso	1.249	3.922	-68,2%	6.517	11.448	-43,1%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.571)	(10.371)	21,2%	(36.365)	(31.845)	14,2%
Descontos	(7.095)	(1.295)	447,9%	(15.095)	(5.387)	180,2%
<b>NOI</b>	<b>82.237</b>	<b>85.447</b>	<b>-3,8%</b>	<b>257.309</b>	<b>249.673</b>	<b>3,1%</b>
NOI Edifícios Corporativos	52.636	34.473	52,7%	150.471	101.001	49,0%
NOI Shoppings	28.353	47.052	-39,7%	100.321	137.223	-26,9%
Cessão de Direito de Uso	1.249	3.922	-68,2%	6.517	11.448	-43,1%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>80,5%</b>	<b>87,5%</b>	<b>-7,0 pp.</b>	<b>83,0%</b>	<b>86,5%</b>	<b>-3,5 pp.</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

### 2.4 RESULTADO FINANCEIRO

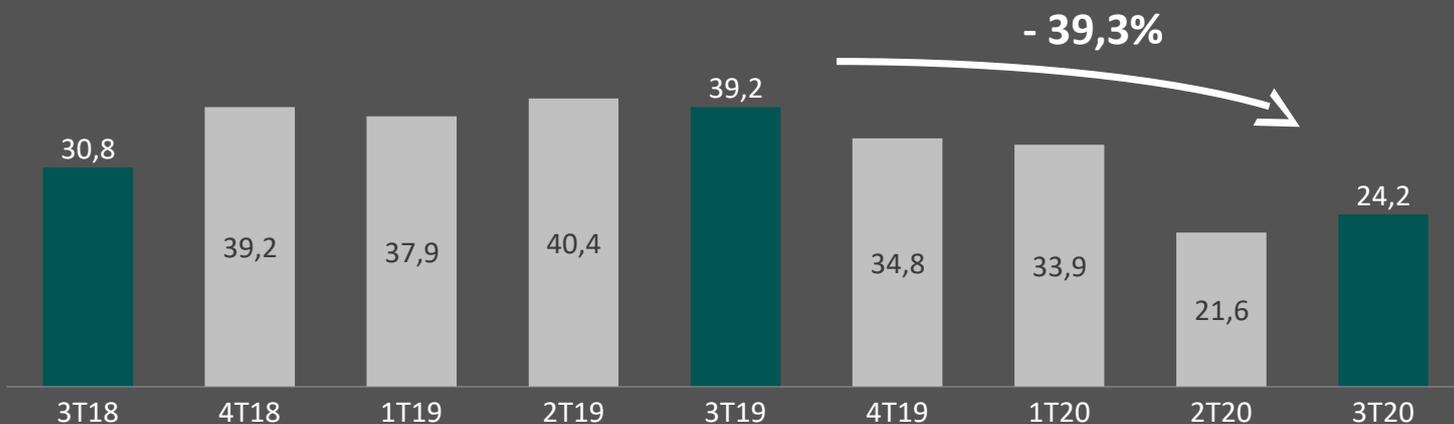
No 3T20 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 24,1 milhões, valor 39,3% inferior ao registrado no 3T19. Essa economia expressiva de R\$ 15 milhões em despesas financeiras foi resultado do trabalho de liability management realizado ao final do ano de 2019, no qual a

Companhia renegociou algumas de suas dívidas atreladas a TR para dívidas atreladas a CDI. Essa reestruturação permitiu a redução no custo da dívida e um melhor resultado financeiro, trazendo ainda bastante conforto para o caixa da Companhia.

### RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Despesas Financeiras	(24.161)	(39.829)	-39,3%	(79.651)	(118.081)	-32,5%
Receita Financeira	4.425	6.011	-26,4%	18.764	19.135	-1,9%
<b>Total</b>	<b>(19.736)</b>	<b>(33.818)</b>	<b>-41,6%</b>	<b>(60.887)</b>	<b>(98.946)</b>	<b>-38,5%</b>

### DESPESAS FINANCEIRAS \*



\* excluindo os fees de pré-pagamento



# 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

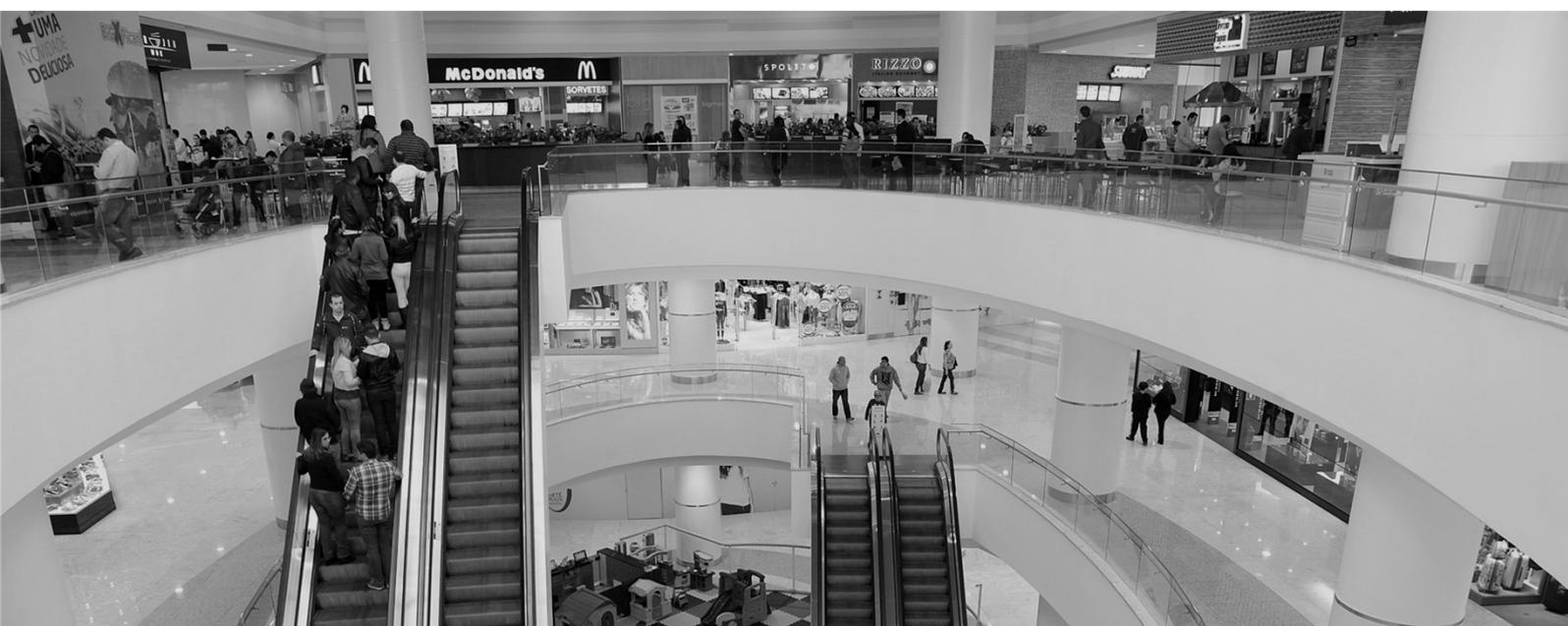
## 2.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no 3T20 o lucro de R\$ 52,0 milhões, representando aumento significativo em relação ao lucro obtido no mesmo período de 2019.

A margem líquida da CCP no 3T20 teve aumento de 15,2 pontos percentuais em relação ao 3T19, ficando em 37,1%.

### LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Sócios da Empresa Controladora	26.703	8.761	204,8%	44.008	(5.226)	942,1%
Sócios Não controladores	25.325	16.544	53,1%	54.221	48.599	11,6%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>52.028</b>	<b>25.305</b>	<b>105,6%</b>	<b>98.229</b>	<b>43.373</b>	<b>126,5%</b>
Receita Líquida	140.270	115.683	21,3%	363.229	342.352	6,1%
Margem Líquida	37,1%	21,9%	15,2 pp.	27,0%	12,7%	14,3 pp.
<b>Lucro Líquido por Ação (R\$)</b>	<b>0,223</b>	<b>0,073</b>	<b>NA</b>	<b>0,368</b>	<b>(0,044)</b>	<b>NA</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

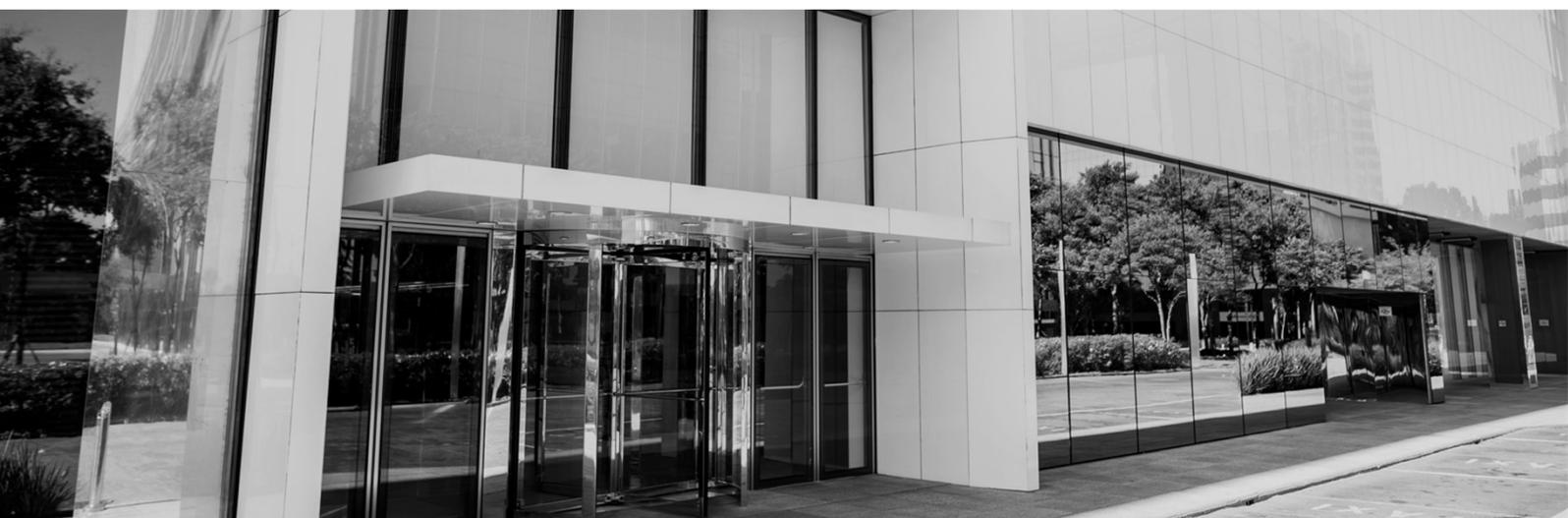
### 2.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado no 3T20 tiveram variações positivas quando comparado ao 3T19, atingindo R\$ 68,4 milhões e R\$ 38,8 milhões, respectivamente.

A margem FFO ajustada no 3T20 foi de 37,0%, com aumento de 11,2 pontos percentuais em relação à margem registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

#### FFO AJUSTADO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Lucro / Prejuízo do Período	52.028	25.305	105,6%	98.229	43.373	126,5%
(+) Depreciação e Amortização	16.460	10.938	50,5%	50.895	32.304	57,5%
<b>FFO</b>	<b>68.489</b>	<b>36.242</b>	<b>89,0%</b>	<b>149.124</b>	<b>75.677</b>	<b>97,1%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.084)	(9.281)	NA	2.685	10.840	NA
(+) Resultado de Vendas	(29.639)	-	NA	(29.639)	-	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA	3.157	3.157	NA
(+) Despesas com Emissão de Ações	-	1.797	NA	-	1.797	NA
<b>AFFO</b>	<b>38.818</b>	<b>29.810</b>	<b>30,2%</b>	<b>125.327</b>	<b>91.470</b>	<b>37,0%</b>
Receita Líquida Ajustada	105.006	115.683	-9,2%	327.965	342.352	-4,2%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>37,0%</b>	<b>25,8%</b>	<b>11,2 pp.</b>	<b>38,2%</b>	<b>26,7%</b>	<b>11,5 pp.</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

3T  
20

### 2.7 EBITDA AJUSTADO

No terceiro trimestre de 2020, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 65,4 milhões e o EBITDA foi de R\$ 96,2 milhões, representando aumento de 19,5% em relação ao 3T19. A margem EBITDA Ajustada no 3T20 foi de 62,3%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra

os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 64,0%, representando aumento de 2,3 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

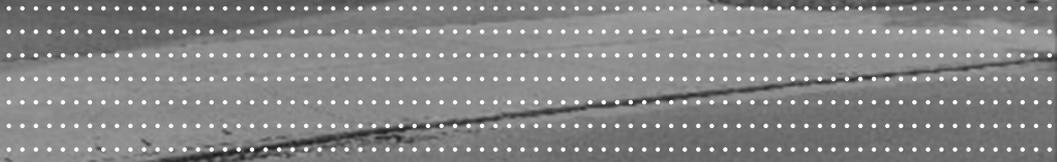
#### EBITDA AJUSTADO

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Lucro/ Prejuízo do Período	52.028	25.305	105,6%	98.229	43.373	126,5%
(+) IRPJ e CSSL	8.042	10.530	-23,6%	23.878	35.268	-32,3%
(+) Resultado Financeiro	19.736	33.818	-41,6%	60.887	98.946	-38,5%
(+) Depreciação e Amortização	16.460	10.938	50,5%	50.895	32.304	57,5%
<b>Total – EBITDA</b>	<b>96.267</b>	<b>80.590</b>	<b>19,5%</b>	<b>233.889</b>	<b>209.891</b>	<b>11,4%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.084)	(9.281)	NA	2.685	10.840	NA
(+) Resultado de Vendas	(30.766)	-	NA	(30.766)	-	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA	3.157	3.157	NA
(+) Despesas com Emissão de Ações	-	1.797	NA	-	1.797	NA
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>65.469</b>	<b>74.158</b>	<b>-11,7%</b>	<b>208.965</b>	<b>225.684</b>	<b>-7,4%</b>
Receita Líquida Ajustada	105.006	115.683	-9,2%	327.965	342.352	-4,2%
Margem EBITDA Ajustada	62,3%	64,1%	-1,8 pp.	63,7%	65,9%	-2,2 pp.
<b>Margem EBITDA Ex Park Place</b>	<b>64,0%</b>	<b>74,7%</b>	<b>-10,7 pp.</b>	<b>68,8%</b>	<b>76,1%</b>	<b>-7,4 pp.</b>





# 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)



# 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

## 3.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o terceiro trimestre de 2020 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 619,0 milhões, representando 12% dos ativos totais.

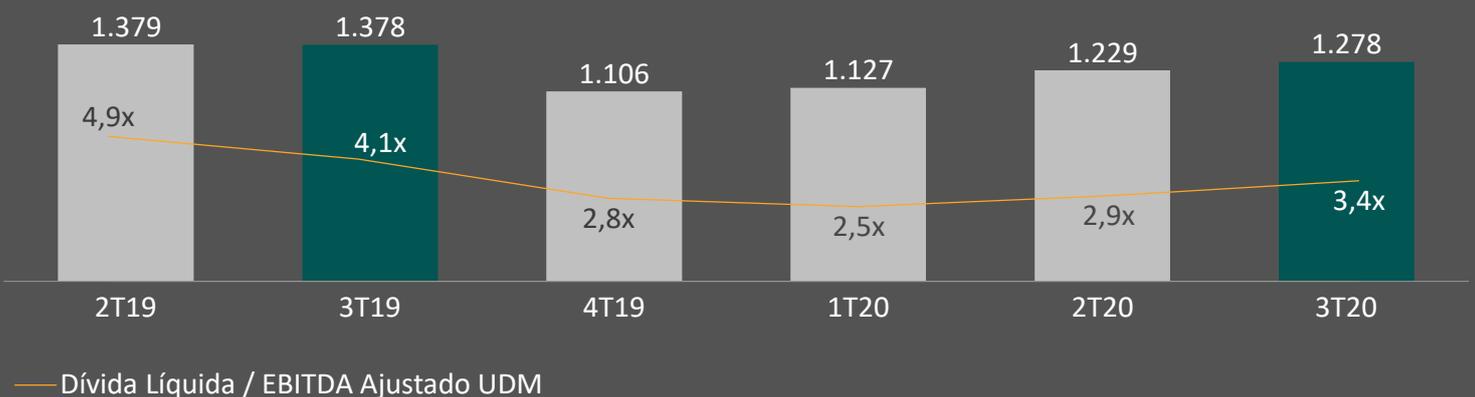
## 3.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.227,5 milhões ao final do 3T20, montante 7,3% inferior ao valor registrado ao final do 3T19.

### DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T20	2T20	3T19
Financiamentos e Empréstimos	485.646	487.337	659.154
Debêntures e Notas Promissórias	1.410.914	1.461.398	1.049.014
<b>Endividamento</b>	<b>1.896.560</b>	<b>1.948.735</b>	<b>1.708.168</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	619.044	719.514	329.876
<b>Disponibilidades</b>	<b>619.044</b>	<b>719.514</b>	<b>329.876</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.277.516</b>	<b>1.229.221</b>	<b>1.378.292</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	3,76x	3,79x	5,27x
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM</b>	<b>3,39x</b>	<b>2,88x</b>	<b>4,11x</b>

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



# 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

3T  
20

## 3.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 3T20, a CCP possuía 7 dívidas corporativas, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

### DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	72.618	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	251.581	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	316.828	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.738	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.752	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	368.633	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	98.763	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>Total</b>		<b>1.612.000</b>	<b>1.410.914</b>			

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	89.870	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	111.992	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.784	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>Total</b>		<b>467.908</b>	<b>485.646</b>			



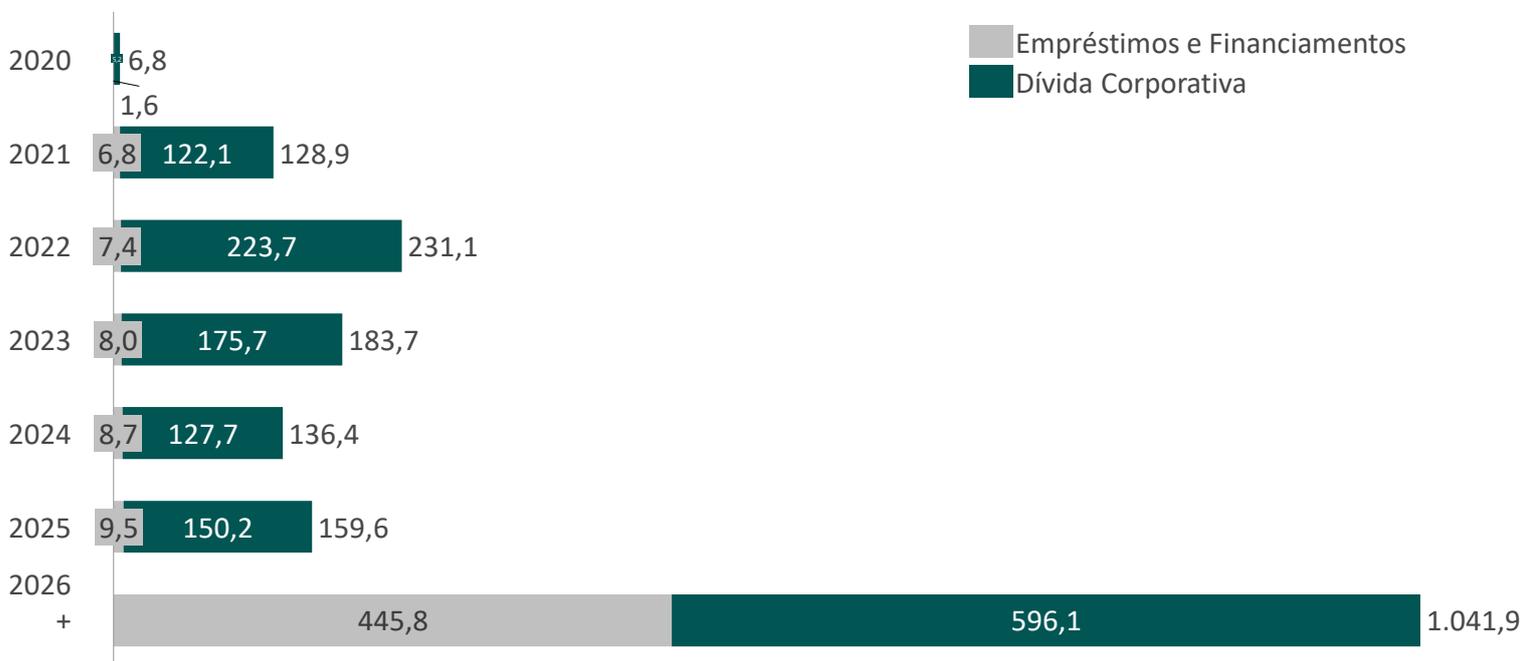
## 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

### 3.2 ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em CDI e somente 5% em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento.

Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de caixa de pagamento com a geração de caixa.

#### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



#### INDEXADORES





# 4. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO



# 4. CAPITAL SOCIAL

# 3T 20

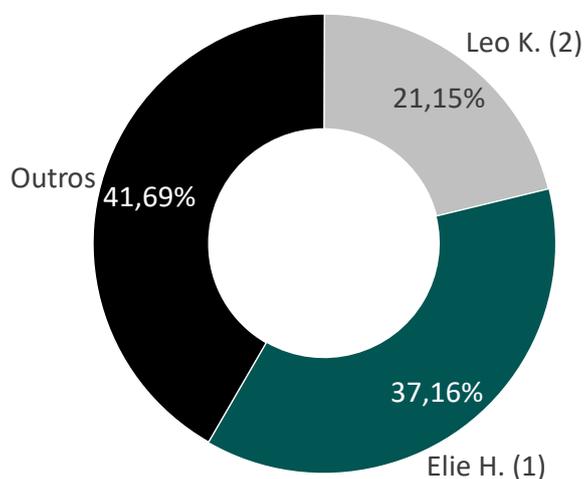
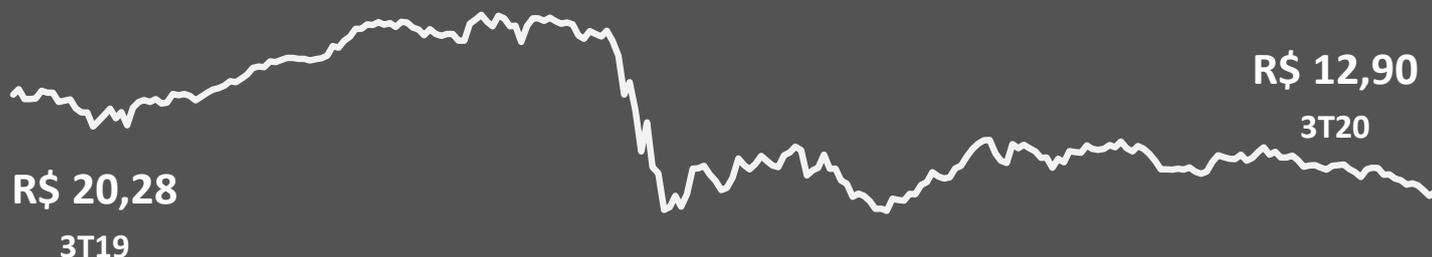
## 4.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2020, o capital social era de R\$ 1.632,1 milhões, representado por 158.582.144 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\$ 1.790,0 milhões.

CCPR3	3T20		3T20	3T19	Var. %
Valor da Ação	R\$ 12,90	CCPR3	12,90	20,28	-36,4%
Número de Ações (milhões)	158,6	IBOVESPA	886	1.103	-19,7%
Market Cap	2045,7	IMOB	94.603	104.745	-9,7%
Free Float	38,31%	IFIX	2.795	2.684	4,1%

CCPR3

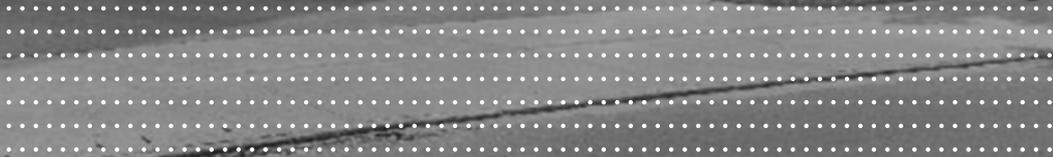


(1)Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador  
(2)Leo Krakowiak





# 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)



# 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

## 5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

IFRS R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Edifícios Corporativos	55.037	36.924	49,1%	157.641	108.053	45,9%
Shopping Centers	46.867	60.190	-22,1%	151.128	178.853	-15,5%
Prestação de Serviços de Administração	14.118	26.279	-46,3%	46.655	76.251	-38,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação	36.600	-	NA	36.600	-	NA
<b>Receita Bruta</b>	<b>152.622</b>	<b>123.393</b>	<b>23,7%</b>	<b>392.024</b>	<b>363.157</b>	<b>7,9%</b>
Deduções da Receita Bruta	(12.351)	(7.710)	60,2%	(28.795)	(20.805)	38,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>140.271</b>	<b>115.683</b>	<b>21,3%</b>	<b>363.229</b>	<b>342.352</b>	<b>6,1%</b>
Imóveis vendidos	(4.498)	-	NA	(4.498)	-	NA
Imóveis locados	(30.655)	(22.232)	37,9%	(90.312)	(66.987)	34,8%
Prestação de serviços	(7.213)	(18.380)	-60,8%	(32.690)	(53.153)	-38,5%
<b>Custo de locação, vendas e serviços</b>	<b>(42.366)</b>	<b>(40.612)</b>	<b>4,3%</b>	<b>(127.500)</b>	<b>(120.140)</b>	<b>6,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>97.905</b>	<b>75.071</b>	<b>30,4%</b>	<b>235.729</b>	<b>222.212</b>	<b>6,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>69,8%</b>	<b>64,9%</b>	<b>4,9 pp.</b>	<b>64,9%</b>	<b>64,9%</b>	<b>0,0 pp.</b>
Comerciais	(8.346)	(5.973)	39,7%	(25.334)	(13.130)	92,9%
Gerais e Administrativas	(5.361)	(8.018)	-33,1%	(16.506)	(15.208)	8,5%
Remuneração da administração	(1.179)	(1.165)	1,2%	(4.678)	(4.444)	5,3%
Participação de empregados e administradores	(2.864)	(1.547)	85,1%	(3.666)	(4.856)	-24,5%
Equivalência patrimonial	(1.432)	2.004	-171,5%	134	3.853	-96,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1.084	9.281	-88,3%	(2.685)	(10.840)	-75,2%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(18.098)</b>	<b>(5.418)</b>	<b>234,0%</b>	<b>(52.735)</b>	<b>(44.625)</b>	<b>18,2%</b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>79.807</b>	<b>69.653</b>	<b>14,6%</b>	<b>182.994</b>	<b>177.587</b>	<b>3,0%</b>
Despesas financeiras	(24.161)	(39.829)	-39,3%	(79.651)	(118.081)	-32,5%
Receitas financeiras	4.425	6.011	-26,4%	18.764	19.135	-1,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>79.806</b>	<b>69.653</b>	<b>14,6%</b>	<b>182.994</b>	<b>177.587</b>	<b>3,0%</b>
<b>Lucro Antes de IR e CS</b>	<b>60.070</b>	<b>35.835</b>	<b>67,6%</b>	<b>122.107</b>	<b>78.641</b>	<b>55,3%</b>
Diferidos	10	7	42,9%	42	79	-46,8%
Correntes	(8.052)	(10.537)	-23,6%	(23.920)	(35.347)	-32,3%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(8.042)</b>	<b>(10.530)</b>	<b>-23,6%</b>	<b>(23.878)</b>	<b>(35.268)</b>	<b>-32,3%</b>
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>52.028</b>	<b>25.305</b>	<b>105,6%</b>	<b>98.229</b>	<b>43.373</b>	<b>126,5%</b>
Sócios da Empresa Controladora	26.703	8.761	204,8%	44.008	(5.226)	-942,1%
Sócios Não Controladores	25.325	16.544	53,1%	54.221	48.599	11,6%
<b>Margem Líquida</b>	<b>37,1%</b>	<b>21,9%</b>	<b>15,2 pp.</b>	<b>27,0%</b>	<b>12,7%</b>	<b>14,3 pp.</b>
Lucro Líquido por ação	0,223	0,073	205,5%	0,368	(0,044)	-936,4%

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



## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### ATIVOS

IFRS R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019	Análise Vertical (%)	3T20 X 3T19
Caixa e equivalentes de caixa	296.800	198.880	5,9%	49,2%
Títulos e valores mobiliários	322.244	130.996	6,4%	146,0%
Contas a receber	81.951	50.073	1,6%	63,7%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	10.421	11.358	0,2%	-8,2%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	1.856	1	0,0%	NA
Demais contas a receber	20.000	15.944	0,4%	25,4%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>736.204</b>	<b>410.184</b>	<b>14,6%</b>	<b>79,5%</b>
Contas a receber	51.368	36.706	1,0%	39,9%
Estoques	42.618	42.618	0,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	859	849	0,0%	1,2%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	372	309	0,0%	20,4%
Impostos a compensar	40.483	47.302	0,8%	-14,4%
Depósitos judiciais	176	176	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	40.029	38.916	0,8%	2,9%
Investimentos	227.232	180.829	4,5%	25,7%
Propriedades para investimento	3.896.742	2.853.804	77,2%	36,5%
Imobilizado	8.173	2.468	0,2%	231,2%
Intangíveis	2.280	479	0,0%	376,0%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>4.310.332</b>	<b>3.204.456</b>	<b>85,4%</b>	<b>34,5%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>5.046.536</b>	<b>3.614.640</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,6%</b>



# 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### PASSIVOS

IFRS R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019	Análise Vertical (%)	3T20 X 3T19
Empréstimos e financiamentos	6.745	56.747	0,1%	-88,1%
Debêntures	121.954	120.007	2,4%	1,6%
Fornecedores	7.082	8.578	0,1%	-17,4%
Impostos e contribuições a recolher	12.312	23.845	0,2%	-48,4%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	-	30	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	281	387	0,0%	-27,4%
Adiantamentos de clientes	715	185	0,0%	286,5%
Receita res-sperata a apropriar	4.619	8.725	0,1%	-47,1%
Dividendos a pagar	15	15	0,0%	0,0%
Demais contas a pagar	30.761	73.435	0,6%	-58,1%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>184.487</b>	<b>291.954</b>	<b>3,7%</b>	<b>-36,8%</b>
Empréstimos e financiamentos	83.125	602.407	1,6%	-86,2%
Debêntures	1.288.960	929.007	25,5%	38,7%
Obrigações por aquisição de imóvel	395.776	-	7,8%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.641	2.418	0,0%	-32,1%
Receita res-sperata a apropriar	6.122	6.582	0,1%	-7,0%
Demais contas a pagar	4.505	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.078	1.713	0,1%	313,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.787.207</b>	<b>1.542.127</b>	<b>35,4%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.790.709</b>	<b>1.040.751</b>	<b>35,5%</b>	<b>72,1%</b>
Participação de não controladores	1.284.133	739.808	25,4%	73,6%
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>5.046.536</b>	<b>3.614.640</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,6%</b>



# 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

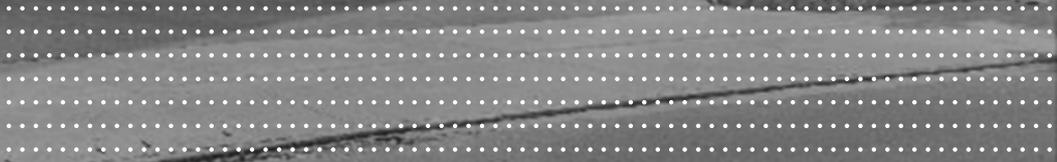
## 5.3 FLUXO DE CAIXA

IFRS R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	122.107	78.641
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.008	318
Depreciação das propriedades para investimento	48.059	31.986
Equivalência patrimonial	(134)	(3.853)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	62.684	118.941
Amortização da comissão sobre debêntures	1.442	4.017
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	12.965	7.244
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.828	-
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(742)	85
Variação dos juros capitalizados	3.237	80
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(37.615)	(10.003)
Impostos e contribuições a compensar	14.731	(14.918)
Dividendos a receber	(1.854)	250
Estoques	-	(418)
Adiantamento para futuro aumento de capital	328	(803)
Depósitos judiciais	-	15
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	(47)	(309)
Demais Ativos	(5.021)	23.341
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	(5.317)	(1.443)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	795	-
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	-	30
Impostos e contribuições a recolher	(1.458)	(15.079)
Adiantamento de clientes	120	111
Res-sperata a apropriar	(3.399)	(5.431)
Demais contas a pagar	(34.555)	43.329
Dividendos a pagar	(7.792)	-
<b>Caixa proveniente das operações</b>		
Juros pagos	(53.395)	(117.950)
IRPJ e CSLL Pagos	(39.656)	(11.081)
Dividendos Recebidos	2.394	5.323
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		
	<b>80.712</b>	<b>132.423</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	(30.874)	(60.592)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	175.664	35.691
(Acrécimo) do imobilizado e intangível	(1.356)	1.436
(Acrécimo) das propriedades para investimentos	(51.599)	(95.907)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>		
	<b>91.834</b>	<b>(119.372)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimo, debêntures e notas promissórias	-	300.000
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(119.720)	(326.527)
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	-	(4.094)
Gastos com emissão de ações	-	(30.620)
Ações em Tesouraria	(992)	(17.570)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>		
	<b>(280.029)</b>	<b>(30.620)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	401.301	215.896
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.981	554
No fim do período	296.800	198.880
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>		
	<b>(107.482)</b>	<b>(17.570)</b>





# 6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)



# 6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

## 6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Edifícios Corporativos	31.652	24.362	29,9%	91.614	71.727	27,7%
Shopping Centers	32.372	45.733	-29,2%	108.322	131.453	-17,6%
Prestação de Serviços de Administração	14.102	26.264	-46,3%	46.608	76.207	-38,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação	24.393	(546)	-4567,6%	24.436	(763)	-3302,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>102.519</b>	<b>95.813</b>	<b>7,0%</b>	<b>270.980</b>	<b>278.624</b>	<b>-2,7%</b>
Deduções da Receita Bruta	(8.658)	(6.513)	32,9%	(21.105)	(16.475)	28,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>93.861</b>	<b>89.300</b>	<b>5,1%</b>	<b>249.875</b>	<b>262.149</b>	<b>-4,7%</b>
Imóveis vendidos	(2.975)	(131)	2171,0%	(3.018)	421	-816,9%
Imóveis locados	(20.274)	(16.756)	21,0%	(59.401)	(51.828)	14,6%
Prestação de serviços	(7.213)	(18.380)	-60,8%	(32.690)	(53.153)	-38,5%
<b>Custo de locação, vendas e serviços</b>	<b>(30.462)</b>	<b>(35.267)</b>	<b>-13,6%</b>	<b>(95.109)</b>	<b>(104.560)</b>	<b>-9,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>63.399</b>	<b>54.033</b>	<b>17,3%</b>	<b>154.766</b>	<b>157.589</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>67,5%</b>	<b>60,5%</b>	<b>7,0 pp.</b>	<b>61,9%</b>	<b>60,1%</b>	<b>1,8 pp.</b>
Comerciais	(6.139)	(4.596)	33,6%	(17.618)	(9.807)	79,6%
Gerais e Administrativas	(5.117)	(7.897)	-35,2%	(15.021)	(14.261)	5,3%
Remuneração da administração	(1.179)	(1.165)	1,2%	(4.678)	(4.444)	5,3%
Participação de empregados e administradores	(2.864)	(1.547)	85,1%	(3.649)	(4.856)	-24,9%
Equivalência patrimonial	(529)	190	-378,4%	(111)	792	-114,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1.083	9.208	-88,2%	(2.692)	(11.419)	-76,4%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(14.745)</b>	<b>(5.807)</b>	<b>153,9%</b>	<b>(43.769)</b>	<b>(43.995)</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>48.654</b>	<b>48.226</b>	<b>0,9%</b>	<b>110.997</b>	<b>113.594</b>	<b>-2,3%</b>
Despesas financeiras	(20.423)	(36.259)	-43,7%	(65.650)	(107.723)	-39,1%
Receitas financeiras	4.079	5.531	-26,3%	16.254	17.439	-6,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(16.344)</b>	<b>(30.728)</b>	<b>-46,8%</b>	<b>(49.396)</b>	<b>(90.284)</b>	<b>-45,3%</b>
<b>Lucro Antes de IR e CS</b>	<b>32.310</b>	<b>17.498</b>	<b>84,7%</b>	<b>61.601</b>	<b>23.310</b>	<b>164,3%</b>
Diferidos	3	14	-78,6%	16	86	-81,4%
Correntes	(5.605)	(8.745)	-35,9%	(17.593)	(28.605)	-38,5%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(5.602)</b>	<b>(8.731)</b>	<b>-35,8%</b>	<b>(17.577)</b>	<b>(28.519)</b>	<b>-38,4%</b>
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>26.708</b>	<b>8.767</b>	<b>204,7%</b>	<b>44.024</b>	<b>(5.209)</b>	<b>-945,1%</b>
Sócios da Empresa Controladora	26.703	8.773	204,4%	44.008	(5.192)	-947,6%
Sócios Não Controladores	5	(6)	-183,3%	16	(17)	-194,1%
<b>Margem Líquida</b>	<b>28,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>18,6 pp.</b>	<b>17,6%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>19,6 pp.</b>
Lucro Líquido por ação	0,622	0,073	748,7%	1,025	(0,043)	-2463,4%

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



# 6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

## 6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019	Análise Vertical (%)	3T20 X 3T19
Caixa e equivalentes de caixa	580.911	304.894	17,3%	90,5%
Títulos e valores mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Contas a receber	62.131	37.823	1,8%	64,3%
Estoques	44.923	44.620	1,3%	0,7%
Impostos a compensar	36.140	-	1,1%	NA
Adiantamento a fornecedores	2.220	2.226	0,1%	-0,3%
Dividendos a receber	2.777	1	0,1%	NA
Demais contas a receber	6.394	11.743	0,2%	-45,6%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>735.506</b>	<b>401.317</b>	<b>21,8%</b>	<b>83,3%</b>
Contas a receber	33.884	27.726	1,0%	22,2%
Estoques	48.034	44.367	1,4%	8,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	403	292	0,0%	38,0%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.717	375	0,1%	891,2%
Impostos a compensar	14.623	58.588	0,4%	-75,0%
Depósitos judiciais	69	86	0,0%	-19,8%
Demais contas a receber	30.518	28.660	0,9%	6,5%
Investimentos	39.669	17.931	1,2%	121,2%
Propriedades para investimento	2.452.105	1.947.578	72,8%	25,9%
Imobilizado	973	189.577	0,0%	-99,5%
Intangíveis	7.942	467	0,2%	1600,6%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.631.937</b>	<b>2.315.647</b>	<b>78,2%</b>	<b>13,7%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>3.367.443</b>	<b>2.716.964</b>	<b>100,0%</b>	<b>23,9%</b>



# 6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# 3T 20

## 6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

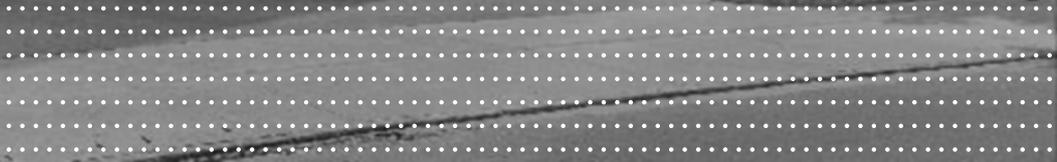
### PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019	Análise Vertical (%)	3T20 X 3T19
Empréstimos e financiamentos	4.490	43.877	0,1%	-89,8%
Debêntures	131.654	120.007	3,9%	9,7%
Fornecedores	7.155	8.344	0,2%	-14,2%
Impostos e contribuições a recolher	9.206	21.454	0,3%	-57,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.378	(61)	0,0%	-2359,0%
Impostos e contribuições diferidos	75	104	0,0%	-27,9%
Adiantamentos de clientes	639	401	0,0%	59,4%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	137	200	0,0%	-31,5%
Receita res-sperata a apropriar	3.850	7.447	0,1%	-48,3%
Dividendos a pagar	1.708	15	0,1%	11286,7%
Demais contas a pagar	25.099	69.206	0,7%	-63,7%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>185.948</b>	<b>271.551</b>	<b>5,5%</b>	<b>-31,5%</b>
Empréstimos e financiamentos	55.337	465.778	1,6%	-88,1%
Debêntures	1.205.187	929.007	35,8%	29,7%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.733	-	3,5%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.417	2.131	0,0%	-33,5%
Receita res-sperata a apropriar	5.103	5.618	0,2%	-9,2%
Demais contas a pagar	2	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.375	2.061	0,2%	160,8%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.391.154</b>	<b>1.404.595</b>	<b>41,3%</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.790.030</b>	<b>1.040.751</b>	<b>53,2%</b>	<b>72,0%</b>
Participação de não controladores	311	67	0,0%	364,2%
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.367.443</b>	<b>2.716.964</b>	<b>100,0%</b>	<b>23,9%</b>





# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

## 7.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Locação de Edifícios Corporativos	31.652	24.362	29,9%	91.614	71.727	27,7%
Locação de Shopping Centers	31.276	42.072	-25,7%	102.567	121.144	-15,3%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>62.928</b>	<b>66.433</b>	<b>-5,3%</b>	<b>194.181</b>	<b>192.871</b>	<b>0,7%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.096	3.661	-70,1%	5.755	10.309	-44,2%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>64.024</b>	<b>70.096</b>	<b>-8,7%</b>	<b>199.936</b>	<b>203.181</b>	<b>-1,6%</b>
Prestação de Serviços	5.839	7.730	-24,5%	19.929	22.177	-10,1%
Estacionamento	8.262	18.534	-55,4%	26.678	54.029	-50,6%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>78.125</b>	<b>96.360</b>	<b>-18,9%</b>	<b>246.543</b>	<b>279.388</b>	<b>-11,8%</b>
Vendas e Incorporação	24.393	(546)	-4567,6%	24.436	(763)	-3302,6%
<b>TOTAL</b>	<b>102.518</b>	<b>95.813</b>	<b>7,0%</b>	<b>270.979</b>	<b>278.625</b>	<b>-2,7%</b>

## 7.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Edifícios Corporativos	(5.335)	(3.359)	58,8%	(15.396)	(9.654)	59,5%
Shopping Centers	(14.939)	(14.161)	5,5%	(44.005)	(42.554)	3,4%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>(20.274)</b>	<b>(17.520)</b>	<b>15,7%</b>	<b>(59.401)</b>	<b>(52.208)</b>	<b>13,8%</b>
Prestação de Serviços	(2.832)	(1.923)	47,3%	(8.689)	(5.833)	49,0%
Estacionamento	(4.381)	(16.457)	-73,4%	(24.001)	(47.319)	-49,3%
<b>Subtotal Custos Recorrentes</b>	<b>(27.487)</b>	<b>(35.900)</b>	<b>-23,4%</b>	<b>(92.091)</b>	<b>(105.361)</b>	<b>-12,6%</b>
Vendas de Propriedades	(42)	330	-112,7%	(282)	422	-166,8%
<b>Total</b>	<b>(27.529)</b>	<b>(35.570)</b>	<b>-22,6%</b>	<b>(92.373)</b>	<b>(104.939)</b>	<b>-12,0%</b>

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



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

## 7.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Receita de Locação	62.928	66.433	-5,3%	194.181	192.871	0,7%
Cessão de Direito de Uso	1.096	3.661	-70,1%	5.755	10.309	-44,2%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(8.798)	811	-1185,3%	(25.977)	(24.959)	4,1%
Descontos	(4.660)	(840)	454,8%	(10.165)	(3.373)	201,4%
<b>NOI</b>	<b>50.566</b>	<b>70.065</b>	<b>-27,8%</b>	<b>163.794</b>	<b>174.848</b>	<b>-6,3%</b>
NOI Edifícios Corporativos	29.876	25.864	15,5%	86.515	65.538	32,0%
NOI Shoppings	19.594	40.540	-51,7%	71.524	99.001	-27,8%
Cessão de Direito de Uso	1.096	3.661	-70,1%	5.755	10.309	-44,2%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>78,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-21,3 pp.</b>	<b>81,4%</b>	<b>85,3%</b>	<b>-3,9 pp.</b>

## 7.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Lucro / Prejuízo do Período	26.708	8.767	204,7%	44.024	(5.209)	-945,1%
(+) Depreciação e Amortização	10.715	8.313	28,9%	31.151	23.930	30,2%
<b>FFO</b>	<b>37.423</b>	<b>17.079</b>	<b>119,1%</b>	<b>75.175</b>	<b>18.721</b>	<b>301,5%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.083)	(9.208)	NA	2.692	11.419	NA
(+) Resultado de Vendas	(19.776)	640	NA	(19.773)	291	NA
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	NA	3.237	3.237	NA
(+) Despesas com Emissão de Ações	-	1.797	NA	-	1.797	NA
<b>AFFO</b>	<b>17.643</b>	<b>11.387</b>	<b>NA</b>	<b>61.330</b>	<b>35.465</b>	<b>NA</b>
Receita Líquida Ajustada	70.359	89.826	-21,7%	226.331	262.884	-13,9%
<b>Margem FFO Ajustada</b>	<b>25,1%</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,4 pp.</b>	<b>27,1%</b>	<b>13,5%</b>	<b>13,6 pp.</b>



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 3T 20

## 7.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T20	3T19	3T20 X 3T19	9M20	9M19	9M20 X 9M19
Lucro/ Prejuízo do Período	26.708	8.767	204,7%	44.024	(5.209)	-945,1%
(+) IRPJ e CSSL	5.602	8.731	-35,8%	17.577	28.519	-38,4%
(+) Resultado Financeiro	16.344	30.728	-46,8%	49.396	90.284	-45,3%
(+) Depreciação e Amortização	10.715	8.313	28,9%	31.151	23.930	30,2%
<b>Total – EBITDA</b>	<b>59.369</b>	<b>56.538</b>	<b>5,0%</b>	<b>142.148</b>	<b>137.524</b>	<b>3,4%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.083)	(9.208)	NA	2.692	11.419	NA
(+) Resultado de Vendas	(20.528)	657	NA	(20.526)	314	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.079	1.079	NA	3.237	3.237	NA
(+) Despesas com Emissão de Ações	-	1.797	NA	-	1.797	NA
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>38.837</b>	<b>50.863</b>	<b>-23,6%</b>	<b>127.551</b>	<b>154.291</b>	<b>-17,3%</b>
Receita Líquida Ajustada	70.359	89.826	-21,7%	226.331	262.884	-13,9%
Margem EBITDA Ajustada	55,2%	56,6%	-1,4 pp.	56,4%	58,7%	-2,3 pp.
<b>Margem EBITDA Ex Park Place</b>	<b>56,9%</b>	<b>69,3%</b>	<b>-12,3 pp.</b>	<b>63,1%</b>	<b>71,0%</b>	<b>-7,9 pp.</b>





# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)



# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

3T  
20

## 8.1 ENDIVIDAMENTO

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T20	2T20	3T19
Financiamentos e Empréstimos	178.560	179.626	509.655
Debêntures e Notas Promissórias	1.336.841	1.384.757	1.049.014
<b>Endividamento</b>	<b>1.515.401</b>	<b>1.564.383</b>	<b>1.558.669</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	580.921	676.107	304.904
<b>Disponibilidades</b>	<b>580.921</b>	<b>676.107</b>	<b>304.904</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>934.480</b>	<b>888.276</b>	<b>1.253.765</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,16x	4,01x	7,46x
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM</b>	<b>5,20x</b>	<b>4,68x</b>	<b>6,37x</b>

### DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	72.618	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	251.581	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	316.828	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.738	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.752	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	368.633	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	24.691	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>Total</b>		<b>1.529.500</b>	<b>1.336.841</b>			



# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

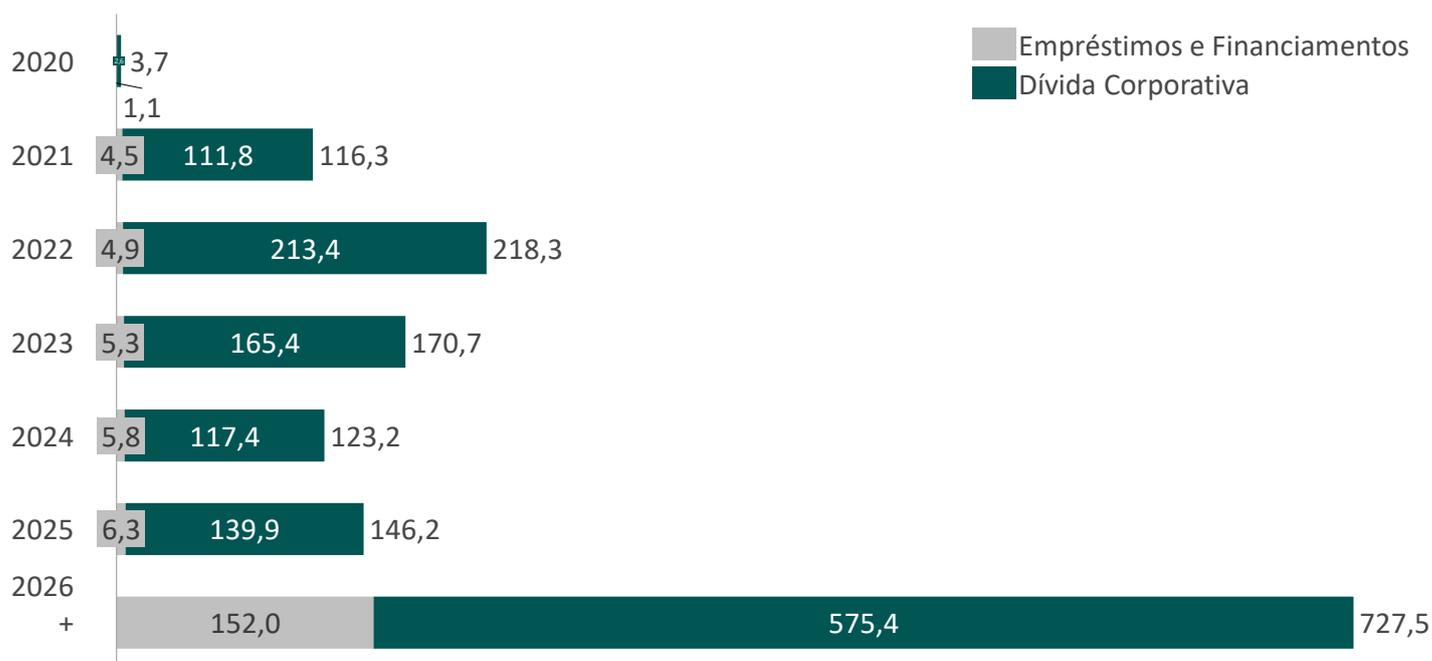
# 3T 20

## 8.1 ENDIVIDAMENTO

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	59.827	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.598	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.135	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>Total</b>		<b>178.405</b>	<b>178.559</b>			

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)





# SOBRE A CCP

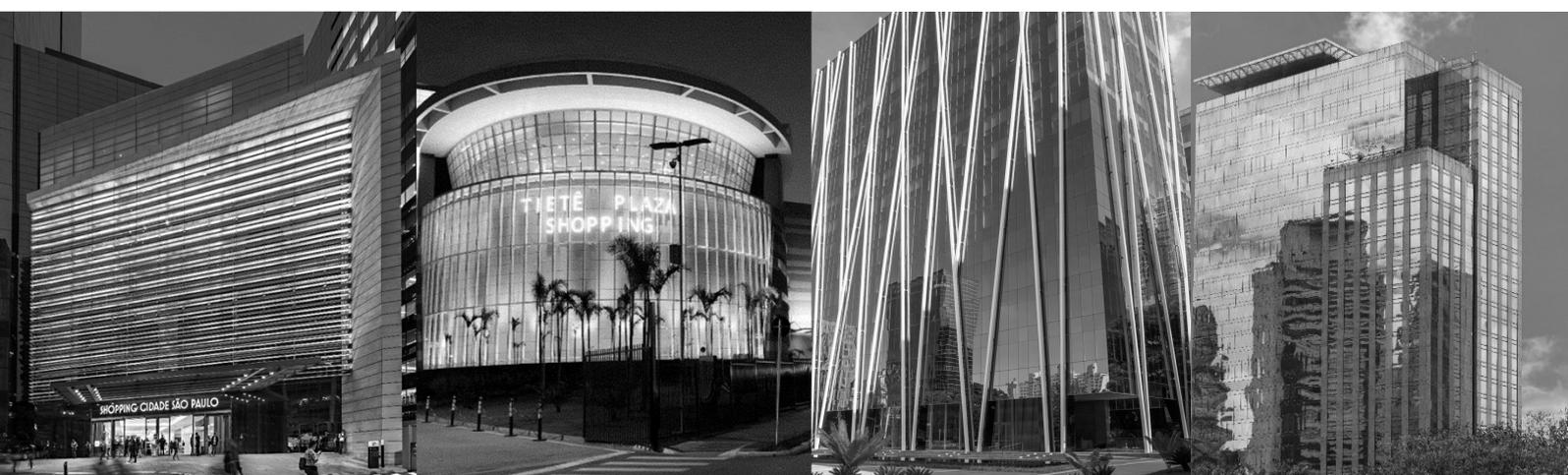


A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 246.602 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação.

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

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

Em setembro de 2020, a CCP teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela CCP foi 100% aceito e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado.



Ativos	Localização	Área Privativa CCP m <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	13.751
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	13.180
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.975
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.293
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.340
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.328
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

#### São Paulo, SP - Edifícios

JK Financial Center  
Faria Lima Financial Center  
Faria Lima Square  
JK 1455  
Miss Silvia Morizono  
JK Torre D  
JK Torre E  
Nova São Paulo  
Verbo Divino  
ITM  
Brasílio Machado  
Birmann 10

#### Goiânia, GO

Shopping Cerrado

#### Salvador, BA

Suarez Trade

#### Belo Horizonte, BH

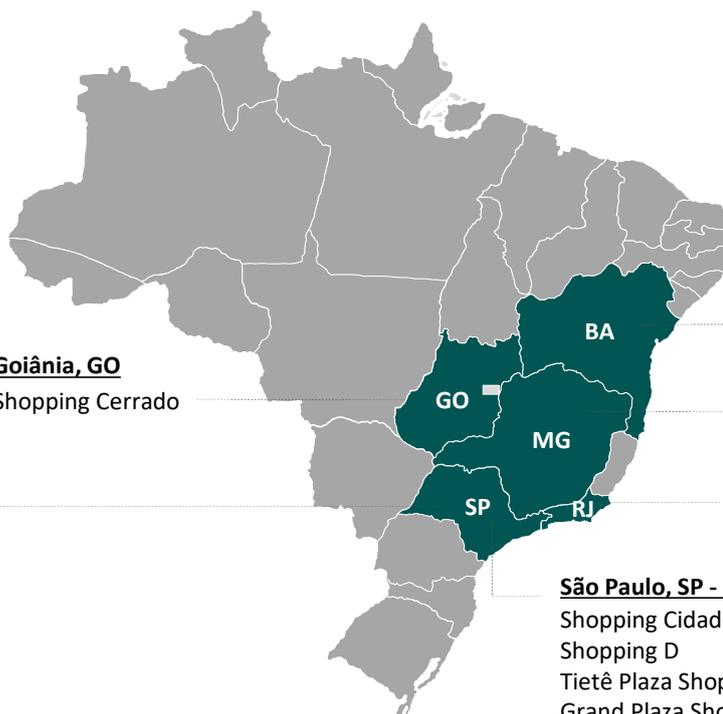
Shopping Estação BH

#### Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra

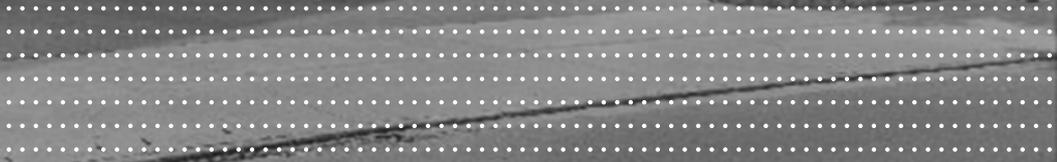
#### São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo  
Shopping D  
Tietê Plaza Shopping  
Grand Plaza Shopping





# ANEXOS



## OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa CCP (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>141.378</b>	<b>107.818</b>	<b>57.977</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,6%</b>
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%
FL Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	21.304	13.751	4,0%	4,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	6,2%	6,2%
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	0,0%	0,0%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	5,6%	5,6%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
<b>Classe A</b>		<b>112.109</b>	<b>81.619</b>	<b>47.033</b>	<b>35,4%</b>	<b>35,8%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	13.180	43,3%	43,3%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	65,4%	65,4%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%
<b>Total</b>		<b>253.486</b>	<b>189.437</b>	<b>105.009</b>	<b>18,2%</b>	<b>11,5%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da CCP



## OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa CCP (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.801	9.414	9.414	15,4%	20,4%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	2,0%	3,7%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.437	37.437	14.975	4,1%	2,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.116	44.116	35.293	11,3%	12,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	7,9%	7,6%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.661	16.661	15.328	3,9%	4,9%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	15,6%	32,8%
<b>Total</b>		<b>262.324</b>	<b>241.938</b>	<b>141.593</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,7%</b>



## TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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.



## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Thiago Muramatsu**  
Diretor Financeiro/ RI

 (11) 5412-7601  
 [ri@ccpsa.com.br](mailto:ri@ccpsa.com.br)

**George Coura**  
Gerente Financeiro/ RI

 (11) 5412-7621  
 [george.coura@ccpsa.com.br](mailto:george.coura@ccpsa.com.br)

**Rhaissa Magalhães**  
Analista RI

 (11) 5412-7701  
 [rhaissa.magalhaes@ccpsa.com.br](mailto: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.*



