



Pedro Daltro
Presidente

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

Teleconferência em Português (Tradução Simultânea para o Inglês)
Data: 07/08/2020 | Horário: 10h00 Brasília | 9h00 NY

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

resultados 2T20

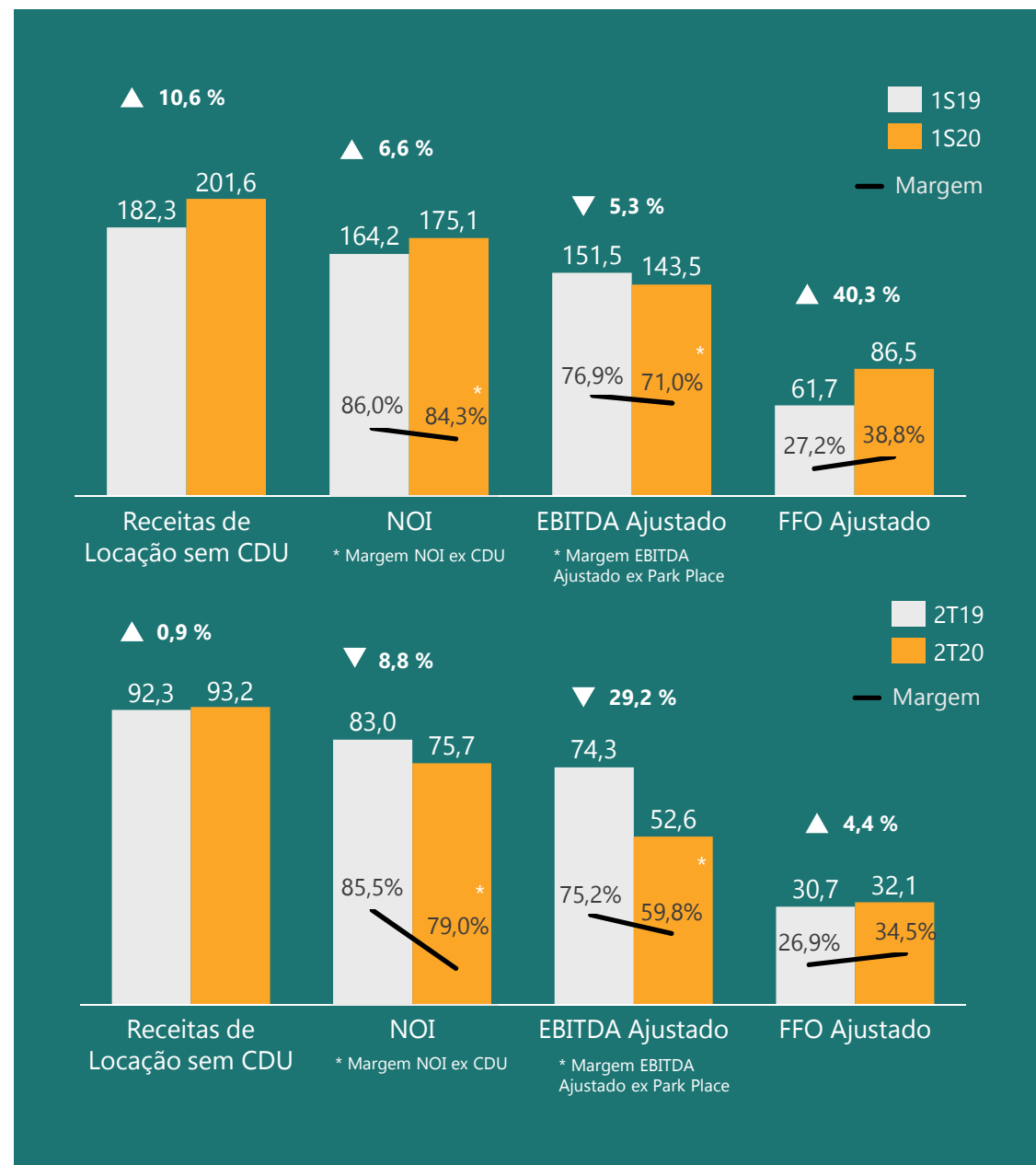


FFO ajustado **cresce 40,3%**,
atingindo R\$86,5 mm no 1S20

Revisionais de Edifícios **atingem**
leasing spread nominal de **21,2%**

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 2020. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

destaques (ifrs)



INDICADORES FINANCEIROS – IFRS (R\$ MILHÕES)

	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Receita Líquida	93,1	114,4	-18,6%	223,0	226,7	-1,6%
EBITDA Ajustado	52,6	74,3	-29,2%	143,5	151,5	-5,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>59,8%</i>	<i>75,2%</i>	<i>-15,5 pp.</i>	<i>71,0%</i>	<i>76,9%</i>	<i>-5,9 pp.</i>
NOI – Receita Operacional Líquida	75,7	83,0	-8,8%	175,1	164,2	6,6%
<i>Margem NOI</i>	<i>79,0%</i>	<i>85,5%</i>	<i>-6,5 pp.</i>	<i>84,3%</i>	<i>86,0%</i>	<i>-1,7 pp.</i>
FFO Ajustado - Funds From Operations	32,1	30,7	4,4%	86,5	61,7	40,3%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>34,5%</i>	<i>26,9%</i>	<i>7,6 pp.</i>	<i>38,8%</i>	<i>27,2%</i>	<i>11,6 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	10,4	0,3	3305,3%	46,2	18,1	155,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>11,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>10,9 pp.</i>	<i>20,7%</i>	<i>8,0%</i>	<i>12,8 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T20	2T19	2T20 X 2T19
Ocupação Física	90,2%	92,2%	-2,0 pp.
Ocupação Financeira	92,2%	92,5%	-0,3 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	247,6	231,4	7,0%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	454,7	412,3	10,3%

sumário de indicadores

SUMÁRIO

1	Realizações 2T20	05
2	Desempenho Operacional	06
2.1	Índices de Ocupação	06
2.2	Edifícios Corporativos	07
2.3	Shopping Centers	09
3	Desempenho Financeiro (IFRS)	12
3.1	Receita Bruta	12
3.2	Custo	14
3.3	NOI	15
3.4	Resultado Financeiro	16
3.5	Lucro Líquido	17
3.6	FFO Ajustado	18
3.7	EBITDA	19
4	Liquidez e Endividamento (IFRS)	20
5	Capital Social e Patrimônio Líquido	23
6	Demonstrações Financeiras (IFRS)	24
7	Demonstrações Financeiras (Proforma)	30
8	Desempenho Financeiro (Proforma)	34
9	Liquidez e Endividamento (Proforma)	39
10	Porfólio de Ativos	42
	Anexos 1–4	43



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 247.645 mil m² de área locável em operação.

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

RETOMADA DOS SHOPPINGS

A partir do dia 11 de junho, seis shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades. Inicialmente na cidade de São Paulo, com os shoppings Cidade São Paulo, Tietê Plaza e Shopping D, seguidos pelo Metropolitano Barra do Rio de Janeiro, Grand Plaza Shopping em Santo André e finalmente o Shopping Cerrado em Goiânia. A operação desses empreendimentos contam com protocolos rígidos de limpeza e saúde e estão operando com horário de funcionamento reduzido, limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, como cinema e atividades de lazer.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Em junho, a CCP encerrou seu Programa de Recompra de Ações.

LEASING SPREAD POSITIVO

As revisões dos contratos de locação dos Edifícios da CCP tiveram leasing spread nominal de +21,2% no segundo trimestre de 2020.

EVENTO SUBSEQUENTE

A Companhia aprovou o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.531.468 ações ordinárias mantidas em tesouraria, adquiridas no 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.

realizações 2T20



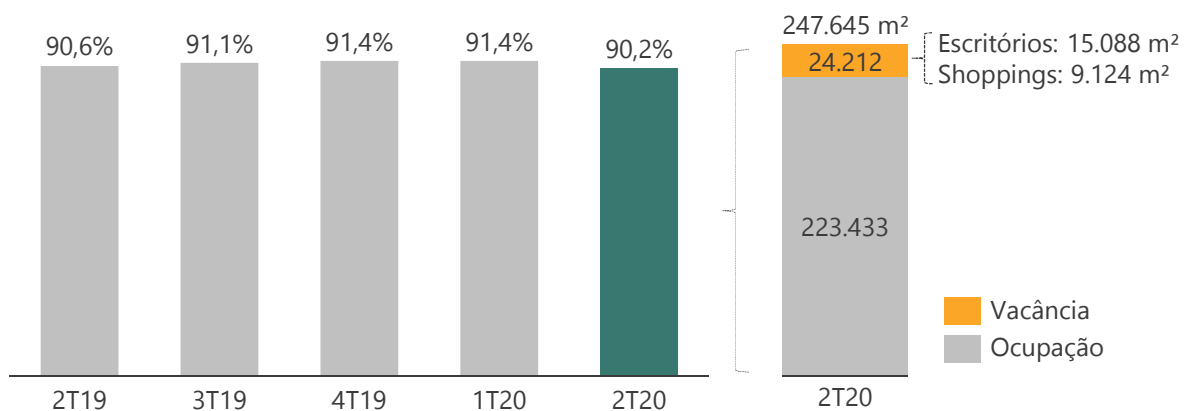
2 DESEMPENHO OPERACIONAL ¹

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 90,2% no 2T20. Já a ocupação financeira, é calculada como a receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio e terminou o segundo trimestre de 2020 em 92,2%.

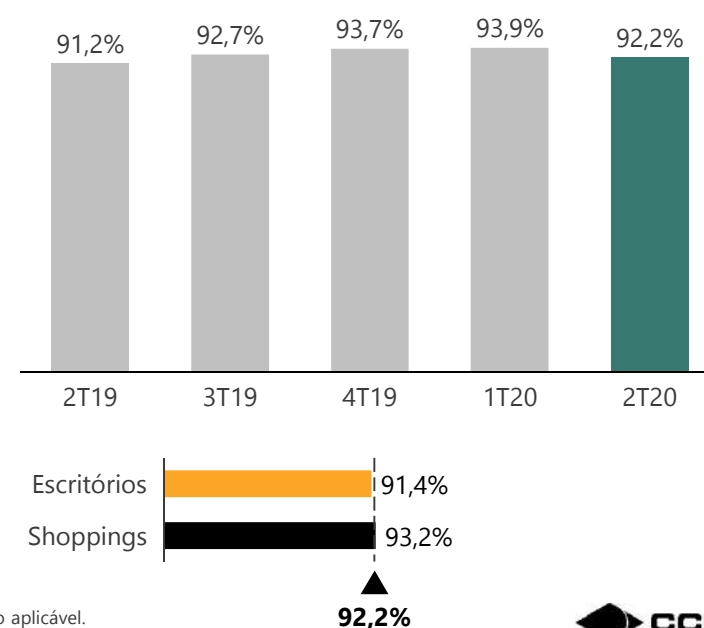
OCUPAÇÃO FÍSICA

Portfólio CCP (%)



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

Portfólio CCP (%)



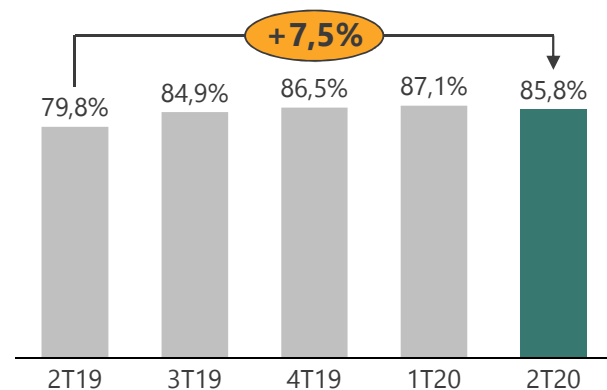
Resultados 2T20 | 1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

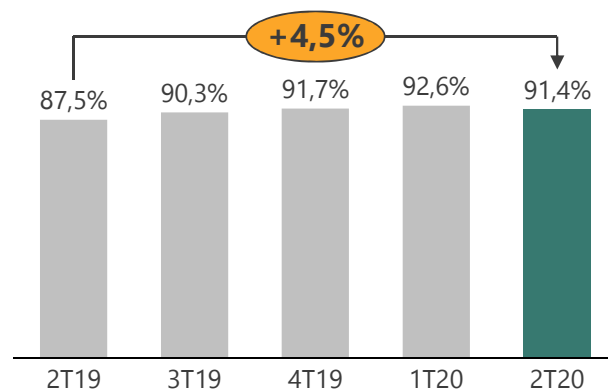
2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

A taxa de ocupação física dos edifícios corporativos cresceu 7,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, enquanto a taxa de ocupação financeira cresceu 4,5%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



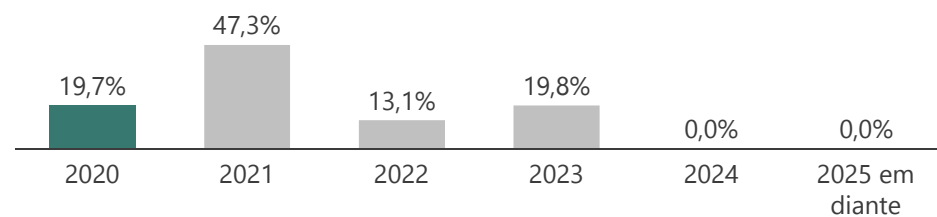
Resultados 2T20



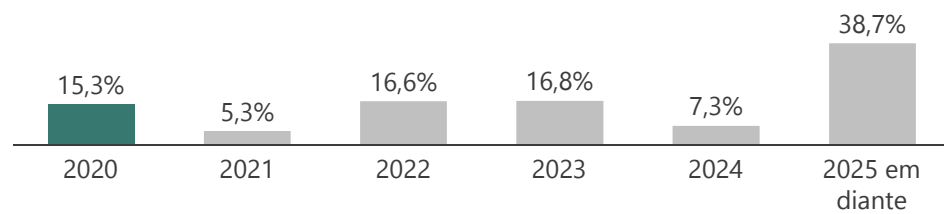
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R\$)



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



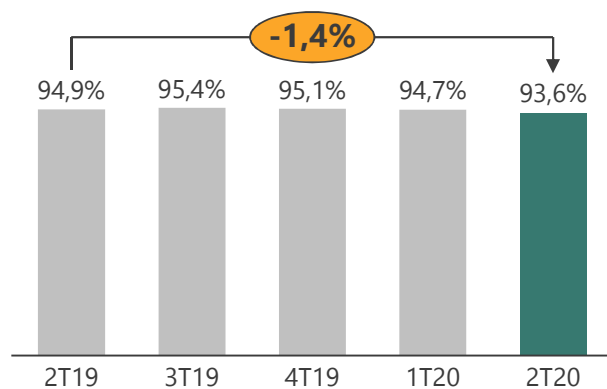
Resultados 2T20



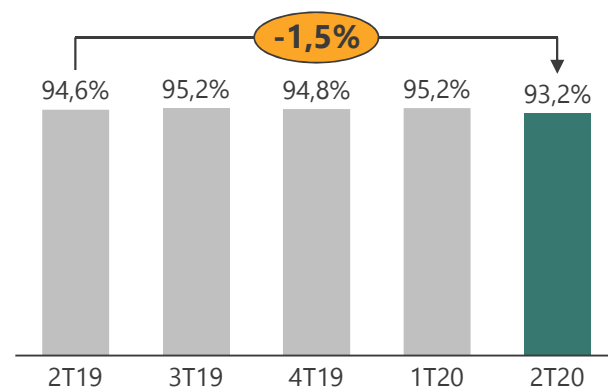
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

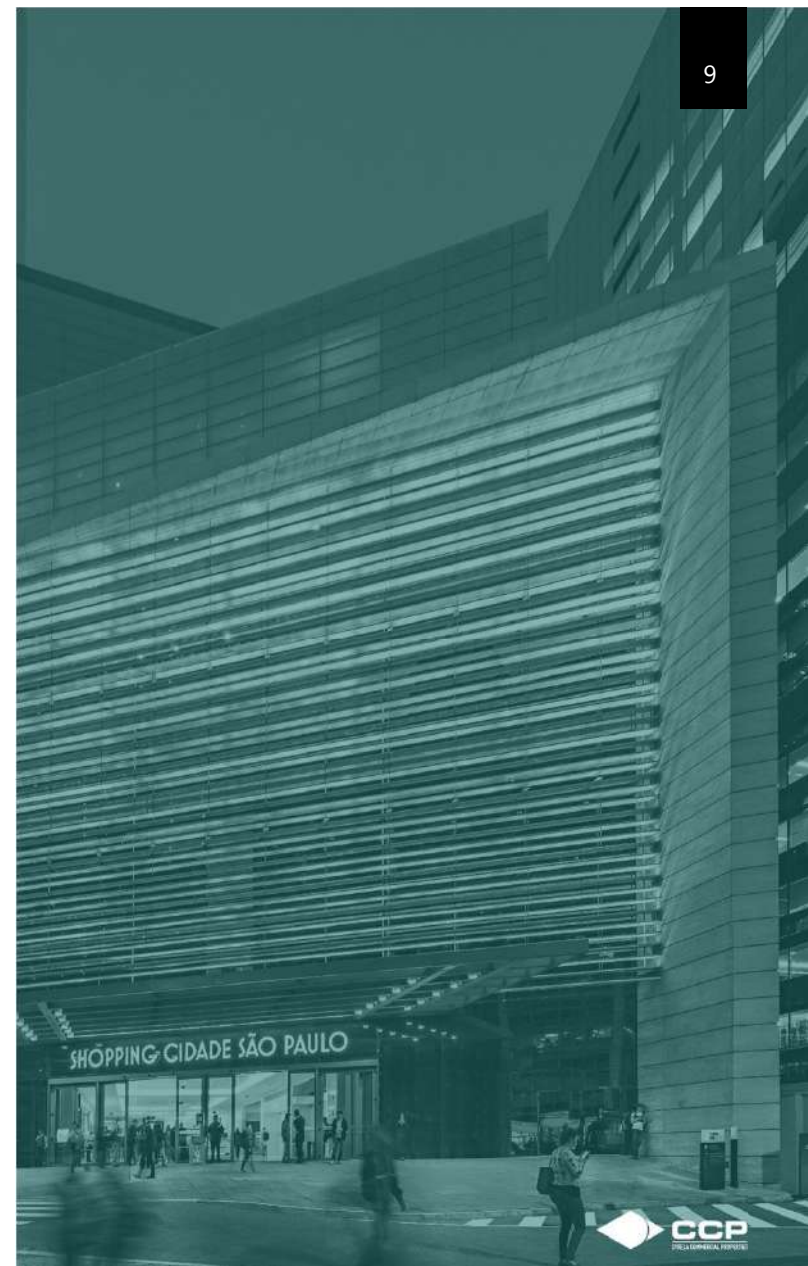
OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



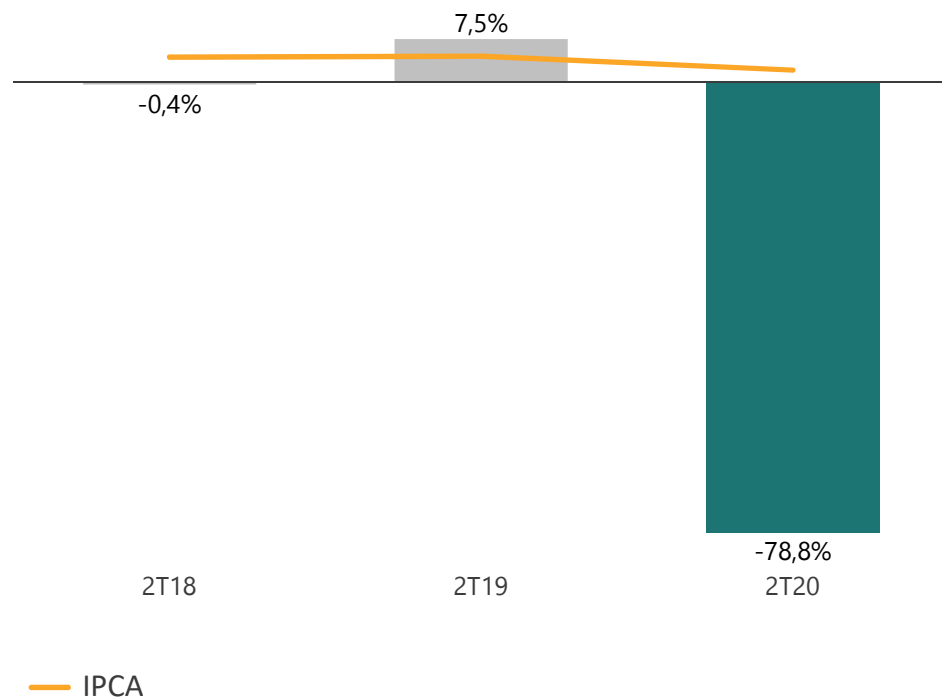
Resultados 2T20



2 DESEMPENHO OPERACIONAL

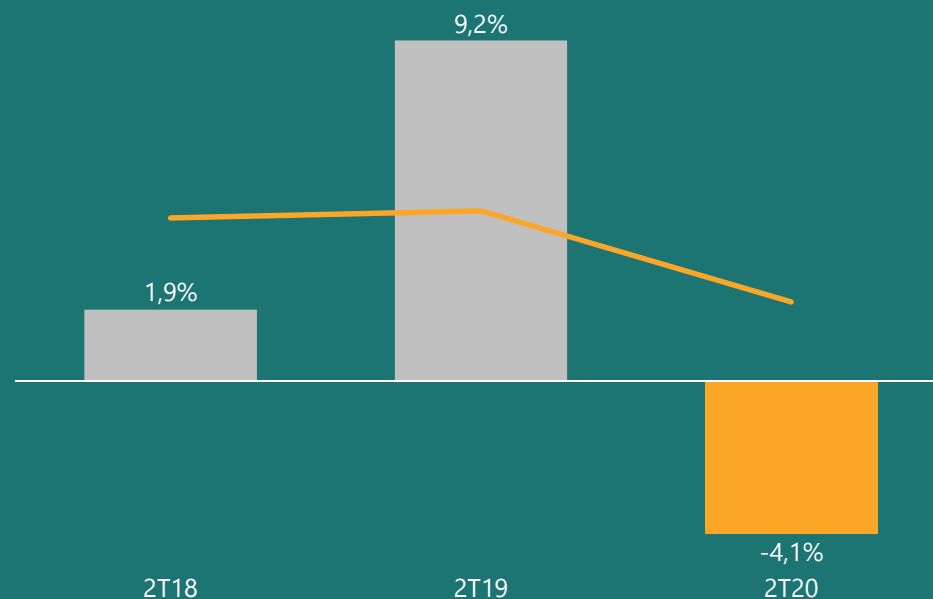
2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



Resultados 2T20

ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (SSR)

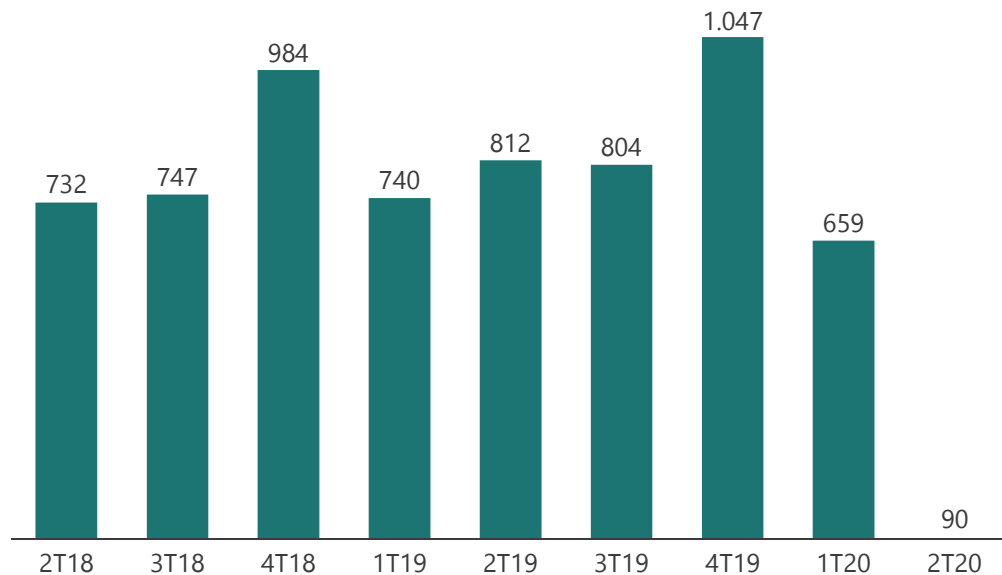


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS (R\$ MM)

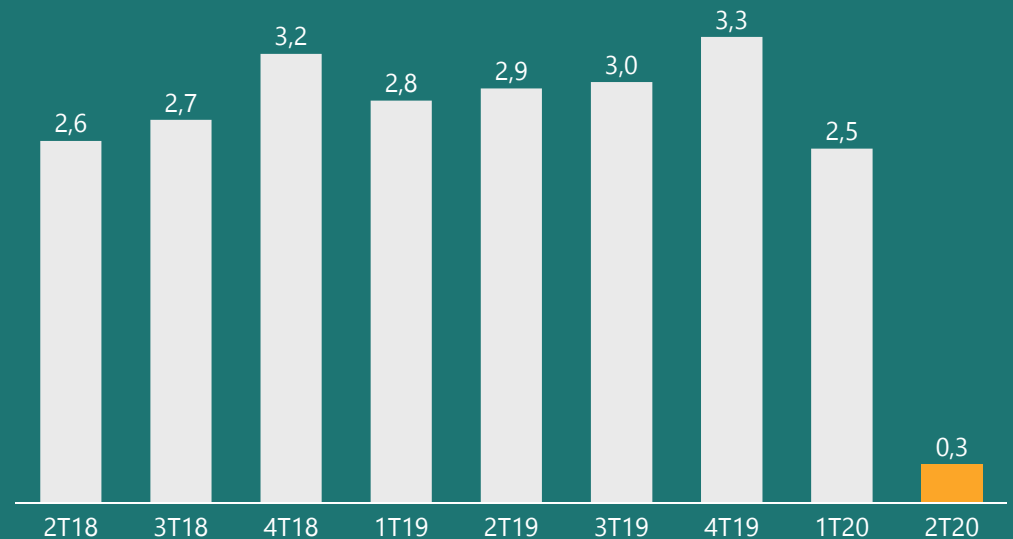
No 2T20, as vendas nos shoppings centers em que a CCP participa atingiram R\$ 90 milhões.



Resultados 2T20

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)

Os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 300 mil veículos nos estacionamentos durante o segundo trimestre de 2020.



3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS) ¹

3.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 2T20 foi de R\$ 102,8 milhões, representando queda de 15,8% em relação à receita bruta do 2T19. Já a receita bruta do primeiro semestre de 2020 teve leve queda de 0,2% em relação a receita bruta do mesmo período em 2019. Se excluirmos os efeitos da linearização contábil, a receita de locação de edifícios e shopping centers cresce 5,6% no 2T20 em relação ao 2T19 e a 13,4% no semestre em relação ao mesmo período de 2019.

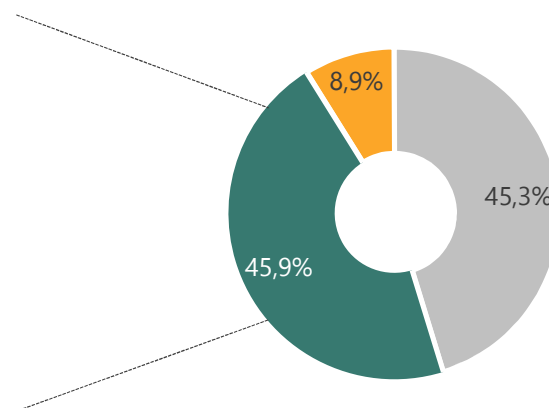
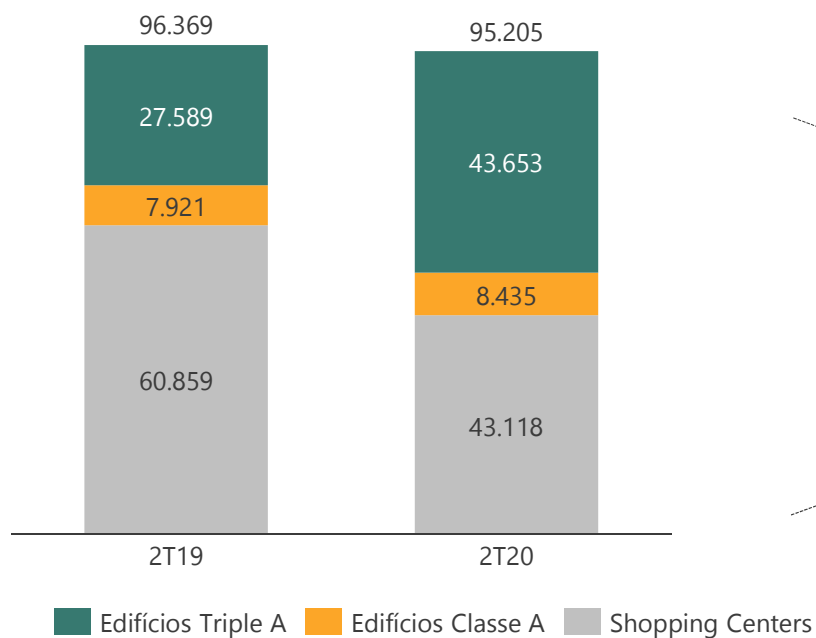
Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Locação de Edifícios Corporativos	53.400	33.505	59,4%	104.886	69.570	50,8%
Locação de Shopping Centers	39.237	54.233	-27,7%	94.235	106.014	-11,1%
Locação de Imóveis sem Linearização	92.637	87.739	5,6%	199.121	175.584	13,4%
Cessão de Direito de Uso	2.005	4.035	-50,3%	5.268	7.527	-30,0%
Efeitos da Linearização	563	4.595	-87,8%	2.477	6.681	-62,9%
Subtotal Locação de Imóveis	95.205	96.369	-1,2%	206.866	189.792	9,0%
Prestação de Serviços	5.568	7.085	-21,4%	14.121	14.476	-2,5%
Estacionamento	2.055	18.624	-89,0%	18.416	35.496	-48,1%
Subtotal Serviços de Administração	7.623	25.709	-70,3%	32.537	49.972	-34,9%
Total	102.828	122.078	-15,8%	239.403	239.764	-0,2%

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.1 RECEITA BRUTA

RECEITAS DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 95,2 milhões no 2T20, valor que 1,2% menor do que os R\$ 96,4 milhões registrados no 2T19.



Resultados 2T20

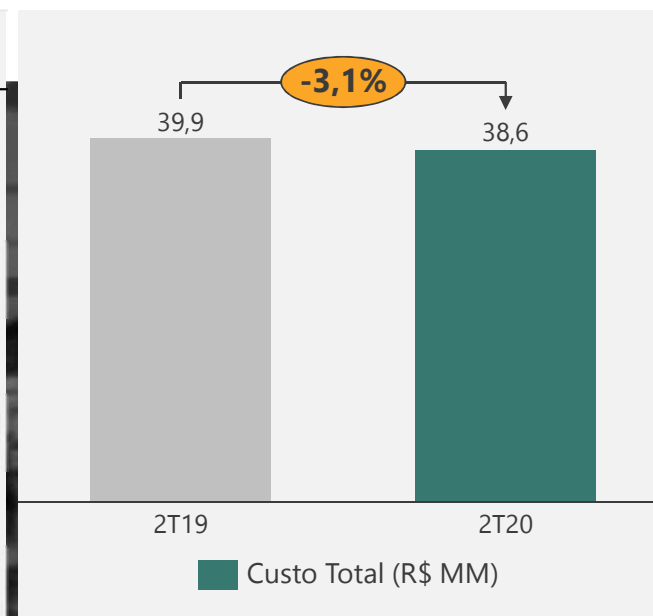


3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 2T20 foram de R\$ 38,6 milhões, valor 3,1% inferior aos custos registrados no 2T19. O crescimento significativo no custo dos edifícios corporativos em 2020 foi devido ao aumento na depreciação gerada pelas torres JK.

Custo por Segmento (R\$ mil) IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Edifícios Corporativos	10.031	4.299	133,3%	20.829	7.121	192,5%
Shopping Centers	20.817	17.770	17,2%	38.828	37.634	3,2%
Subtotal Imóveis	30.848	22.069	39,8%	59.657	44.755	33,3%
Prestação de Serviços	3.965	1.933	105,1%	5.857	3.910	49,8%
Estacionamento	3.797	15.855	-76,1%	19.619	30.862	-36,4%
Subtotal Serviços de Administração	7.762	17.787	-56,4%	25.477	34.772	-26,7%
Total	38.610	39.856	-3,1%	85.133	79.528	7,0%



3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.3 NOI (RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA)

O NOI da CCP no 2T20 foi de R\$ 82,3 milhões (-2,7% vs 2T19). Se excluirmos os efeitos dos descontos especiais concedidos, principalmente, nos contratos de locação nos shopping centers no segundo trimestre de 2020, o NOI cai 8,8% em relação ao NOI do mesmo período em 2019.

NOI (R\$ mil) - IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Receita de Locação	93.200	92.334	0,9%	201.598	182.265	10,6%
Cessão de Direito de Uso	2.005	4.035	-50,3%	5.268	7.527	-30,0%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.862)	(11.721)	9,7%	(23.794)	(21.474)	10,8%
Descontos	(6.690)	(1.673)	299,9%	(8.001)	(4.092)	95,5%
NOI	75.653	82.974	-8,8%	175.072	164.226	6,6%
NOI Edifícios Corporativos	49.893	32.443	53,8%	97.879	66.285	47,7%
NOI Shoppings	23.755	46.496	-48,9%	71.999	90.414	-20,4%
Cessão de Direito de Uso	2.005	4.035	-50,3%	5.268	7.527	-30,0%
Margem NOI ¹	79,0%	85,5%	-6,5 pp.	84,3%	86,0%	-1,7 pp.

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

Resultados 2T20

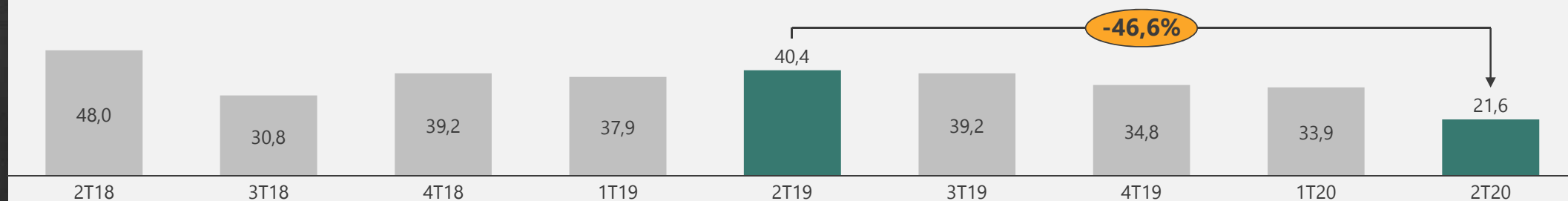
3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T20 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 21,6 milhões, valor 46,6% inferior ao registrado no 2T19.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Despesas Financeiras	(21.582)	(40.366)	-46,5%	(55.490)	(78.252)	-29,1%
Receita Financeira	7.716	7.702	0,2%	14.339	13.124	9,3%
Total	(13.866)	(32.664)	-57,5%	(41.151)	(65.128)	-36,8%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$MM) ¹



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

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no 2T20 o lucro de R\$ 10,4 milhões, representando aumento significativo em relação ao lucro obtido no mesmo período de 2019. A margem líquida da CCP no 2T20 teve aumento de 10,9 pontos percentuais em relação ao 2T19, ficando em 11,2%.

Lucro Líquido (R\$ mil) - IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro/ Prejuízo do Período	10.441	307	3305,3%	46.201	18.068	155,7%
(-) Atribuído a Sócios Não Controladores	9.551	17.451	-45,3%	28.896	32.055	-9,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	890	(17.144)	-105,2%	17.305	(13.987)	-223,7%
Receita Líquida	93.057	114.352	-18,6%	222.959	226.669	-1,6%
Margem Líquida	11,2%	0,3%	10,9 pp.	20,7%	8,0%	12,7 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,007	(0,143)	NA	0,145	(0,117)	NA

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado no 2T20 tiveram variações positivas quando comparado ao 2T19, atingindo R\$ 27,7 milhões e R\$ 32,0 milhões, respectivamente. A margem FFO ajustada no 2T20 foi 34,5%, com aumento de 7,6 pontos percentuais em relação à margem registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

FFO Ajustado (R\$ mil) – IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro / Prejuízo do Período	10.441	307	3305,3%	46.201	18.068	155,7%
(+) Depreciação e Amortização	17.269	9.404	83,6%	34.435	21.367	61,2%
FFO	27.710	9.711	185,3%	80.635	39.435	104,5%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	3.324	19.961	NA	3.769	20.121	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA	2.105	2.105	NA
AFFO	32.087	30.724	4,4%	86.509	61.660	40,3%
Receita Líquida Ajustada	93.057	114.352	-18,6%	222.959	226.669	-1,6%
Margem FFO Ajustada	34,5%	26,9%	7,6 pp.	38,8%	27,2%	11,6 pp.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No segundo trimestre de 2020, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 52,6 milhões. A margem EBITDA Ajustada no 2T20 foi de 56,6%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 59,8% no 2T20, representando aumento de 3,2 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro/ Prejuízo do Período	10.441	307	3305,3%	46.201	18.068	155,7%
(+) IRPJ e CSSL	6.676	10.959	-39,1%	15.836	24.738	-36,0%
(+) Resultado Financeiro	13.866	32.664	-57,5%	41.151	65.128	-36,8%
(+) Depreciação e Amortização	17.269	9.404	83,6%	34.435	21.367	61,2%
Total – EBITDA	48.252	53.334	-9,5%	137.622	129.301	6,4%
Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	3.324	19.961	NA	3.769	20.121	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA	2.105	2.105	NA
EBITDA Ajustado	52.629	74.347	-29,2%	143.496	151.526	-5,3%
Receita Líquida Ajustada	93.057	114.352	-18,6%	222.959	226.669	-1,6%
Margem EBITDA Ajustada	56,6%	65,0%	-8,5 pp.	64,4%	66,8%	-2,5 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	59,8%	75,2%	-15,4 pp.	71,0%	76,9%	-5,9 pp.

Resultados 2T20

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o segundo trimestre de 2020 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 719,5 milhões, representando 14% dos ativos totais.

4.2 ENDIVIDAMENTO

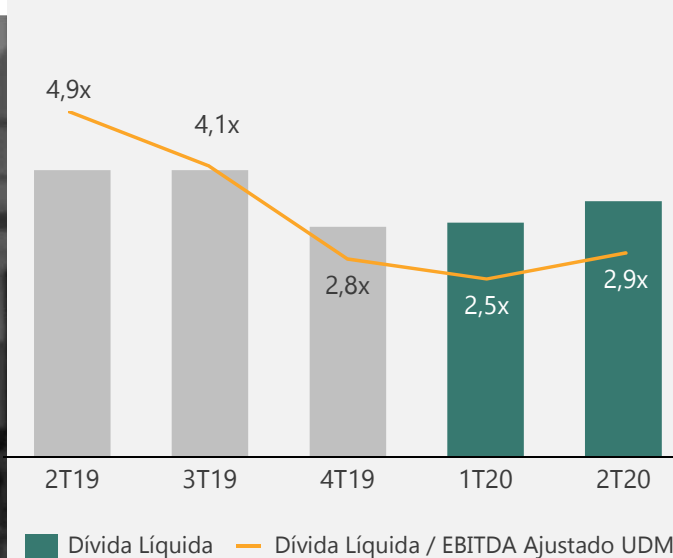
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.129,2 milhões ao final do 2T20, montante 10,9% inferior ao valor registrado ao final do 2T19.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	2T20	1T20	2T19
Endividamento	1.948.735	1.955.359	1.947.915
Financiamentos e Empréstimos	487.337	489.001	658.165
Debêntures e Notas Promissórias	1.461.398	1.466.358	1.289.750
Disponibilidades	719.514	828.429	568.655
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	719.514	828.429	568.655
Dívida Líquida Total	1.229.221	1.126.930	1.379.260

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	2T20	1T20	2T19
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	3,79x	3,42x	6,37x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM¹	2,88x	2,51x	4,88x

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

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.2 ENDIVIDAMENTO

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

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	74.258	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	306.524	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	313.128	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	99.985	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	199.926	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	365.389	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	102.188	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.612.000	1.461.398			

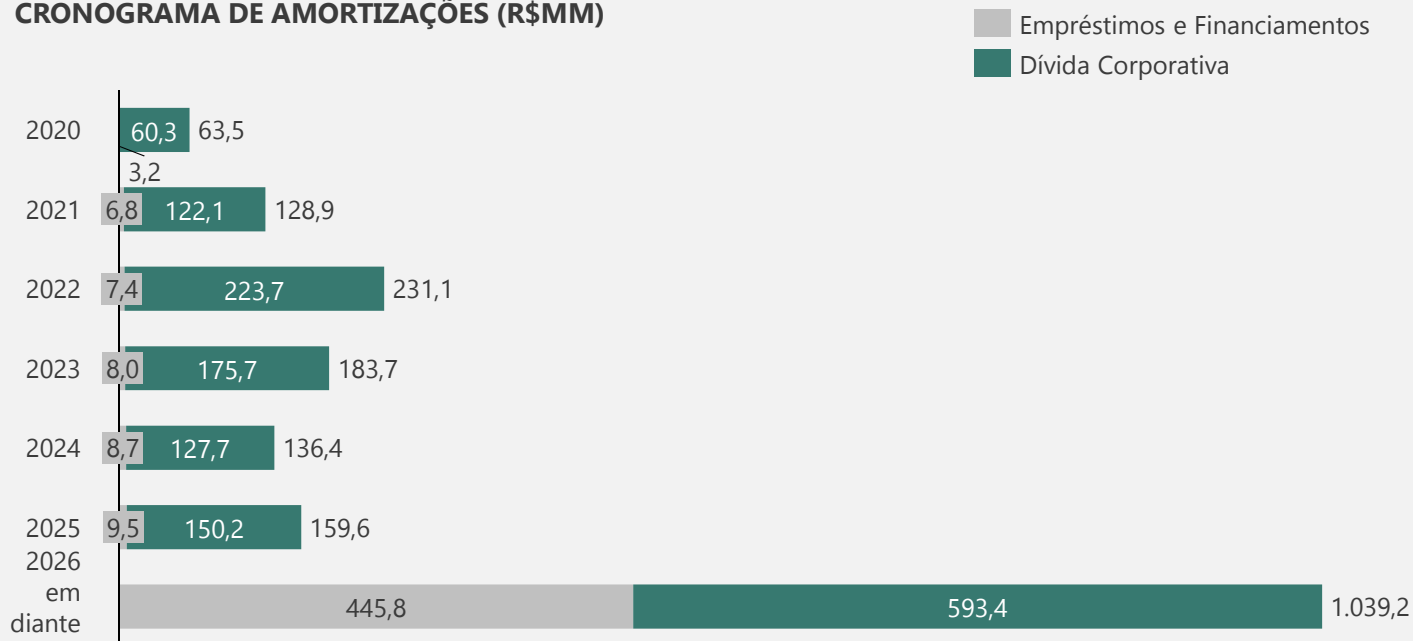
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	91.400	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.038	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.899	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		467.908	487.337			

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

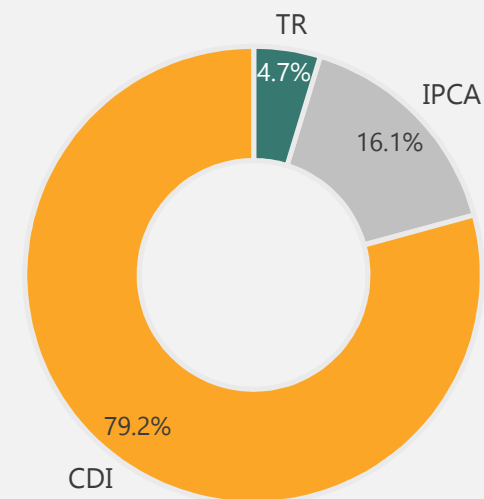
4.2 ENDIVIDAMENTO

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$MM)



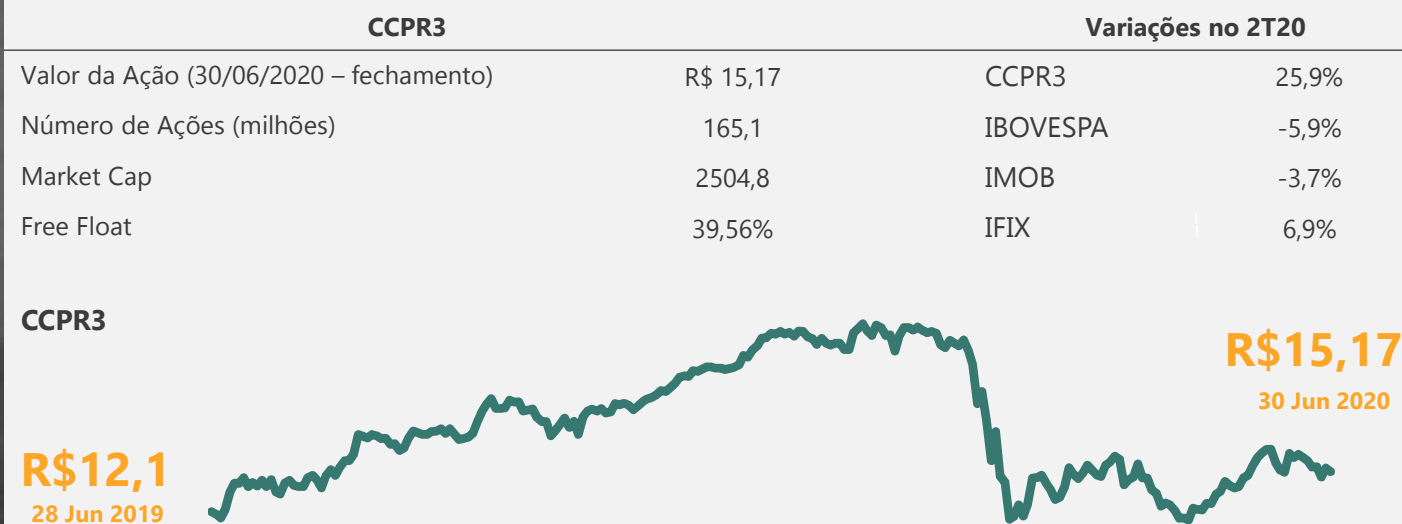
INDEXADORES



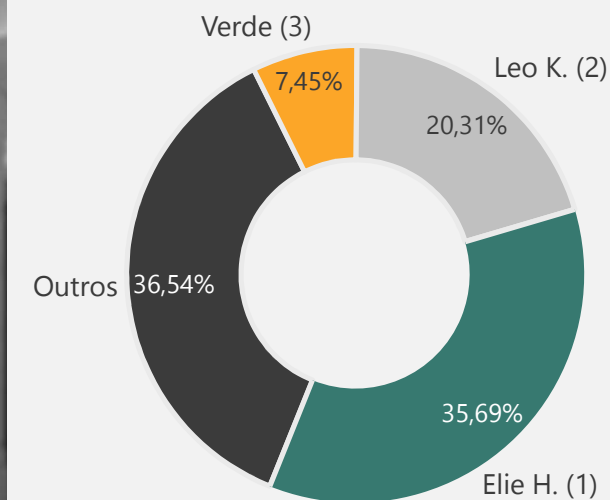
5 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2020, o capital social era de R\$ 1.632,1 milhões, representado por 165.113.612 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.830,5 milhões.

MERCADO DE CAPITAIS



COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



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

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS) ¹

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Receita Bruta	102.828	122.078	-15,8%	239.403	239.764	-0,2%
Locação de Edifícios Corporativos	52.088	35.510	46,7%	102.605	71.129	44,3%
Shopping Centers	43.118	60.859	-29,2%	104.261	118.663	-12,1%
Prestação de serviços de Administração	7.623	25.709	-70,3%	32.537	49.972	-34,9%
Deduções da receita bruta	(9.771)	(7.726)	26,5%	(16.444)	(13.095)	25,6%
Receita Líquida	93.058	114.352	-18,6%	222.959	226.669	-1,6%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(38.610)	(39.857)	-3,1%	(85.134)	(79.528)	7,0%
Imóveis locados	(30.848)	(22.069)	39,8%	(59.657)	(44.755)	33,3%
Prestação de serviços	(7.762)	(17.788)	-56,4%	(25.477)	(34.773)	-26,7%
Lucro Bruto	54.447	74.495	-26,9%	137.825	147.141	-6,3%
Margem Bruta	58,5%	65,1%	-6,6 pp.	61,8%	64,9%	-3,1 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(23.464)	(30.565)	-23,2%	(34.637)	(39.207)	-11,7%
Comerciais	(12.684)	(2.888)	339,2%	(16.988)	(7.157)	137,4%
Gerais e Administrativas	(4.932)	(5.768)	-14,5%	(11.145)	(7.190)	55,0%
Remuneração da administração	(2.320)	(1.883)	23,2%	(3.499)	(3.279)	6,7%
Participação de empregados e administradores	(845)	(1.747)	-51,6%	(802)	(3.309)	-75,8%
Equivalência patrimonial	641	1.682	-61,9%	1.566	1.849	-15,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.324)	(19.961)	-83,3%	(3.769)	(20.121)	-81,3%

Resultados 2T20

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

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - IFRS	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro antes do Resultado Financeiro	30.983	43.930	-29,5%	103.188	107.934	-4,4%
Despesas financeiras	(21.582)	(40.366)	-46,5%	(55.490)	(78.252)	-29,1%
Receitas financeiras	7.716	7.702	0,2%	14.339	13.124	9,3%
Resultado Financeiro	(13.866)	(32.664)	-57,5%	(41.151)	(65.128)	-36,8%
Lucro antes de IR e CS	17.117	11.266	51,9%	62.037	42.806	44,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.676)	(10.959)	-39,1%	(15.836)	(24.738)	-36,0%
Diferidos	21	7	200,0%	32	72	-55,6%
Correntes	(6.697)	(10.966)	-38,9%	(15.868)	(24.810)	-36,0%
Lucro/Prejuízo do Período	10.441	307	3305,3%	46.201	18.068	155,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	890	(17.144)	-105,2%	17.305	(13.987)	-223,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	9.551	17.451	-45,3%	28.896	32.055	-9,9%
Margem Líquida	11,2%	0,3%	11,0 pp.	20,7%	8,0%	12,8 pp.
Lucro Líquido por ação	0,007	(0,143)	-105,2%	0,145	(0,117)	-223,7%

Resultados 2T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

Ativos (R\$ mil) - IFRS	30/06/2020	30/06/2019	Análise Vertical (%)	2T20 X 2T19
Ativo Circulante	823.924	654.788	16,0%	25,8%
Caixa e equivalentes de caixa	360.718	407.461	7,0%	-11,5%
Títulos e valores mobiliários	358.796	161.194	7,0%	122,6%
Contas a receber	74.806	50.294	1,5%	48,7%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	16.380	10.110	0,3%	62,0%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	84	78	0,0%	7,7%
Demais contas a receber	10.208	22.719	0,2%	-55,1%
Ativo não circulante	4.322.766	3.205.597	84,0%	34,9%
Contas a receber	47.428	33.568	0,9%	41,3%
Estoques	42.618	42.618	0,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	842	46	0,0%	1730,4%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	357	-	0,0%	NA
Impostos a compensar	33.550	41.643	0,7%	-19,4%
Depósitos judiciais	176	176	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	44.129	37.741	0,9%	16,9%
Investimentos	228.899	181.365	4,4%	26,2%
Propriedades para investimento	3.915.488	2.862.321	76,1%	36,8%
Imobilizado	8.459	2.115	0,2%	300,0%
Intangíveis	820	4.004	0,0%	-79,5%
Total de Ativos	5.146.690	3.860.385	100,0%	33,3%

Resultados 2T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO

Passivos e Patrimônio Líquido (R\$ mil) – IFRS	30/06/2020	30/06/2019	Análise Vertical (%)	2T20 X 2T19
Passivo Circulante	199.068	425.736	3,9%	-53,2%
Empréstimos e financiamentos	6.615	48.022	0,1%	-86,2%
Debêntures	126.568	243.748	2,5%	-48,1%
Fornecedores	6.787	8.704	0,1%	-22,0%
Impostos e contribuições a recolher	12.277	19.767	0,2%	-37,9%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	-	13	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	303	403	0,0%	-24,8%
Adiantamentos de clientes	65	242	0,0%	-73,1%
Receita res-sperata a apropriar	4.883	9.401	0,1%	-48,1%
Dividendos a pagar	15	17	0,0%	-11,8%
Demais contas a pagar	41.555	95.419	0,8%	-56,4%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.835.581	1.667.662	35,7%	10,1%
Empréstimos e financiamentos	84.785	610.143	1,6%	-86,1%
Debêntures	1.334.830	1.046.002	25,9%	27,6%
Obrigações por aquisição de imóvel	395.937	-	7,7%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.747	2.804	0,0%	-37,7%
Receita res-sperata a apropriar	6.473	7.092	0,1%	-8,7%
Demais contas a pagar	4.731	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.078	1.621	0,1%	336,6%
Patrimônio Líquido	1.830.530	1.031.354	35,6%	77,5%
Participação de não controladores	1.281.511	735.633	24,9%	74,2%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	5.146.690	3.860.385	100,0%	33,3%

Resultados 2T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.3 FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil) – IFRS	30/06/2020	30/06/2019
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	62.037	42.806
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	674	190
Depreciação das propriedades para investimento	33.760	21.177
Equivalência patrimonial	(1.566)	(1.849)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	42.693	75.903
Amortização da comissão sobre debêntures	969	823
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	11.719	4.222
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(742)	(7)
Variação dos juros capitalizados	2.158	53
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	(25.284)	(4.064)
Impostos e contribuições a compensar	15.705	(8.011)
Dividendos a receber	(82)	173
Estoques	-	(418)
Adiantamento para futuro aumento de capital	345	-
Depósitos judiciais	-	15
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	(32)	-
Demais Ativos	671	17.740
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(5.612)	(1.317)
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	953	-
Impostos e contribuições a recolher	(8.668)	(8.225)
Adiantamento de clientes	(530)	168
Res-sperata a apropriar	(2.784)	(4.245)
Demais contas a pagar	(23.535)	65.313
Dividendos a pagar	(7.792)	-

Resultados 2T20

6 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

6.3 FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil) – IFRS	30/06/2020	30/06/2019
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(37.645)	(86.506)
IRPJ e CSLL Pagos	(24.311)	(11.081)
Dividendos Recebidos	2.394	1.413
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	35.495	104.286
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(8.379)	(46.824)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	139.112	5.493
(Acréscimo) do imobilizado e intangível	151	(1.608)
(Acréscimo) das propriedades para investimentos	(53.166)	(93.614)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	77.718	(136.553)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-	300.000
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(62.992)	(74.041)
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	-	(2.045)
Gastos com emissão de ações	(969)	-
Ações em Tesouraria	(93.422)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(157.383)	223.914
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(44.171)	191.647
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	401.301	215.896
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	3.588	(82)
No fim do período	360.718	407.461
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(44.171)	191.647

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA) ¹

7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Receita Bruta	70.395	93.949	-25,1%	168.461	182.811	-7,8%
Locação de Edifícios Corporativos	30.870	23.679	30,4%	59.962	47.365	26,6%
Shopping Centers	31.900	44.505	-28,3%	75.950	85.720	-11,4%
Prestação de serviços de Administração	7.608	25.694	-70,4%	32.506	49.943	-34,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	17	71	-76,1%	43	(217)	-119,8%
Deduções da receita bruta	(7.009)	(6.302)	11,2%	(12.447)	(9.962)	24,9%
Receita Líquida	63.386	87.647	-27,7%	156.014	172.849	-9,7%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(28.219)	(34.900)	-19,1%	(64.647)	(69.293)	-6,7%
Imóveis vendidos	(22)	(5)	340,0%	(43)	92	-146,7%
Imóveis locados	(20.435)	(17.108)	19,4%	(39.127)	(34.612)	13,0%
Prestação de serviços	(7.762)	(17.787)	-56,4%	(25.477)	(34.773)	-26,7%
Lucro Bruto	35.167	52.747	-33,3%	91.367	103.556	-11,8%
Margem Bruta	55,5%	60,2%	-4,7 pp.	58,6%	59,9%	-1,3 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(19.084)	(30.759)	-38,0%	(29.024)	(38.189)	-24,0%
Comerciais	(8.475)	(1.981)	327,8%	(11.479)	(5.209)	120,4%
Gerais e Administrativas	(4.296)	(5.403)	-20,5%	(9.904)	(6.367)	55,6%
Remuneração da administração	(1.180)	(1.883)	-37,3%	(3.499)	(3.279)	6,7%
Participação de empregados e administradores	(1.968)	(1.747)	12,7%	(785)	(3.309)	-76,3%
Equivalência patrimonial	154	297	-48,1%	418	602	-30,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.319)	(20.042)	-83,4%	(3.775)	(20.627)	-81,7%

Resultados 2T20

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

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil) - Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro antes do Resultado Financeiro	16.083	21.988	-26,9%	62.343	65.367	-4,6%
Despesas financeiras	(16.970)	(36.995)	-54,1%	(45.227)	(71.464)	-36,7%
Receitas financeiras	6.750	6.906	-2,3%	12.175	11.908	2,2%
Resultado Financeiro	(10.220)	(30.089)	-66,0%	(33.052)	(59.556)	-44,5%
Lucro antes de IR e CS	5.863	(8.101)	-172,4%	29.291	5.811	404,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.967)	(9.033)	-45,0%	(11.975)	(19.785)	-39,5%
Diferidos	6	6	0,0%	13	72	-81,9%
Correntes	(4.973)	(9.039)	-45,0%	(11.988)	(19.857)	-39,6%
Lucro/Prejuízo do Período	896	(17.134)	-105,2%	17.316	(13.974)	-223,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	891	(17.140)	-105,2%	17.305	(13.985)	-223,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	5	6	-16,7%	11	11	0,0%
Margem Líquida	1,4%	-19,5%	21,0 pp.	11,1%	-8,1%	19,2 pp.
Lucro Líquido por ação	0,021	(0,143)	-114,5%	0,403	(0,117)	-445,0%

Resultados 2T20

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

Ativos (R\$ mil) - Proforma	30/06/2020	30/06/2019	Análise Vertical (%)	2T20 X 2T19
Ativo Circulante	806.693	696.247	23,4%	15,9%
Caixa e equivalentes de caixa	675.690	541.879	19,6%	24,7%
Títulos e valores mobiliários	417	3.010	0,0%	-86,1%
Contas a receber	46.980	62.131	1,4%	-24,4%
Estoques	44.367	43.520	1,3%	1,9%
Impostos a compensar	31.170	4	0,9%	779150,0%
Adiantamento a fornecedores	2.220	2.227	0,1%	-0,3%
Dividendos a receber	2	1	0,0%	100,0%
Demais contas a receber	5.847	43.475	0,2%	-86,6%
Ativo não circulante	2.647.949	2.265.941	76,6%	16,9%
Contas a receber	40.431	1.875	1,2%	2056,3%
Estoques	48.034	44.367	1,4%	8,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	291	46	0,0%	532,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	5.192	-	0,2%	NA
Impostos a compensar	18.660	51.678	0,5%	-63,9%
Depósitos judiciais	164	100	0,0%	64,0%
Demais contas a receber	25.276	3.169	0,7%	697,6%
Investimentos	39.905	17.267	1,2%	131,1%
Propriedades para investimento	2.461.191	1.953.054	71,2%	26,0%
Imobilizado	2.122	190.394	0,1%	-98,9%
Intangíveis	6.683	3.991	0,2%	67,5%
Total de Ativos	3.454.642	2.962.188	100,0%	16,6%

Resultados 2T20

7 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO

Passivos e Patrimônio Líquido (R\$ mil) – Proforma	30/06/2020	30/06/2019	Análise Vertical (%)	2T20 X 2T19
Passivo Circulante	183.276	406.284	5,3%	-54,9%
Empréstimos e financiamentos	4.404	36.819	0,1%	-88,0%
Debêntures	130.655	243.748	3,8%	-46,4%
Fornecedores	6.054	8.643	0,2%	-30,0%
Impostos e contribuições a recolher	9.989	17.561	0,3%	-43,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	5.148	-	0,1%	NA
Impostos e contribuições diferidos	80	123	0,0%	-35,0%
Adiantamentos de clientes	131	364	0,0%	-64,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,0%	0,0%
Débitos com Partes relacionadas	126	-	0,0%	NA
Receita res-sperata a apropriar	4.059	8.344	0,1%	-51,4%
Dividendos a pagar	15	17	0,0%	-11,8%
Demais contas a pagar	22.058	90.108	0,6%	-75,5%
Passivo não Circulante	1.441.589	1.524.489	41,7%	-5,4%
Empréstimos e financiamentos	56.441	467.799	1,6%	-87,9%
Debêntures	1.254.102	1.046.002	36,3%	19,9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	118.781	-	3,4%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.502	2.524	0,0%	-40,5%
Receita res-sperata a apropriar	5.381	6.294	0,2%	-14,5%
Demais contas a pagar	1	-	0,1%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.381	1.870	0,2%	187,8%
Patrimônio Líquido	1.830.530	1.031.354	53,0%	77,5%
Participação de não controladores	(753)	61	0,0%	-1334,4%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.454.642	2.962.188	100,0%	16,6%

Resultados 2T20

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA) ¹

8.1 RECEITA BRUTA

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Locação de Edifícios Corporativos	27.665	21.379	29,4%	54.238	45.129	20,2%
Locação de Shopping Centers	27.836	39.249	-29,1%	66.841	75.523	-11,5%
Locação de Imóveis sem Linearização	55.501	60.627	-8,5%	121.079	120.652	0,4%
Cessão de Direito de Uso	1.727	3.467	-50,2%	4.659	6.647	-29,9%
Efeitos da Linearização	5.542	4.090	35,5%	10.174	5.786	75,8%
Subtotal Locação de Imóveis	62.770	68.184	-7,9%	135.912	133.085	2,1%
Prestação de Serviços	5.552	7.070	-21,5%	14.090	14.447	-2,5%
Estacionamento	2.055	18.624	-89,0%	18.416	35.496	-48,1%
Subtotal Serviços de Administração	7.607	25.694	-70,4%	32.506	49.943	-34,9%
Subtotal Receitas Recorrentes	70.378	93.879	-25,0%	168.418	183.030	-8,0%
Vendas e Incorporação	17	71	-76,1%	43	(217)	-119,9%
Total	70.395	93.950	-25,1%	168.461	182.813	-7,9%

Resultados 2T20

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

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA) ¹

8.2 CUSTO

Custo por Segmento (R\$ mil) Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Edifícios Corporativos	(4.908)	(3.363)	46,0%	(10.061)	(6.295)	59,8%
Shopping Centers	(15.527)	(13.826)	12,3%	(29.066)	(28.393)	2,4%
Subtotal Imóveis	(20.436)	(17.189)	18,9%	(39.127)	(34.688)	12,8%
Prestação de Serviços	(3.965)	(1.933)	105,1%	(5.857)	(3.910)	49,8%
Estacionamento	(3.797)	(15.855)	-76,1%	(19.619)	(30.862)	-36,4%
Subtotal Serviços de Administração	(7.762)	(17.787)	-56,4%	(25.477)	(34.772)	-26,7%
Vendas de Propriedades	(84)	(6)	1212,3%	(240)	92	-362,0%
Total	(28.281)	(34.982)	-19,2%	(64.844)	(69.369)	-6,5%

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

8.3 NOI

NOI (R\$ mil) - Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Receita de Locação	61.043	64.717	-5,7%	131.253	126.438	3,8%
Cessão de Direito de Uso	1.727	3.467	-50,2%	4.659	6.647	-29,9%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.351)	(8.884)	5,2%	(17.180)	(17.017)	1,0%
NOI	53.419	59.299	-9,9%	118.732	116.069	2,3%
Descontos	(4.638)	(987)	369,9%	(5.505)	(2.533)	117,3%
NOI líquido de descontos	48.782	58.312	-16,3%	113.227	113.536	-0,3%
NOI Edifícios Corporativos	29.229	21.256	37,5%	56.635	42.905	32,0%
NOI Shoppings	17.825	33.589	-46,9%	51.933	63.983	-18,8%
Cessão de Direito de Uso	1.727	3.467	-50,2%	4.659	6.647	-29,9%
Margem NOI ¹	77,1%	84,7%	-7,7 pp.	82,7%	84,5%	-1,8 pp.

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

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

8.4 FFO AJUSTADO

FFO Ajustado (R\$ mil) – Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro / Prejuízo do Período	896	(17.134)	-105,2%	17.316	(13.974)	-223,9%
(+) Depreciação e Amortização	10.326	7.246	42,5%	20.436	15.618	30,9%
FFO	11.222	(9.888)	-213,5%	37.752	1.644	2196,4%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	3.319	20.042	NA	3.775	20.627	NA
(+) Resultado de Vendas	(3)	(66)	NA	-	125	NA
(+) Impostos sobre Vendas	1	5	NA	3	(15)	NA
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	NA	2.160	2.158	NA
AFFO	15.618	11.172	NA	43.690	24.539	NA
Receita Líquida Ajustada	63.370	87.578	-27,6%	155.972	173.058	-9,9%
Margem FFO Ajustada	24,6%	12,8%	11,9 pp.	28,0%	14,2%	13,8 pp.

8 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

8.5 EBITDA AJUSTADO

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – Proforma	2T20	2T19	2T20 X 2T19	1S20	1S19	1S20 X 1S19
Lucro/ Prejuízo do Período	896	(17.134)	-105,2%	17.316	(13.974)	-223,9%
(+) IRPJ e CSSL	4.967	9.033	-45,0%	11.975	19.785	-39,5%
(+) Resultado Financeiro	10.220	30.089	-66,0%	33.052	59.556	-44,5%
(+) Depreciação e Amortização	10.326	7.246	42,5%	20.436	15.618	30,9%
Total – EBITDA	26.409	29.234	-9,7%	82.779	80.985	2,2%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	3.319	20.042	NA	3.775	20.627	NA
(+) Resultado de Vendas	6	(66)	NA	2	125	NA
(+) Imposto sobre Vendas	1	3	NA	-	(8)	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.079	1.079	NA	2.160	2.158	NA
EBITDA Ajustado	30.814	50.291	-38,7%	88.716	103.887	-14,6%
Receita Líquida Ajustada	63.370	87.578	-27,6%	155.972	173.058	-9,9%
Margem EBITDA Ajustada	48,6%	57,4%	-8,8 pp.	56,9%	60,0%	-3,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	53,2%	69,7%	-16,5 pp.	65,8%	72,2%	-6,4 pp.

9 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

9.1 ENDIVIDAMENTO

Dívida Líquida (R\$ mil) - Proforma	2T20	1T20	2T19
Endividamento	1.564.383	1.567.803	1.794.368
Financiamentos e Empréstimos	179.626	180.680	504.618
Debêntures e Notas Promissórias	1.384.757	1.387.123	1.289.750
Disponibilidades	676.107	786.161	544.889
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	676.107	786.161	544.889
Dívida Líquida Total	888.276	781.642	1.249.479

Dívida Líquida (R\$ mil) - Proforma	2T20	1T20	2T19
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,01x	3,48x	9,92x
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	4,68x	3,73x	6,56x

9 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

9.1 ENDIVIDAMENTO

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	74.258	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	306.524	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	313.128	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	99.985	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	199.926	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	365.389	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	25.547	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.529.500	1.384.757			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R\$ MIL)

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	60.845	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.611	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.170	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		178.405	179.626			

9 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

9.1 ENDIVIDAMENTO



10 PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Corporate Park	SP- Itaim Bibi	1.055
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	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
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	13.180
Brásilio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162

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

23 Propriedades
16 edifícios | 7 shoppings

247.645 m²
de ABL próprio



Resultados 2T20

ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		158.597	109.402	59.031	4,1%	3,4%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.584	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	21.304	13.751	4,0%	4,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	6,2%	6,2%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	0,0%	0,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%	2012
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%	2017
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	5,6%	5,6%	2013
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%	2013
Empreendimentos Classe A		112.109	81.619	47.033	26,9%	25,8%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	13.180	13,0%	13,0%	1996
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	65,4%	65,4%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%	2008
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%	2019
Total		270.705	191.022	106.064	14,2%	8,6%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da CCP

Resultados 2T20

ANEXO 2. OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	29.802	9.414	9.414	10,3%	14,7%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	1,8%	3,4%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.407	37.407	14.963	6,6%	8,9%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.116	44.116	35.293	9,3%	9,8%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	7,6%	9,3%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.661	16.661	15.328	3,8%	4,7%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,4%	31,8%	2016
Total		262.295	241.907	141.581	6,4%	6,8%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a 100% da propriedade.

Resultados 2T20

ANEXO 3. TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

Resultados 2T20

ANEXO 4. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

INFORMAÇÕES DE CONTATO

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

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

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

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

Rhaissa Magalhães
Analista RI

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

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

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





Pedro Daltro
Chairman

Thiago Muramatsu
Chief Financial Officer/ Investor Relations Officer

George Coura
Financial/ IR Manager

Conference Call in Portuguese (Simultaneous Translation into English)
Date: August 7, 2020 | Time: 10:00 a.m. Brasília | 9:00 a.m. NY

Brazil Connection Phone: +55 (11) 2188-0155 | NY: +1 (646) 843-6054
Code: CCP | Webcast: Connect via MZiQ

2Q20 results

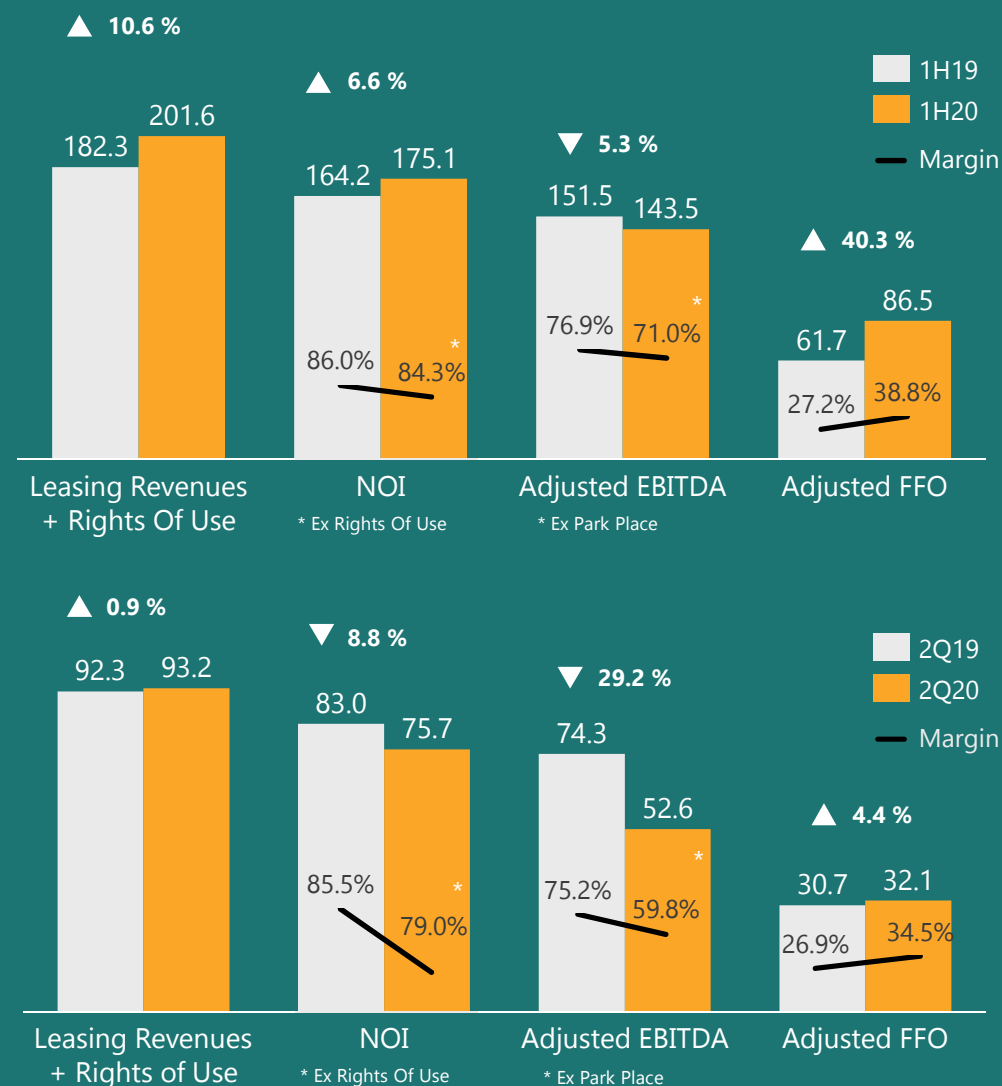


Adjusted FFO **grows 40.3%**,
reaching R\$86,5 mm in 1H20

Offices 3rd year realignment had a
nominal leasing spread of **21.2%**

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" or "Company"), one of Brazil's main investment, rental and sale companies for commercial properties, announces its results for the second quarter of 2020. The results presented herein must be read with the Financial Statements and Notes published by the Company today.

highlights (ifrs)



FINANCIAL INDICATORS - IFRS (R\$ '000)

	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20X1 H19
Net Revenue	93.1	114.4	-18.6%	223.0	226.7	-1.6%
Adjusted EBITDA	52.6	74.3	-29.2%	143.5	151.5	-5.3%
<i>Adjusted EBITDA Margin (ex Park Place)</i>	<i>59.8%</i>	<i>75.2%</i>	<i>-15.5 pp.</i>	<i>71.0%</i>	<i>76.9%</i>	<i>-5.9 pp.</i>
NOI - Net Operating Income	75.7	83.0	-8.8%	175.1	164.2	6.6%
<i>NOI Margin</i>	<i>79.0%</i>	<i>85.5%</i>	<i>-6.5 pp.</i>	<i>84.3%</i>	<i>86.0%</i>	<i>-1.7 pp.</i>
Adjusted FFO - Funds From Operations	32.1	30.7	4.4%	86.5	61.7	40.3%
<i>Adjusted FFO Margin</i>	<i>34.5%</i>	<i>26.9%</i>	<i>7.6 pp.</i>	<i>38.8%</i>	<i>27.2%</i>	<i>11.6 pp.</i>
Income/Loss for the Period	10.4	0.3	3305.3%	46.2	18.1	155.7%
<i>Net Margin</i>	<i>11.2%</i>	<i>0.3%</i>	<i>10.9 pp.</i>	<i>20.7%</i>	<i>8.0%</i>	<i>12.8 pp.</i>

OPERATIONAL INDICATORS

	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19
Physical Occupancy	90.2%	92.2%	-2.0 pp.
Financial Occupancy	92.2%	92.5%	-0.3 pp.
Own Portfolio (thousand sqm)	247.6	231.4	7.0%
Portfolio Under Management (thousand sqm)	454.7	412.3	10.3%

summary of indicators

CONTENTS

1	2Q20 Achievements	05
2	Operational Performance	06
2.1	Occupancy Rates	06
2.2	Corporate Buildings	07
2.3	Shopping Malls	09
3	Financial Performance (IFRS)	12
3.1	Gross Revenue	12
3.2	Cost	14
3.3	NOI	15
3.4	Financial Result	16
3.5	Net Income	17
3.6	Adjusted FFO	18
3.7	EBITDA	19
4	Liquidity and Indebtedness (IFRS)	20
5	Share Capital and Shareholders' Equity	23
6	Financial Statements (IFRS)	24
7	Financial Statements (Proforma)	30
8	Financial Performance (Proforma)	34
9	Liquidity and Indebtedness (IFRS)	39
10	Portfolio of Assets	42
	Exhibits 1-4	43



ABOUT CCP

CCP is one of Brazil's leading companies in rent, acquisition, sale, development and operation of business properties. Focused on high-end corporate buildings and shopping malls, with investments in the states of São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás and Bahia. The Company currently has an operating leasable area of 247,645 thousand sqm.

With over 18 years of experience in the segment, the Company results from the spin off held in 2007 of Cyrela Brazil Realty's commercial real estate activities and has consistently presented solid results, both in terms of growth and profitability. CCP's experience ensures a low vacancy rate and high profitability. The Company is listed in B3's (Brasil, Bolsa, Balcão) Novo Mercado segment, where its shares are traded under ticker CCPR3, undertaking before its stakeholders to follow the best Corporate Governance practices.

REOPENING OF SHOPPING MALLS

In June, the Company reopened six shopping malls of its portfolio, namely Cidade São Paulo, Tietê Plaza Shopping and Shopping D, in the city of São Paulo; Grand Plaza Shopping, in the city of Santo André; Shopping Metropolitano Barra, in the city of Rio de Janeiro; and Shopping Cerrado, in the city of Goiânia, which are operating on limited hours and with a number of protection measures implemented by CCP to face COVID-19.

SHARE BUYBACK PROGRAM

In June, CCP ended its Share Buyback Program.

POSITIVE LEASING SPREAD

In 2Q20, the reviews of lease agreements for CCP's Corporate Buildings had a nominal leasing spread of +21.2%.

SUBSEQUENT EVENT

Without reduction in its capital stock, the Company approved the cancellation of 6,531,468 treasury common shares acquired in the Share Buyback Program, which ended on June 12, 2020. Due to the cancellation of the treasury shares, the capital stock of R\$1,663,313,371.47 is now divided into 158,582,144 shares.

2Q20 achievements



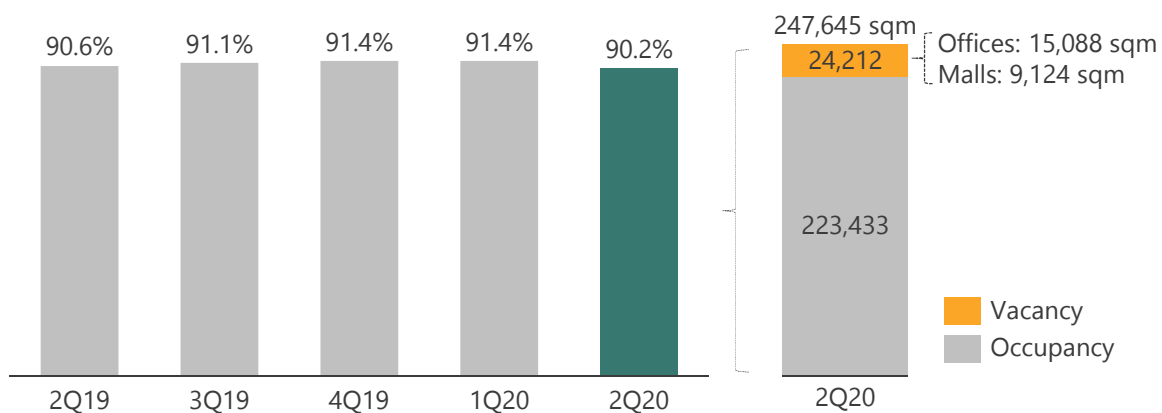
2 OPERATIONAL PERFORMANCE¹

2.1 OCCUPANCY RATES

The physical occupancy of CCP's portfolio, calculated as the total space occupied divided by the total space available for rent, reached 90.2% in 2Q20. The financial occupancy is calculated as the potential revenue earned in the leased areas divided by the portfolio's potential revenue, closed the second quarter of 2020 at 92.2%.

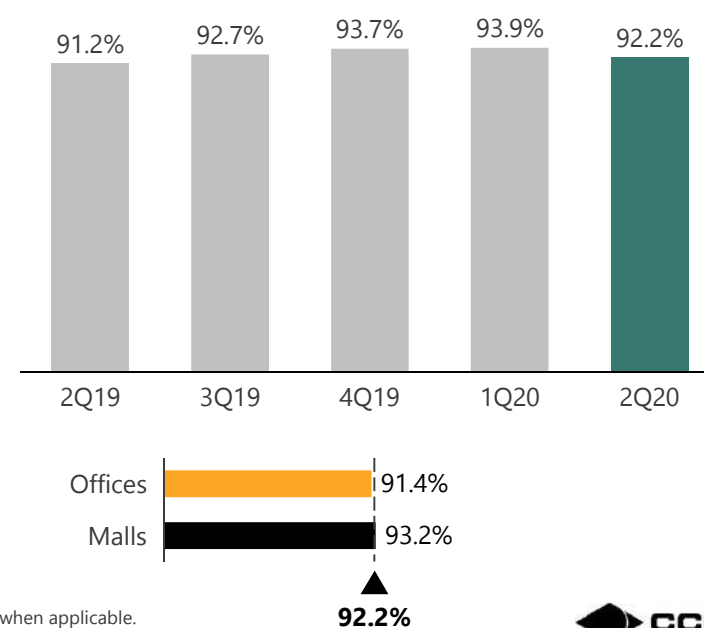
PHYSICAL OCCUPANCY RATES

CCP's Portfolio (%)



FINANCIAL OCCUPANCY RATES

CCP's Portfolio (%)



2Q20 Results

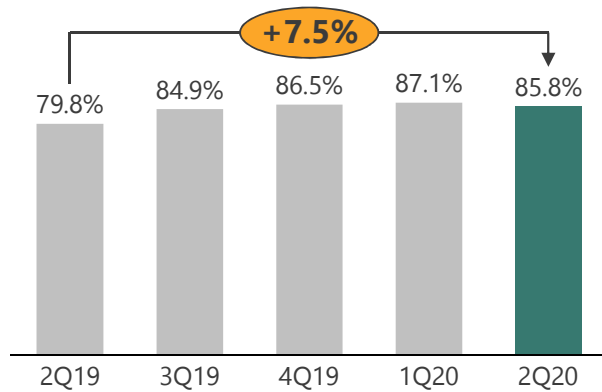
1. The analyses carried out in this section refer exclusively to managerial data, without considering the effects of accounting consolidation, when applicable.

2 OPERATIONAL PERFORMANCE

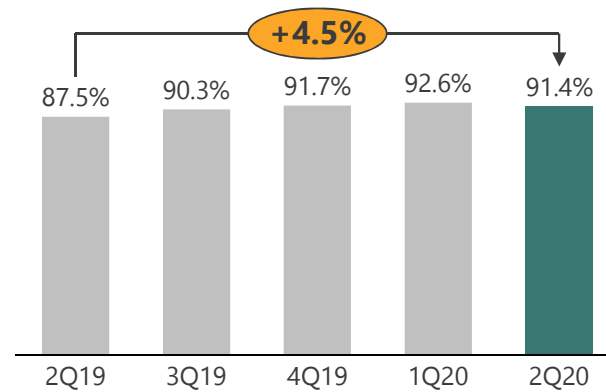
2.2 CORPORATE BUILDINGS

The physical occupancy rate of corporate buildings increased by 7.5% year on year in 2Q20, while the financial occupancy rate grew by 4.5%.

PHYSICAL OCCUPANCY



FINANCIAL OCCUPANCY



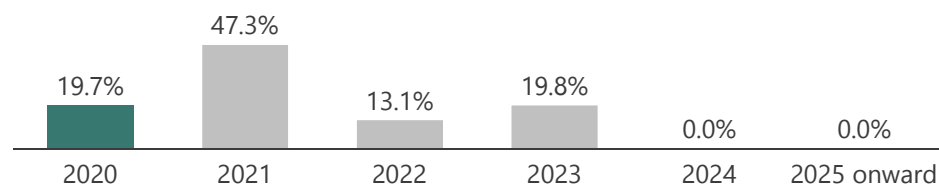
2Q20 Results



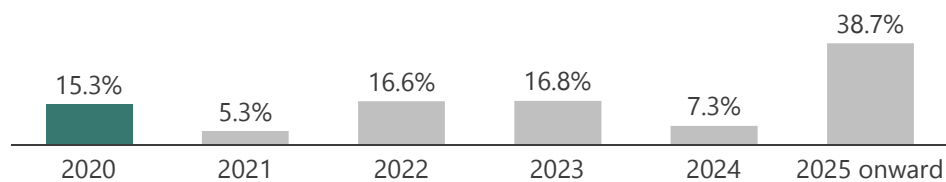
2 OPERATIONAL PERFORMANCE

2.2 CORPORATE BUILDINGS

MATURITY OF AGREEMENTS - REVIEWS (% R\$)



MATURITY OF AGREEMENTS - RENT REVENUE (% R\$)



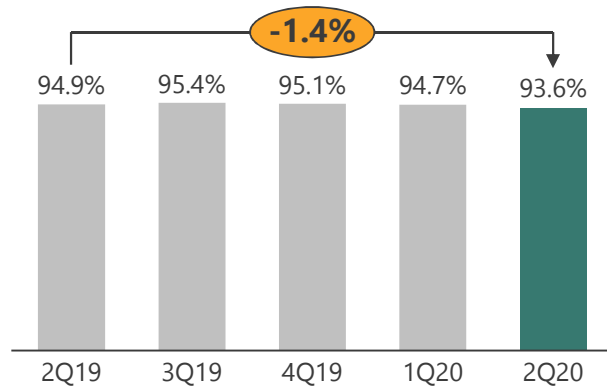
2Q20 Results



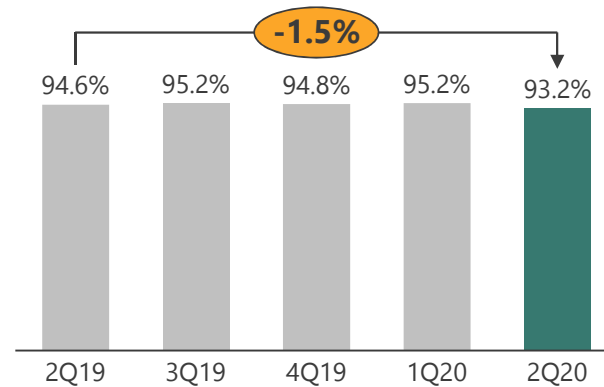
2 OPERATIONAL PERFORMANCE

2.3 SHOPPING MALLS

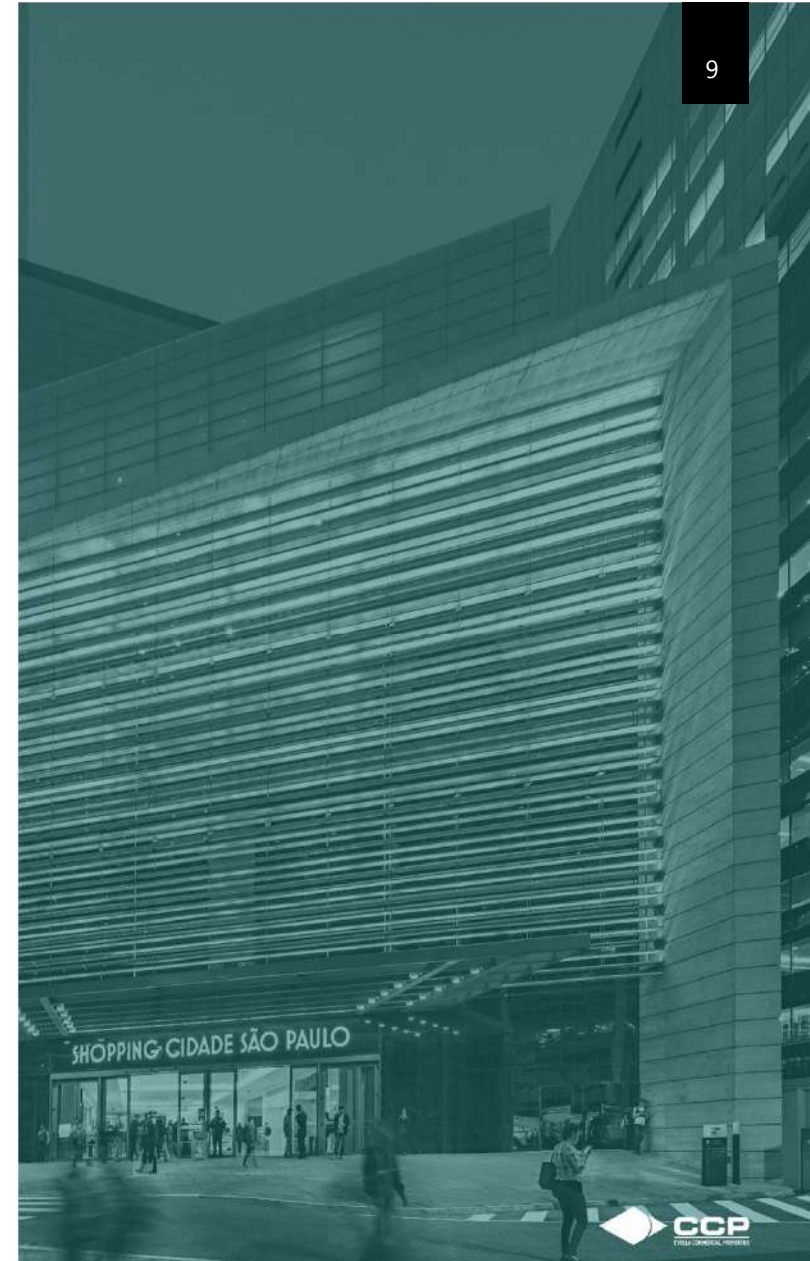
PHYSICAL OCCUPANCY



FINANCIAL OCCUPANCY



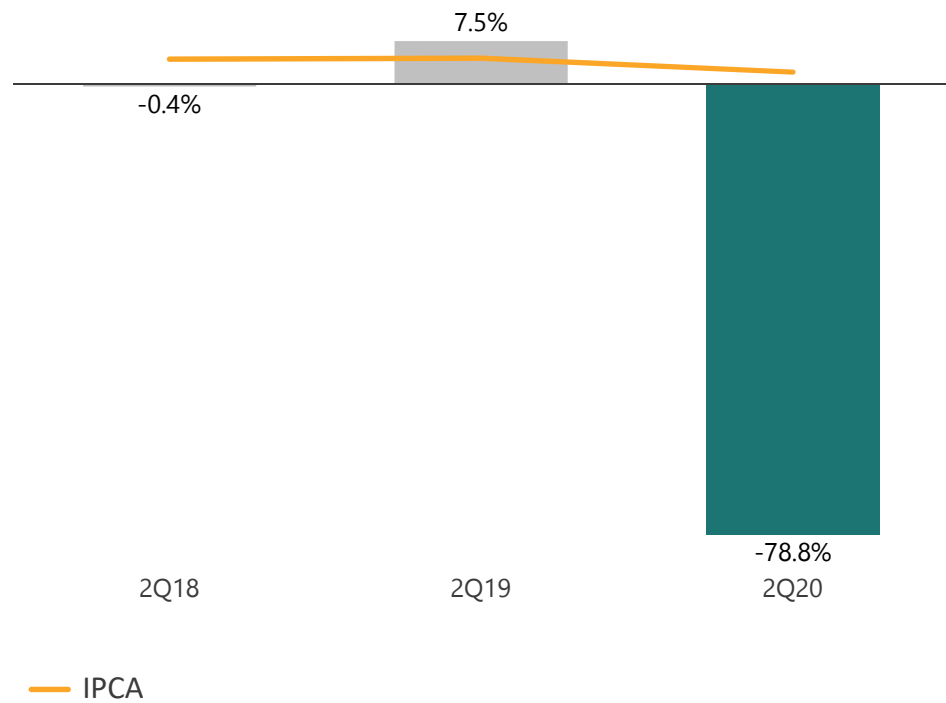
2Q20 Results



2 OPERATIONAL PERFORMANCE

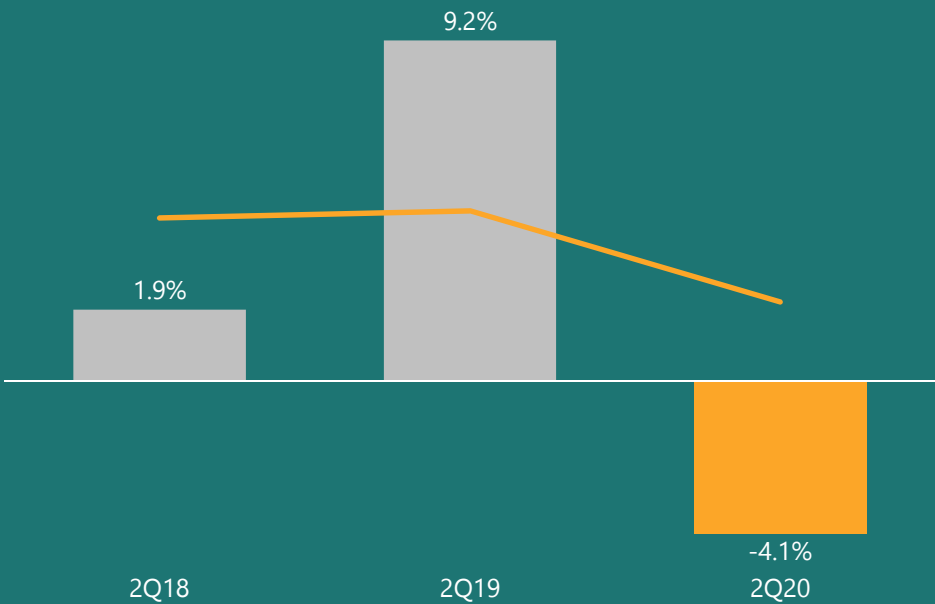
2.3 SHOPPING MALLS

SAME STORE SALE (SSS)



2Q20 Results

SAME STORE RENT (SSR)

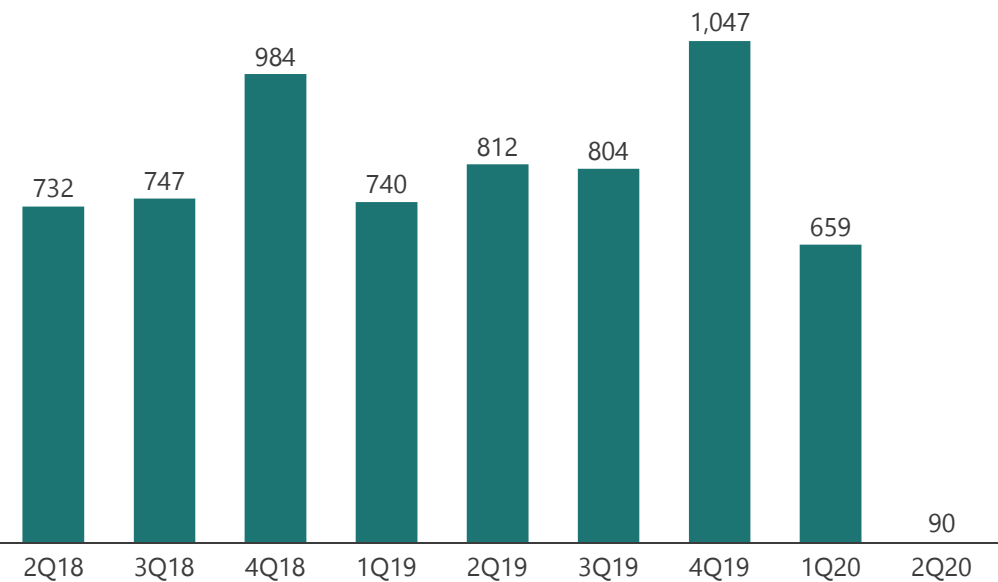


2 OPERATIONAL PERFORMANCE

2.3 SHOPPING MALLS

SALES (R\$ '000)

In 2Q20, contracted sales in the shopping malls in which CCP holds an interest totaled R\$90 million.



2Q20 Results

PARKING LOT FLOW (MM)

CCP's shopping malls received around 300,000 vehicles in parking lots during the second quarter of 2020.



3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS) ¹

3.1 GROSS REVENUE

CCP's gross revenue in 2Q20 totaled R\$102.9 million, down by 15.8% compared to 2Q19 gross revenue. CCP's gross revenue in the first half of 2020 decreased by 0.2% compared to the same period of last year. Excluding the effects of the accounting adjustments, shopping mall and commercial building revenue from leases increases by 5.6% year on year in 2Q20 and 13.4% in the first half of 2020 compared to same period in 2019.

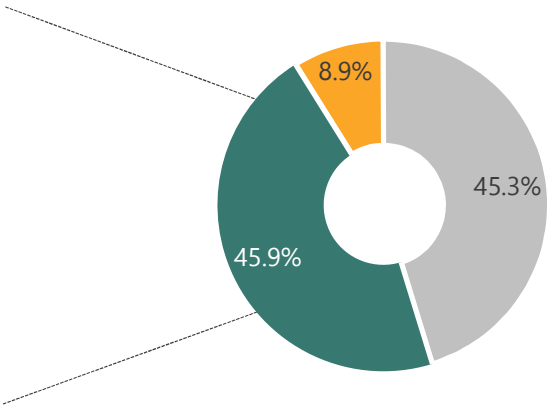
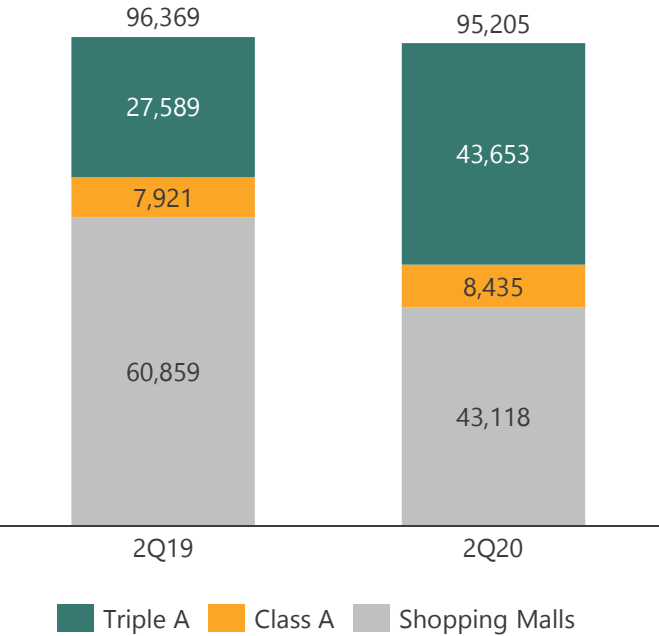
Gross Revenue by Segment (R\$ thousand) IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Leasing of Corporate Buildings	53,400	33,505	59.4%	104,886	69,570	50.8%
Leasing of Shopping Malls	39,237	54,233	-27.7%	94,235	106,014	-11.1%
Property Leases excluding Adjustments	92,637	87,739	5.6%	199,121	175,584	13.4%
Assignment of Right of Use	2,005	4,035	-50.3%	5,268	7,527	-30.0%
Accounting Straightlining Effects	563	4,595	-87.8%	2,477	6,681	-62.9%
Subtotal of Property Lease	95,205	96,369	-1.2%	206,866	189,792	9.0%
Services	5,568	7,085	-21.4%	14,121	14,476	-2.5%
Parking Lot	2,055	18,624	-89.0%	18,416	35,496	-48.1%
Subtotal of Management Services	7,623	25,709	-70.3%	32,537	49,972	-34.9%
Total	102,828	122,078	-15.8%	239,403	239,764	-0.2%

3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.1 GROSS REVENUE

RENT REVENUE (R\$ MM)

Recurring rent revenue totaled R\$95.2 million in 2Q20, down by 1.2% compared to the total of R\$96.4 million recorded in 2Q19.



2Q20 Results

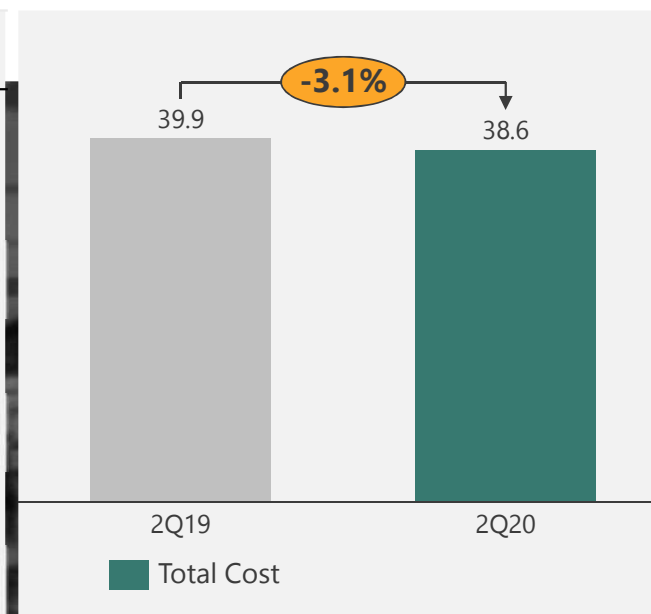


3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.2 COST

Recurring costs with rent and services in 2Q20 totaled R\$36.4 million, down by 8.6% over 2Q19. The substantial increase in corporate building costs in 2020 was due to higher depreciation of the JK Towers.

Cost per segment (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Corporate Buildings	10,031	4,299	133.3%	20,829	7,121	192.5%
Shopping Malls	20,817	17,770	17.2%	38,828	37,634	3.2%
Subtotal of Properties	30,848	22,069	39.8%	59,657	44,755	33.3%
Services	3,965	1,933	105.1%	5,857	3,910	49.8%
Parking Lot	3,797	15,855	-76.1%	19,619	30,862	-36.4%
Subtotal of Management Services	7,762	17,787	-56.4%	25,477	34,772	-26.7%
Total	38,610	39,856	-3.1%	85,133	79,528	7.0%



3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.3 NOI (NET OPERATING INCOME)

CCP'S NOI in 2Q20 reached R\$ 82.3 million (-2.7% vs. 2Q19). Excluding the special discounts granted in 2Q20 on standard shopping mall lease agreements, NOI decreases 8.8% compared to 2Q19.

NOI (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Leasing Revenue	93,200	92,334	0.9%	201,598	182,265	10.6%
Assignment of Right of Use	2,005	4,035	-50.3%	5,268	7,527	-30.0%
(-) Direct Expenses with Developments	(12,862)	(11,721)	9.7%	(23,794)	(21,474)	10.8%
Discounts	(6,690)	(1,673)	299.9%	(8,001)	(4,092)	95.5%
NOI	75,653	82,974	-8.8%	175,072	164,226	6.6%
NOI from Corporate Buildings	49,893	32,443	53.8%	97,879	66,285	47.7%
NOI from Shopping Malls	23,755	46,496	-48.9%	71,999	90,414	-20.4%
Assignment of Right of Use	2,005	4,035	-50.3%	5,268	7,527	-30.0%
NOI Margin ¹	79.0%	85.5%	-6.5 pp.	84.3%	86.0%	-1.7 pp.

1. NOI Margin excluding the Assignment of Right of Use.

2Q20 Results

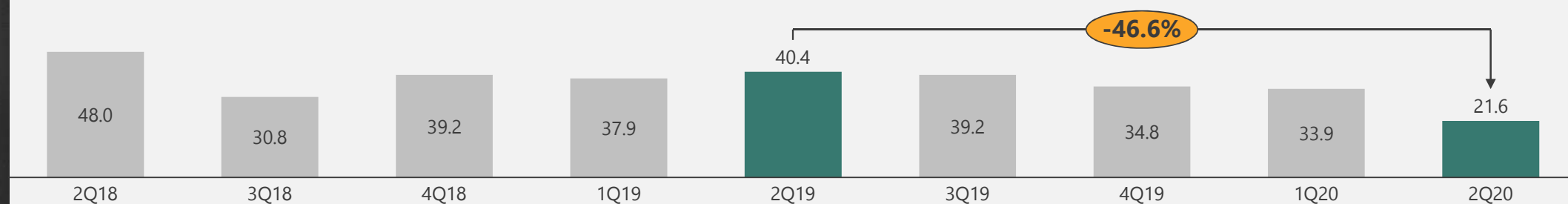
3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.4 FINANCIAL RESULT

In 2Q20, the Company had a financial expense of R\$21.6 million, 46.6% lower than in 2Q19.

Financial Result (R\$ '000) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Financial Expenses	(21,582)	(40,366)	-46.5%	(55,490)	(78,252)	-29.1%
Financial Revenue	7,716	7,702	0.2%	14,339	13,124	9.3%
Total	(13,866)	(32,664)	-57.5%	(41,151)	(65,128)	-36.8%

FINANCIAL EXPENSES (R\$ '000) ¹



1. Financial expenses excluding prepayment fees.

3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.5 NET INCOME

The operations controlled by CCP recorded an income of R\$10.4 million in 2Q20, a significant increase YoY. CCP's net margin in 2Q20 increased by 10.9 percentage points over 2Q19, reaching 11.2%.

Net income (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Income/Loss for the Period	10,441	307	3305.3%	46,201	18,068	155.7%
(-) Attributed to Non-Controlling Shareholders	9,551	17,451	-45.3%	28,896	32,055	-9.9%
Attributed to Parent Company's Partners	890	(17,144)	-105.2%	17,305	(13,987)	-223.7%
Net Revenue	93,057	114,352	-18.6%	222,959	226,669	-1.6%
Net Margin	11.2%	0.3%	10.9 pp.	20.7%	8.0%	12.8 pp.
Net Earnings per Share (R\$)	0.007	(0.143)	NA	0.145	(0.117)	NA

3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.6 ADJUSTED FFO

FFO and Adjusted FFO in 2Q20 had a positive variation compared to 2Q19, reaching R\$27.7 million and R\$32.0 million, respectively. Adjusted FFO margin in 2Q20 totaled 34.5%, up by 7.6 percentage points YoY.

Adjusted FFO (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Income/Loss for the period	10,441	307	3305.3%	46,201	18,068	155.7%
(+) Depreciation and Amortization	17,269	9,404	83.6%	34,435	21,367	61.2%
FFO	27,710	9,711	185.3%	80,635	39,435	104.5%
(+) Other operating revenues (expenses), net	3,324	19,961	NA	3,769	20,121	NA
(+) Capitalized Interest	1,052	1,052	NA	2,105	2,105	NA
AFFO	32,087	30,724	4.4%	86,509	61,660	40.3%
Adjusted Net Revenue	93,057	114,352	-18.6%	222,959	226,669	-1.6%
Adjusted FFO Margin	34.5%	26.9%	7.6 pp.	38.8%	27.2%	11.6 pp.

3 FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

3.7 ADJUSTED EBITDA

In the second quarter of 2020, adjusted EBITDA totaled R\$52.6 million, 29.2% lower over 2Q19. Adjusted EBITDA margin reached 56.6% in 2Q20. EBITDA without the results of Park Place, the company that manages parking lots for corporate buildings and shopping malls, reached a margin of 59.8% in 2Q20, up by 3.2 p.p. when compared to the Adjusted EBITDA margin. This effect is due to the transfer of the revenue from parking lots to developments.

Adjusted EBITDA (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Income/Loss for the Period	10,441	307	3305.3%	46,201	18,068	155.7%
(+) Income Tax and Social Contribution	6,676	10,959	-39.1%	15,836	24,738	-36.0%
(+) Financial Result	13,866	32,664	-57.5%	41,151	65,128	-36.8%
(+) Depreciation and Amortization	17,269	9,404	83.6%	34,435	21,367	61.2%
Total - EBITDA	48,252	53,334	-9.5%	137,622	129,301	6.4%
Other operating revenues (expenses), net	3,324	19,961	NA	3,769	20,121	NA
(+) Capitalized Interest (Cost Adjustment)	1,052	1,052	NA	2,105	2,105	NA
Adjusted EBITDA	52,629	74,347	-29.2%	143,496	151,526	-5.3%
Adjusted Net Revenue	93,057	114,352	-18.6%	222,959	226,669	-1.6%
Adjusted EBITDA Margin	56.6%	65.0%	-8.5 pp.	64.4%	66.8%	-2.5 pp.
EBITDA Margin ex Park Place	59.8%	75.2%	-15.4 pp.	71.0%	76.9%	-5.9 pp.

2Q20 Results

4 LIQUIDITY AND DEBT (IFRS)

4.1 CASH EQUIVALENTS AND FINANCIAL INVESTMENTS

CCP closed 2Q20 with cash (cash equivalents and financial investments) totaling R\$719.5 million, representing 14% of the total assets.

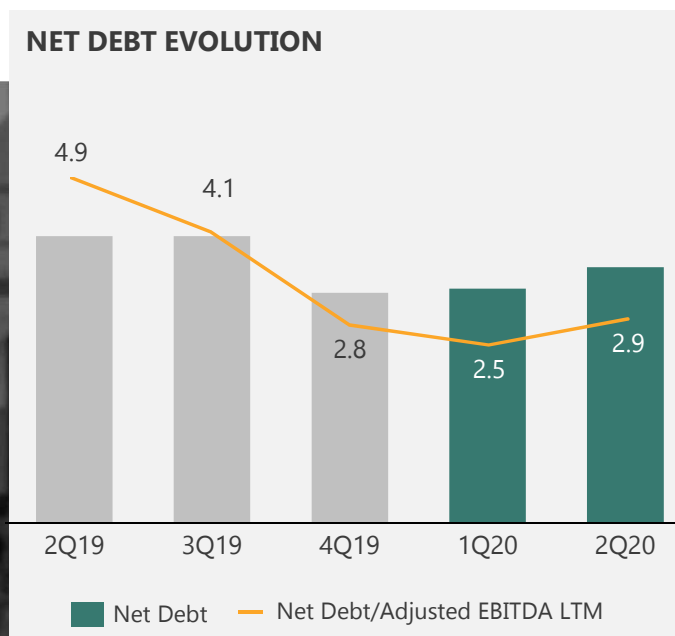
4.2 DEBT

CCP's net debt totaled R\$1,129.2 million at the end of 2Q20, down by 10.9% YoY.

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	2Q20	1Q20	2Q19
Indebtedness	1,948,735	1,955,359	1,947,915
Loans and Financing	487,337	489,001	658,165
Debentures and Promissory Notes	1,461,398	1,466,358	1,289,750
Cash & Cash Equivalents	719,514	828,429	568,655
Cash, Investment and Securities	719,514	828,429	568,655
Total Net Debt	1,229,221	1,126,930	1,379,260

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	2Q20	1Q20	2Q19
Total Net Debt/EBITDA LTM	3.79x	3.42x	6.37x
Total Net Debt/Adjusted EBITDA LTM ¹	2.88x	2.51x	4.88x

1. Adjustment for non-recurring and/or extraordinary events such as net operating revenue or expenses, earnings from the sale of assets or capitalized interest.



4 LIQUIDITY AND DEBT (IFRS)

4.2 DEBT

At the end of 2Q20, CCP had 7 corporate debts, 1 financing contracted and 2 loans. The company has no debt in US dollar. Below is a breakdown of financing.

CORPORATE DEBT (R\$ '000)

Issued by	Type	Amount (R\$ '000)	Balance (R\$ '000)	Compensation	Interest Rate	Maturity
CCP S.A.	7 th Debentures	92,000	74,258	CDI + 1.20% p.a.	Monthly	Oct-26
CCP S.A.	9 th Debentures	450,000	306,524	CDI + 1.40% p.a.	Semiannual	Jan-23
CCP S.A.	10 th Debentures	300,000	313,128	IPCA + 6.51% p.a.	Monthly	Oct-28
CCP S.A.	11 th Debentures (1 st Series)	100,000	99,985	CDI + 0.7% p.a.	Semiannual	May-22
CCP S.A.	11 th Debenture (2 nd Series)	200,000	199,926	CDI + 1.4% p.a.	Semiannual	May-24
CCP S.A.	12 th Debenture	360,000	365,389	CDI + 1.29% p.a.	Annual	Dec-27
CCP Marfim	1 st Debentures	110,000	102,188	CDI + 1.13% p.a.	Monthly	Dec-27
Total		1,612,000	1,461,398			

LOANS AND FINANCING (R\$ '000)

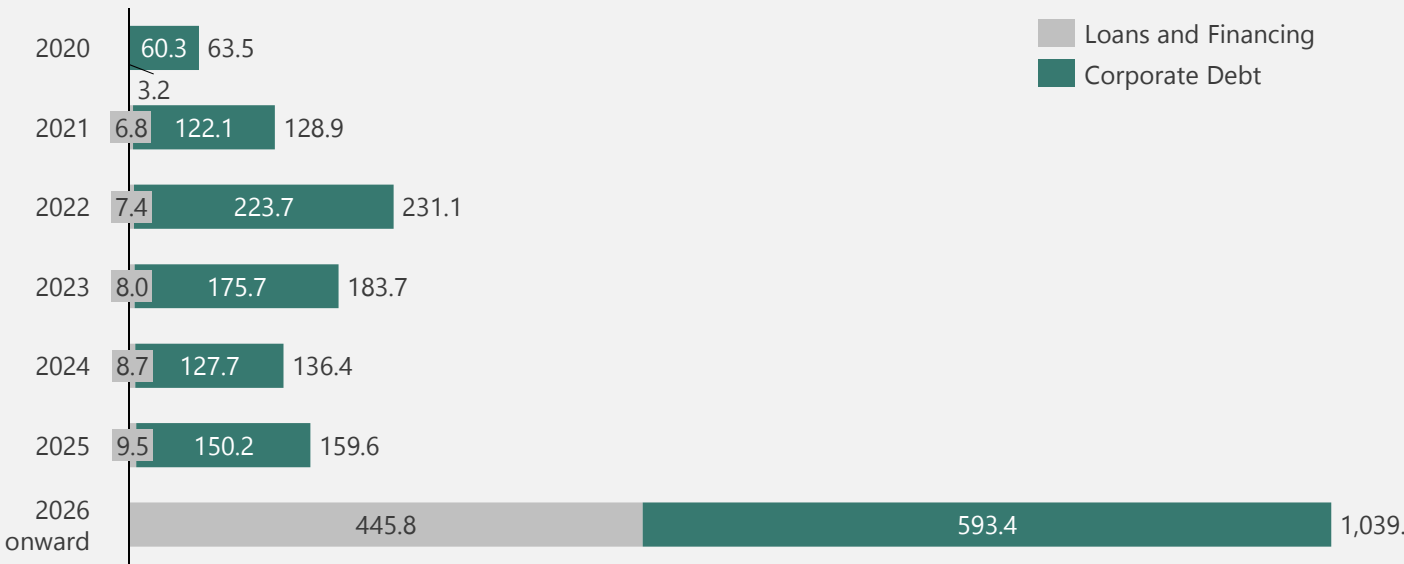
Issued by	Type	Amount (R\$ '000)	Balance (R\$ '000)	Compensation	Interest Rate	Maturity
CCP Aurora	Housing Loans	104,000	91,400	TR + 8.50% p.a.	Monthly	Mar-30
JK TORRE D	Obligation by Acquisition	102,255	112,038	CDI + 1.30% p.a.	Monthly	Jan-28
JK TORRE E	Obligation by Acquisition	261,653	283,899	CDI + 1.30% p.a.	Monthly	Jan-28
Total		467,908	487,337			

4 LIQUIDITY AND DEBT (IFRS)

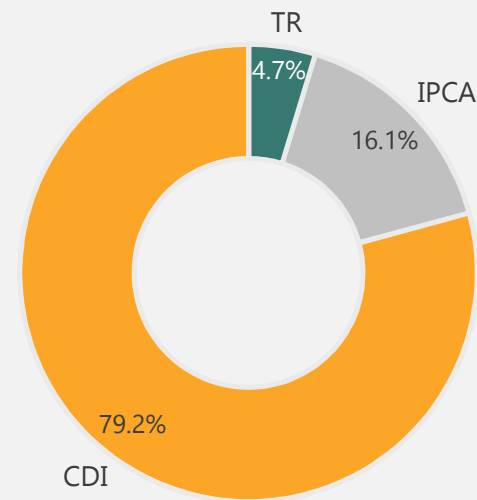
4.2 DEBT

Around 80% of CCP’s debt instruments are denominated in CDI and 5% in TR, which allows the Company to have longer repayment terms. Regarding the debt profile, CCP has a long-term debt to adjust the cash flow of payment to the cash generation.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)



INDEXERS



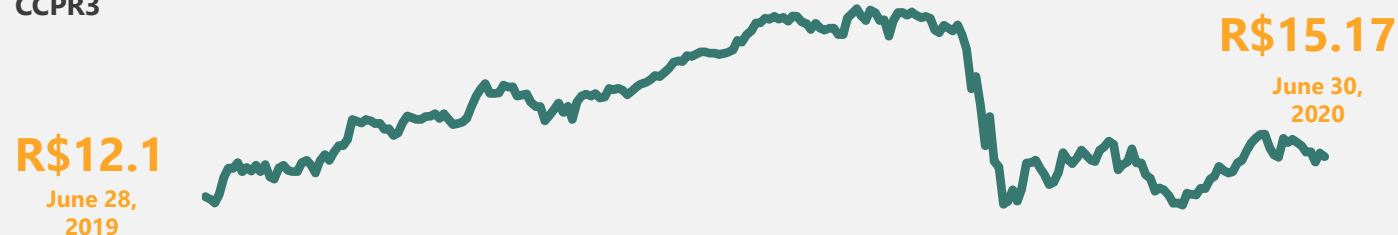
5 SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

As of June 30, 2020, the share capital was R\$1,632.1 million, represented by 165,113,612 registered common shares distributed among the controlling group and investors on the stock exchange (free float). Shareholders' equity closed the quarter at R\$1,830.5 million.

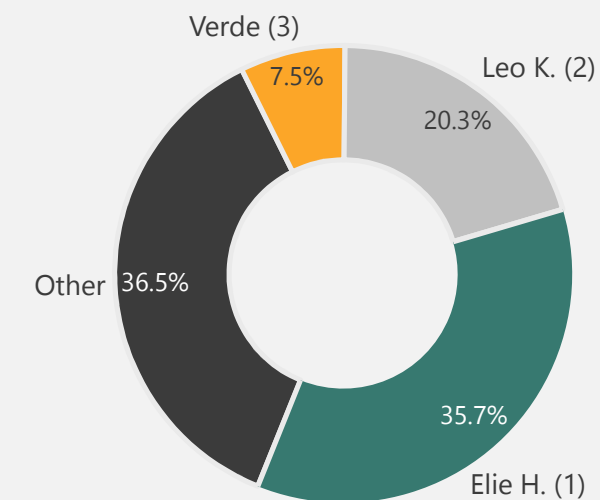
CAPITAL MARKET

CCPR3		Changes in 2Q20	
Share Price (6/30/2020 - closing)	R\$15.17	CCPR3	25.9%
Number of shares (million)	165.1	IBOVESPA	-5.9%
Market Cap	2504.8	IMOB	-3.7%
Free Float	39.56%	IFIX	6.9%

CCPR3



EQUITY STRUCTURE



- (1) Elie Horn and Companies related to the Controlling Shareholder
- (2) Leo Krakowiak
- (3) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS) ¹

6.1 INCOME STATEMENT

Income Statement (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Gross Revenue	102,828	122,078	-15.8%	239,403	239,764	-0.2%
Leasing of Corporate Buildings	52,088	35,510	46.7%	102,605	71,129	44.3%
Shopping Malls	43,118	60,859	-29.2%	104,261	118,663	-12.1%
Management Services	7,623	25,709	-70.3%	32,537	49,972	-34.9%
Deductions from Gross Revenue	(9,771)	(7,726)	26.5%	(16,444)	(13,095)	25.6%
Net Revenue	93,057	114,352	-18.6%	222,959	226,669	-1.6%
Cost of rent, sales and services	(38,610)	(39,857)	-3.1%	(85,134)	(79,528)	7.0%
Leased Units	(30,848)	(22,069)	39.8%	(59,657)	(44,755)	33.3%
Services	(7,762)	(17,788)	-56.4%	(25,477)	(34,773)	-26.7%
Gross Profit	54,447	74,495	-26.9%	137,825	147,141	-6.3%
Gross Margin	58.5%	65.1%	-6.6 pp.	61.8%	64.9%	-3.1 pp.
Operating Expenses/Revenues	(23,464)	(30,565)	-23.2%	(34,637)	(39,207)	-11.7%
Selling Expenses	(12,684)	(2,888)	339.2%	(16,988)	(7,157)	137.4%
General and Administrative Expenses	(4,932)	(5,768)	-14.5%	(11,145)	(7,190)	55.0%
Management's Compensation	(2,320)	(1,883)	23.2%	(3,499)	(3,279)	6.7%
Profit Sharing	(845)	(1,747)	-51.6%	(802)	(3,309)	-75.8%
Equity	641	1,682	-61.9%	1,566	1,849	-15.3%
Net operating revenues (expenses), net	(3,324)	(19,961)	-83.3%	(3,769)	(20,121)	-81.3%

2Q20 Results

1. The parent company and consolidated financial statements comply with the accounting practices adopted in Brazil and the consolidated financial statements comply with International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The Financial Statements should be read with the respective Notes.

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

6.1 INCOME STATEMENT

Income Statement (R\$ thousand) - IFRS	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Earnings before Financial Result	30,983	43,930	-29.5%	103,188	107,934	-4.4%
Financial Expenses	(21,582)	(40,366)	-46.5%	(55,490)	(78,252)	-29.1%
Financial Revenues	7,716	7,702	0.2%	14,339	13,124	9.3%
Financial Result	(13,866)	(32,664)	-57.5%	(41,151)	(65,128)	-36.8%
Earnings before income tax and social contribution	17,117	11,266	51.9%	62,037	42,806	44.9%
Income tax and social contribution	(6,676)	(10,959)	-39.1%	(15,836)	(24,738)	-36.0%
Deferred	21	7	200.0%	32	72	-55.6%
Current	(6,697)	(10,966)	-38.9%	(15,868)	(24,810)	-36.0%
Income/Loss for the Period	10,441	307	3305.3%	46,201	18,068	155.7%
Attributed to the Shareholders of the Parent Company	890	(17,144)	-105.2%	17,305	(13,987)	-223.7%
Attributed to Non-Controlling Shareholders	9,551	17,451	-45.3%	28,896	32,055	-9.9%
Net Margin	11.2%	0.3%	11.0 pp.	20.7%	8.0%	12.8 pp.
Net earnings per share	0.007	(0.143)	-105.2%	0.145	(0.117)	-223.7%

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

6.2 BALANCE SHEET - ASSETS

Assets (R\$ thousand) - IFRS	June 30, 2020	June 30, 2019	Vertical Analysis (%)	2Q20 X 2Q19
Current Assets	823,924	654,788	16.0%	25.8%
Cash and Cash Equivalents	360,718	407,461	7.0%	-11.5%
Securities	358,796	161,194	7.0%	122.6%
Accounts Receivable	74,806	50,294	1.5%	48.7%
Inventory	944	944	0.0%	0.0%
Taxes to Offset	16,380	10,110	0.3%	62.0%
Prepayment to Suppliers	1,988	1,988	0.0%	0.0%
Dividends Receivable	84	78	0.0%	7.7%
Other receivables	10,208	22,719	0.2%	-55.1%
Non-current assets	4,322,766	3,205,597	84.0%	34.9%
Accounts Receivable	47,428	33,568	0.9%	41.3%
Inventory	42,618	42,618	0.8%	0.0%
Advance for Future Capital Increase	842	46	0.0%	1730.4%
Credits with Related Parties in Developments	357	-	0.0%	NA
Taxes to Offset	33,550	41,643	0.7%	-19.4%
Court Deposits	176	176	0.0%	0.0%
Other receivables	44,129	37,741	0.9%	16.9%
Investments	228,899	181,365	4.4%	26.2%
Properties for Investment	3,915,488	2,862,321	76.1%	36.8%
Property, Plant and Equipment	8,459	2,115	0.2%	300.0%
Intangible Assets	820	4,004	0.0%	-79.5%
Total Assets	5,146,690	3,860,385	100.0%	33.3%

2Q20 Results

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

6.2 BALANCE SHEET - LIABILITIES

Liabilities and Shareholders' Equity (R\$ thousand) - IFRS	June 30, 2020	June 30, 2019	Vertical Analysis (%)	2Q20 X 2Q19
Current Liabilities	199,068	425,736	3.9%	-53.2%
Loans and Financing	6,615	48,022	0.1%	-86.2%
Debentures	126,568	243,748	2.5%	-48.1%
Suppliers	6,787	8,704	0.1%	-22.0%
Taxes and Contributions Payable	12,277	19,767	0.2%	-37.9%
Debt with Related Parties in Developments	-	13	0.0%	-100.0%
Deferred Taxes and Contributions	303	403	0.0%	-24.8%
Advances from Clients	65	242	0.0%	-73.1%
Key Money to be recognized	4,883	9,401	0.1%	-48.1%
Dividends Payable	15	17	0.0%	-11.8%
Other Accounts Payable	41,555	95,419	0.8%	-56.4%
Non-Current Liabilities/Long-Term Liabilities	1,835,581	1,667,662	35.7%	10.1%
Loans and Financing	84,785	610,143	1.6%	-86.1%
Debentures	1,334,830	1,046,002	25.9%	27.6%
Obligations due to acquisition of properties	395,937	-	7.7%	NA
Deferred Taxes and Contributions	1,747	2,804	0.0%	-37.7%
Key Money to be recognized	6,473	7,092	0.1%	-8.7%
Other Accounts Payable	4,731	-	0.1%	NA
Provisions for Labor, Tax and Civil Risks	7,078	1,621	0.1%	336.6%
Shareholders' Equity	1,830,530	1,031,354	35.6%	77.5%
Minority Shareholders	1,281,511	735,633	24.9%	74.2%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	5,146,690	3,860,385	100.0%	33.3%

2Q20 Results

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

6.3 CASH FLOW

Consolidated Cash Flow Statement (R\$ '000) - IFRS	June 30, 2020	June 30, 2019
From Operating Activities		
Net Earnings before Income Tax and Social Contribution	62,037	42,806
Adjustments to reconcile the Result with the Cash generated by Operating Activities:		
Depreciation of Property, Plant & Equipment and Amortization of Intangible Assets	674	190
Depreciation of Investment Properties	33,760	21,177
Equity Pickup	(1,566)	(1,849)
Interest Rates, Cash Restatements on Loans, Debentures and Promissory Notes	42,693	75,903
Amortization of the Commission on Debentures	969	823
Provision (Reversal) for Doubtful Debts	11,719	4,222
Provisions for Labor, Tax and Civil Risks	(742)	(7)
Variation of Capitalized Interests	2,158	53
Decrease (Increase) in Assets		
Accounts Receivable	(25,284)	(4,064)
Taxes to Compensate	15,705	(8,011)
Dividends to Receive	(82)	173
Properties for Sale	-	(418)
Advancements for future capital increase	345	-
Judicial Deposits	-	15
Related-party Credits in Ventures	(32)	-
Other Assets	671	17,740
Decrease (Increase) in Liabilities		
Suppliers	(5,612)	(1,317)
Debts with Partners in ventures	953	-
Taxes and Contributions to Collect	(8,668)	(8,225)
Prepayments from Clients	(530)	168
Expected to be Recognized	(2,784)	(4,245)
Other Accounts Payable	(23,535)	65,313
Dividends to Pay	(7,792)	-

6 FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

6.3 CASH FLOW

Consolidated Cash Flow Statement (R\$ '000) - IFRS	June 30, 2020	June 30, 2019
Cash from Operations		
Interests Paid	(37,645)	(86,506)
Income Tax and Social Contribution Paid	(24,311)	(11,081)
Dividends Received	2,394	1,413
Net Cash from Operational Activities	35,495	104,273
Cash Flow from Investing Activities		
(Increase) Decrease in Investments	(8,379)	(46,824)
Decrease in Securities	139,112	5,493
(Increase) of Property, Plant & Equipment and Intangible Assets	151	(1,608)
(Increase) of Investment Properties	(53,166)	(93,614)
Net Cash used in Investment Activities	77,718	(136,553)
Cash Flow from Financing Activities		
Payment of Loans, Debentures and Promissory Notes (Principal)	-	300,000
Capital increase (decrease) by non-controlling interest	(62,992)	(74,041)
Costs to Issue Shares	-	(2,045)
Expenses with Shares Issued	(969)	-
Treasury Shares	(93,422)	-
Net Cash from Financing Activities	(157,383)	223,914
Net Increase (Decrease) of Cash & Cash Equivalents	(44,171)	191,647
Cash & Cash Equivalents		
Start of the Period	401,301	215,896
Effects of the Exchange Rate Changes on Cash & Cash Equivalents	3,588	(82)
End of the Period	360,718	407,461
Net Increase (Decrease) of Cash & Cash Equivalents	(44,171)	191,647

7 FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA) ¹

7.1 INCOME STATEMENT

Income Statement (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Gross Revenue	70,395	93,949	-25.1%	168,461	182,811	-7.8%
Leases of Corporate Buildings	30,870	23,679	30.4%	59,962	47,365	26.6%
Leases of Shopping Malls	31,900	44,505	-28.3%	75,950	85,720	-11.4%
Management Services	7,608	25,694	-70.4%	32,506	49,943	-34.9%
Real Estate Sales and Development	17	71	-76.1%	43	(217)	-119.8%
Deductions from Gross Revenue	(7,009)	(6,302)	11.2%	(12,447)	(9,962)	24.9%
Net Revenue	63,386	87,647	-27.7%	156,014	172,849	-9.7%
Cost of rent, sales and services	(28,219)	(34,900)	-19.1%	(64,647)	(69,293)	-6.7%
Sold Units	(22)	(5)	340.0%	(43)	92	-146.7%
Leased Units	(20,435)	(17,108)	19.4%	(39,127)	(34,612)	13.0%
Services	(7,762)	(17,787)	-56.4%	(25,477)	(34,773)	-26.7%
Gross Profit	35,167	52,747	-33.3%	91,367	103,556	-11.8%
Gross Margin	55.5%	60.2%	-4.7 pp.	58.6%	59.9%	-1.3 pp.
Operating Expenses/Revenues	(19,084)	(30,759)	-38.0%	(29,024)	(38,189)	-24.0%
Selling Expenses	(8,475)	(1,981)	327.8%	(11,479)	(5,209)	120.4%
General and Administrative Expenses	(4,296)	(5,403)	-20.5%	(9,904)	(6,367)	55.6%
Management's Compensation	(1,180)	(1,883)	-37.3%	(3,499)	(3,279)	6.7%
Profit Sharing	(1,968)	(1,747)	12.7%	(785)	(3,309)	-76.3%
Equity	154	297	-48.1%	418	602	-30.6%
Net operating revenues (expenses), net	(3,319)	(20,042)	-83.4%	(3,775)	(20,627)	-81.7%

2Q20 Results

1. The individual and consolidated financial statements are proforma and do not consider aspects of accounting consolidation under IFRS rules.

7 FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

7.1 INCOME STATEMENT

Income Statement (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Earnings before Financial Result	16,083	21,988	-26.9%	62,343	65,367	-4.6%
Financial Expenses	(16,970)	(36,995)	-54.1%	(45,227)	(71,464)	-36.7%
Financial Revenues	6,750	6,906	-2.3%	12,175	11,908	2.2%
Financial Result	(10,220)	(30,089)	-66.0%	(33,052)	(59,556)	-44.5%
Earnings before income tax and social contribution	5,863	(8,101)	-172.4%	29,291	5,811	404.0%
Income tax and social contribution	(4,967)	(9,033)	-45.0%	(11,975)	(19,785)	-39.5%
Deferred	6	6	0.0%	13	72	-81.9%
Current	(4,973)	(9,039)	-45.0%	(11,988)	(19,857)	-39.6%
Income/Loss for the Period	896	(17,134)	-105.2%	17,316	(13,974)	-223.9%
Attributed to the Shareholders of the Parent Company	891	(17,140)	-105.2%	17,305	(13,985)	-223.7%
Attributed to Non-Controlling Shareholders	5	6	-16.7%	11	11	0.0%
Net Margin	1.4%	-19.5%	21.0 pp.	11.1%	-8.1%	19.2 pp.
Net earnings per share	0.021	(0.143)	-114.5%	0.403	(0.117)	-445.0%

2Q20 Results

7 FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

7.2 BALANCE SHEET - ASSETS

Assets (R\$ thousand) - Proforma	June 30, 2020	June 30, 2019	Vertical Analysis (%)	2Q20 X 2Q19
Current Assets	806,693	696,247	23.4%	15.9%
Cash and Cash Equivalents	675,690	541,879	19.6%	24.7%
Securities	417	3,010	0.0%	-86.1%
Accounts Receivable	46,980	62,131	1.4%	-24.4%
Inventory	44,367	43,520	1.3%	1.9%
Taxes to Offset	31,170	4	0.9%	779150.0%
Prepayment to Suppliers	2,220	2,227	0.1%	-0.3%
Dividends Receivable	2	1	0.0%	100.0%
Other receivables	5,847	43,475	0.2%	-86.6%
Non-current assets	2,647,949	2,265,941	76.6%	16.9%
Accounts Receivable	40,431	1,875	1.2%	2056.3%
Inventory	48,034	44,367	1.4%	8.3%
Advance for Future Capital Increase	291	46	0.0%	532.6%
Credits with Related Parties in Developments	5,192	-	0.2%	NA
Taxes to Offset	18,660	51,678	0.5%	-63.9%
Court Deposits	164	100	0.0%	64.0%
Other receivables	25,276	3,169	0.7%	697.6%
Investments	39,905	17,267	1.2%	131.1%
Properties for Investment	2,461,191	1,953,054	71.2%	26.0%
Property, Plant and Equipment	2,122	190,394	0.1%	-98.9%
Intangible Assets	6,683	3,991	0.2%	67.5%
Total Assets	3,454,642	2,962,188	100.0%	16.6%

2Q20 Results

7 FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

7.2 BALANCE SHEET - LIABILITIES

Liabilities and Shareholders' Equity (R\$ thousand) - Proforma	June 30, 2020	June 30, 2019	Vertical Analysis (%)	2Q20 X 2Q19
Current Liabilities	183,276	406,284	5.3%	-54.9%
Loans and Financing	4,404	36,819	0.1%	-88.0%
Debentures	130,655	243,748	3.8%	-46.4%
Suppliers	6,054	8,643	0.2%	-30.0%
Taxes and Contributions Payable	9,989	17,561	0.3%	-43.1%
Debt with Related Parties in Developments	5,148	-	0.1%	NA
Deferred Taxes and Contributions	80	123	0.0%	-35.0%
Advances from Clients	131	364	0.0%	-64.0%
Advances from Clients - Exchange	557	557	0.0%	0.0%
Debt with related parties	126	-	0.0%	NA
Key Money to be recognized	4,059	8,344	0.1%	-51.4%
Dividends Payable	15	17	0.0%	-11.8%
Other Accounts Payable	22,058	90,108	0.6%	-75.5%
Non-current liabilities	1,441,589	1,524,489	41.7%	-5.4%
Loans and Financing	56,441	467,799	1.6%	-87.9%
Debentures	1,254,102	1,046,002	36.3%	19.9%
Accounts Payable due to the Acquisition of Properties	118,781	-	3.4%	NA
Deferred Taxes and Contributions	1,502	2,524	0.0%	-40.5%
Key Money to be recognized	5,381	6,294	0.2%	-14.5%
Other Accounts Payable	1	-	0.1%	NA
Provisions for Labor, Tax and Civil Risks	5,381	1,870	0.2%	187.8%
Shareholders' Equity	1,830,530	1,031,354	53.0%	77.5%
Minority Shareholders	(753)	61	0.0%	-1334.4%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	3,454,642	2,962,188	100.0%	16.6%

8 FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA) ¹

8.1 GROSS REVENUE

Gross Revenue by Segment (R\$ thousand) Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Leasing of Corporate Buildings	27,665	21,379	29.4%	54,238	45,129	20.2%
Leasing of Shopping Malls	27,836	39,249	-29.1%	66,841	75,523	-11.5%
Property Leases excluding Adjustments	55,501	60,627	-8.5%	121,079	120,652	0.4%
Assignment of Right of Use	1,727	3,467	-50.2%	4,659	6,647	-29.9%
Effects of the adjustments	5,542	4,090	35.5%	10,174	5,786	75.8%
Subtotal of Property Lease	62,770	68,184	-7.9%	135,912	133,085	2.1%
Services	5,552	7,070	-21.5%	14,090	14,447	-2.5%
Parking Lot	2,055	18,624	-89.0%	18,416	35,496	-48.1%
Subtotal of Management Services	7,608	25,694	-70.4%	32,506	49,943	-34.9%
Subtotal of Recurring Revenues	70,378	93,879	-25.0%	168,418	183,030	-8.0%
Sales and Incorporation	17	71	-76.1%	43	(217)	-119.9%
Total	70,395	93,950	-25.1%	168,461	182,813	-7.9%

8 FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

8.2 COST

Cost per Segment (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Corporate Buildings	(4,908)	(3,363)	46.0%	(10,061)	(6,295)	59.8%
Shopping Malls	(15,527)	(13,826)	12.3%	(29,066)	(28,393)	2.4%
Subtotal of Properties	(20,436)	(17,189)	18.9%	(39,127)	(34,688)	12.8%
Services	(3,965)	(1,933)	105.1%	(5,857)	(3,910)	49.8%
Parking Lot	(3,797)	(15,855)	-76.1%	(19,619)	(30,862)	-36.4%
Subtotal of Management Services	(7,762)	(17,787)	-56.4%	(25,477)	(34,772)	-26.7%
Real Estate Sales	(84)	(6)	1212.3%	(240)	92	-362.0%
Total	(28,281)	(34,982)	-19.2%	(64,844)	(69,369)	-6.5%

8 FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

8.3 NOI

NOI (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Leasing Revenue	61,043	64,717	-5.7%	131,253	126,438	3.8%
Assignment of Right of Use	1,727	3,467	-50.2%	4,659	6,647	-29.9%
(-) Direct Expenses with Developments	(9,351)	(8,884)	5.2%	(17,180)	(17,017)	1.0%
NOI	53,419	59,299	-9.9%	118,732	116,069	2.3%
Discounts	(4,638)	(987)	369.7%	(5,505)	(2,533)	117.3%
NOI net of discounts	48,782	58,312	-16.3%	113,227	113,536	-0.3%
NOI from Corporate Buildings	29,229	21,256	37.5%	56,635	42,905	32.0%
NOI from Shopping Malls	17,825	33,589	-46.9%	51,933	63,983	-18.8%
Assignment of Right of Use	1,727	3,467	-50.2%	4,659	6,647	-29.9%
NOI Margin ¹	77.1%	84.7%	-7.7 pp.	82.7%	84.5%	-1.8 pp.

1. NOI Margin excluding the Assignment of Right of Use.

8 FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

8.4 ADJUSTED FFO

Adjusted FFO (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Income/Loss for the period	896	(17,134)	-105.2%	17,316	(13,974)	-223.9%
(+) Depreciation and Amortization	10,326	7,246	42.5%	20,436	15,618	30.9%
FFO	11,222	(9,888)	-213.5%	37,752	1,644	2196.4%
(+) Other operating revenues (expenses), net	3,319	20,042	NA	3,775	20,627	NA
(+) Sales Results	(3)	(66)	NA	-	125	NA
(+) Sales Taxes	1	5	NA	3	(15)	NA
(+) Capitalized Interest	1,079	1,079	NA	2,160	2,158	NA
AFFO	15,618	11,172	NA	43,690	24,539	NA
Adjusted Net Revenue	63,370	87,578	-27.6%	155,972	173,058	-9.9%
Adjusted FFO Margin	24.6%	12.8%	11.9 pp.	28.0%	14.2%	13.8 pp.

1. NOI Margin excluding the Assignment of Right of Use.

8 FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

8.5 ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA (R\$ thousand) - Proforma	2Q20	2Q19	2Q20 X 2Q19	1H20	1H19	1H20 X 1H19
Income/Loss for the Period	896	(17,134)	-105.2%	17,316	(13,974)	-223.9%
(+) Income Tax and Social Contribution	4,967	9,033	-45.0%	11,975	19,785	-39.5%
(+) Financial Result	10,220	30,089	-66.0%	33,052	59,556	-44.5%
(+) Depreciation and Amortization	10,326	7,246	42.5%	20,436	15,618	30.9%
Total - EBITDA	26,409	29,234	-9.7%	82,779	80,985	2.2%
(+) Other operating revenues (expenses), net	3,319	20,042	NA	3,775	20,627	NA
(+) Sales Results	6	(66)	NA	2	125	NA
(+) Sales Taxes	1	3	NA	-	(8)	NA
(+) Capitalized Interest (Cost Adjustment)	1,079	1,079	NA	2,160	2,158	NA
Adjusted EBITDA	30,814	50,291	-38.7%	88,716	103,887	-14.6%
Adjusted Net Revenue	63,370	87,578	-27.6%	155,972	173,058	-9.9%
Adjusted EBITDA Margin	48.6%	57.4%	-8.8 pp.	56.9%	60.0%	-3.2 pp.
EBITDA Margin ex Park Place	53.2%	69.7%	-16.5 pp.	65.8%	72.2%	-6.4 pp.

9 LIQUIDITY AND DEBT (PROFORMA)

9.1 DEBT

Net Debt (R\$ '000) - Proforma	2Q20	1Q20	2Q19
Indebtedness	1,564,383	1,567,803	1,794,368
Loans and Financing	179,626	180,680	504,618
Debentures and Promissory Notes	1,384,757	1,387,123	1,289,750
Cash & Cash Equivalents	676,107	786,161	544,889
Cash, Investment and Securities	676,107	786,161	544,889
Total Net Debt	888,276	781,642	1,249,479

Net Debt (R\$ '000) - Proforma	2Q20	1Q20	2Q19
Total Net Debt/EBITDA LTM	4.01x	3.48x	9.92x
Total Net Debt/Adjusted EBITDA LTM	4.68x	3.73x	6.56x

9 LIQUIDITY AND DEBT (PROFORMA)

9.1 DEBT

CORPORATE DEBT (R\$ '000)

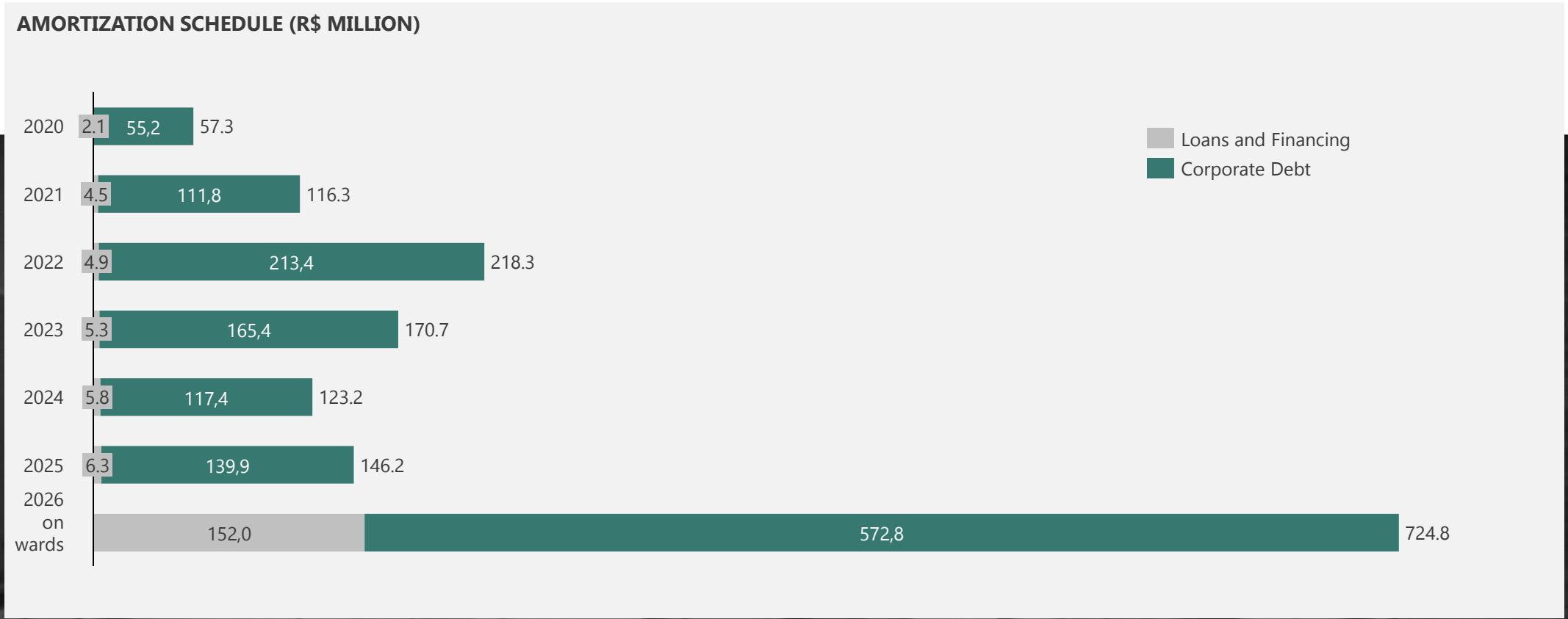
Issued by	Type	Amount (R\$ '000)	Balance (R\$ '000)	Compensation	Interest Rate	Maturity
CCP S.A.	7 th Debentures	92,000	74,258	CDI + 1.20% p.a.	Monthly	Oct-26
CCP S.A.	9 th Debentures	450,000	306,524	CDI + 1.40% p.a.	Semiannual	Jan-23
CCP S.A.	10 th Debentures	300,000	313,128	IPCA + 6.51% p.a.	Monthly	Oct-28
CCP S.A.	11 th Debentures (1 st Series)	100,000	99,985	CDI + 0.7% p.a.	Semiannual	May-22
CCP S.A.	11 th Debenture (2 nd Series)	200,000	199,926	CDI + 1.4% p.a.	Semiannual	May-24
CCP S.A.	12 th Debenture	360,000	365,389	CDI + 1.29% p.a.	Annual	Dec-27
CCP Marfim	1 st Debentures	27,500	25,547	CDI + 1.13% p.a.	Monthly	Dec-27
Total		1,529,500	1,384,757			

LOANS AND FINANCING (R\$ '000)

Issued by	Type	Amount (R\$ '000)	Balance (R\$ '000)	Compensation	Interest Rate	Maturity
CCP Aurora	Housing Loans	69,233	60,845	TR + 8.50% p.a.	Monthly	Mar-30
JK TORRE D	Obligation by Acquisition	30,677	33,611	CDI + 1.30% p.a.	Monthly	Jan-28
JK TORRE E	Obligation by Acquisition	78,496	85,170	CDI + 1.30% p.a.	Monthly	Jan-28
Total		178,405	179,626			

9 LIQUIDITY AND DEBT (PROFORMA)

9.1 DEBT



10 PORTFOLIO OF ASSETS

Buildings	Location	Private Area CCP sqm
Triple A		
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	2,973
Corporate Bank	SP - Itaim Bibi	1,055
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
Class A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7,980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5,582
ITM	SP - Vila Leopoldina	13,180
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5,003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Suarez Trade	BA - Salvador	2,563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162

2Q20 Results

Shopping Malls	Location	Private Area CCP sqm
Shopping D	SP - São Paulo	9,414
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42,533
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	14,956
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35,293
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9,340
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15,328
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14,710

23 Properties
16 Buildings | 7 Shopping Malls

247,645 sqm
of own GLA

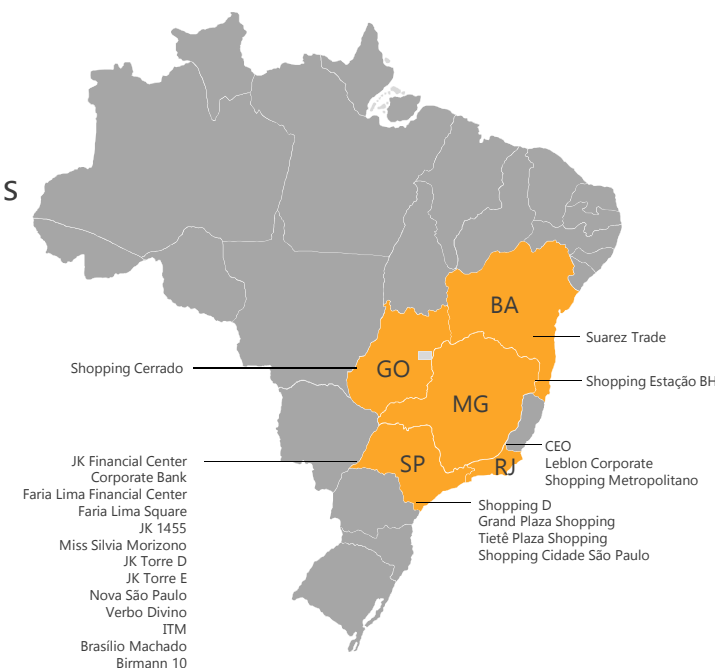


EXHIBIT 1. OFFICE BUILDINGS OCCUPANCY

Building	Location	Private Area Total (sqm)	Private Area SPE (sqm) ¹	Private Area CCP (sqm)	Physical Vacancy Rate ²	Financial Vacancy Rate ²	Conclusion/Acq uisition
Triple A Developments		158,597	109,402	59,031	4.1%	3.4%	
JK Financial Center	J. Kubitschek - SP	13,144	4,467	2,973	0.0%	0.0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17,219	1,584	1,055	0.0%	0.0%	1999
Faria Lima Financial Center	Faria Lima - SP	26,693	21,304	13,751	4.0%	4.0%	2004
Faria Lima Square	Faria Lima - SP	18,244	12,975	8,638	6.2%	6.2%	2005
JK 1455	J. Kubitschek - SP	22,148	12,005	7,358	0.0%	0.0%	2008
CEO - Torre Norte	Barra da Tijuca - RJ	14,968	10,886	2,722	43.8%	43.8%	2012
Miss Silvia Morizono	Faria Lima - SP	16,289	16,289	13,567	0.0%	0.0%	2017
JK Torre D	J. Kubitschek - SP	10,475	10,475	3,143	5.6%	5.6%	2013
JK Torre E	J. Kubitschek - SP	19,418	19,418	5,825	0.0%	0.0%	2013
Class A Developments		112,109	81,619	47,033	26.9%	25.8%	
Nova São Paulo	Chác. Sto. Antônio - SP	11,987	11,987	7,980	0.0%	0.0%	1994
Verbo Divino	Chác. Sto. Antônio - SP	8,386	8,386	5,582	0.0%	0.0%	1994
ITM	Vila Leopoldina - SP	45,844	34,383	13,180	13.0%	13.0%	1996
Brasília Machado	Vila Olímpia - SP	10,005	10,005	5,003	65.4%	65.4%	1998
Leblon Corporate	Leblon - RJ	4,200	846	563	0.0%	0.0%	2002
Suarez Trade	Salvador - BA	19,524	3,850	2,563	50.0%	50.0%	2008
Birmann 10	Chác. Sto. Antônio - SP	12,162	12,162	12,162	52.5%	52.5%	2019
Total		270,705	191,022	106,064	14.2%	8.6%	

1. Regarding the consolidation area.

2. Referring to CCP's area

2Q20 Results

EXHIBIT 2. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Shopping Malls	Location	Private Area Total (sqm)	Private Area SPE (sqm) ¹	Private Area CCP (sqm)	Physical Vacancy Rate ²	Financial Vacancy Rate ²	Conclusion/Acquisition
Shopping D	São Paulo - SP	29,802	9,414	9,414	10.3%	14.7%	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André - SP	69,261	69,261	42,533	1.8%	3.4%	1997
Shopping Estação BH	Belo Horizonte - MG	37,407	37,407	14,963	6.6%	8.9%	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro - RJ	44,116	44,116	35,293	9.3%	9.8%	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo - SP	37,360	37,360	9,340	7.6%	9.3%	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo - SP	16,661	16,661	15,328	3.8%	4.7%	2015
Shopping Cerrado	Goiânia - GO	27,688	27,688	14,710	12.4%	31.8%	2016
Total		262,295	241,907	141,581	6.4%	6.8%	

1. Regarding the consolidation area.

2. Refers to 100% of the property.

2Q20 Results

EXHIBIT 3. TERMS AND EXPRESSIONS USED

Own GLA: Total GLA x CCP's interest in each shopping mall and warehouse.

Total GLA: Gross Leasable Area, which is the sum of all areas available for rent in warehouses and shopping malls (except kiosks).

CAPEX: Capital Expenditure - Estimate of the amount of resources to be disbursed to develop, expand or improve an asset.

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

CDU, Key Money or Gloves: CDU (Assignment of Right of Use) is owed by tenants against the technical infrastructure offered by shopping malls. Especially when launching new developments, in expansions or when a store is returned due to non-payment or negotiation, new tenants pay for the right to use the points of sale in shopping malls. These numbers are negotiated based on the market price of these points. Points with greater visibility and flow of consumers are pricier.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): Net result for the period, plus income taxes, financial expenses net of financial revenue and depreciation, amortization and depletion, according to the calculation methodology set by CVM Instruction 527/12. This is a non-accounting measure that measures the Company's ability to generate operating revenues, regardless of its capital structure.

FFO (Funds From Operations): Non-accounting measure obtained by the sum of depreciation expenses, goodwill amortization, non-recurring gains/losses and earnings from call option to net income, to measure, using the income statement, the net cash generated in the period.

Adjusted FFO: Adjustments made to the period's FFO number to exclude the gain on property sales in the period.

Law 11638: Law 11638 has the purpose to include publicly held companies in the process of international accounting convergence. Accordingly, some financial and operating results suffered some accounting effects resulting from the changes defined by the new law.

LTM: Last 12 months This is the indicator accumulated over the last twelve months.

Loan to Value: Financial indicator that relates the amount of a loan to the value of the collateral provided.

EBITDA Margin: EBITDA / Net Revenue.

Net Operating Income or NOI: Calculated from Net Revenue, excluding revenue from services and property sales, and direct expenses in developments.

SSS – Same Store Sales: This is the variation of sales contracted in shopping malls, verified only in stores where there were no changes of operators or area, between two time periods.

SSR – Same Store Rent: This is the variation of rents billed in shopping malls, verified only in stores where there were no changes of operators or area, between two time periods.

RR: Referential Rate (RR) is an index published monthly by the Central Bank calculated based on the average monthly compensation of deposits or investments in financial institutions.

Financial Vacancy/Occupancy: Estimated by multiplying the rent price per m² that could be charged by the said vacant area, and then dividing this result by the potential monthly rent price of the property as a whole. The percentage of monthly revenue that was lost due to the portfolio's vacancy is then measured.

Vacancy/Physical Occupancy: Estimated using the portfolio's total vacant area divided by the portfolio's total GLA.

EXHIBIT 4. RELATIONSHIP WITH INDEPENDENT AUDITORS

In compliance with the provisions of the Securities and Exchange Commission Instruction ("CVM") 308/99, Articles 22, 23 and 27, the Company did not hire any other services not related to external auditing from our independent auditors, KPMG Auditores Independentes, and/or its related parties during the second quarter of 2020.

The Company adopts governance policies focused on avoiding conflicts of interest and on preserving the independence and objectivity of the independent auditors hired, namely:

- (i) the auditor must not audit his/her own work;
- (ii) the auditor must not perform managerial duties on his/her client; and
- (iii) the auditor must not promote the interests of his/her client.

CONTACT INFORMATION

INVESTOR RELATIONS

Thiago Muramatsu
Chief Financial Officer/
Investor Relations Officer

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

George Coura
Financial/ IR Manager

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

Rhaissa Magalhães
IR Analyst

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

The figures presented here should be read with the Financial Statements and the respective Notes. The figures are in R\$ - except when stated otherwise - and were prepared according to accounting practices adopted in Brazil and International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB). Operating data in this report, including EBITDA and Adjusted EBITDA calculations, were not audited by the independent auditors.

This Report includes/may include forward-looking statements and statements that were based on historical facts and reflect the expectations and purposes of CCP's Management. Such considerations involve risks and uncertainties and, therefore, are not a guarantee of future results. CCP's future results may materially differ from those presented due to several important factors, among them: Brazil's economic, political and business environment (especially where CCP's developments are located); successful implementation of CCP's business strategy and investment plan; ability to obtain equipment/suppliers without interruption and at reasonable prices; competition; risks related to real estate development, construction, rent and sale of real estate; risk of not receiving earnings from subsidiaries (as a holding company); regulatory risks; risk of not developing an active and liquid market for CCP's shares; and other current or imminent risks, known or not known to CCP. CCP is not responsible for investment decisions made based on the information in this material. This Report should under no circumstances be considered a recommendation to purchase shares issued by CCP. When deciding to acquire CCP's shares, potential investors should make their own analysis and evaluation of CCP's financial condition, activities and risks arising from such investment.

