

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2019

ABRIL/2020

8ª Emissão de Debêntures

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, abril de 2020

Senhores Debenturistas

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 8ª Emissão de Debêntures da CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação das Debêntures.

A presente emissão de debêntures foi resgatada antecipadamente em 18 de julho de 2019.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima 3.600, 14º Andar, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.801.621/0001-86.

OBJETO SOCIAL

Nos termos do artigo 4º de seu Estatuto Social, a Emissora tem como objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais, e/ou a participação em ativos imobiliários, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Código CETIP / Código ISIN	CCPE18/BRCYREDBS033
Coordenador Líder	BB - BANCO DE INVESTIMENTO S/A
Banco Liquidante	BANCO BRADESCO SA
Banco Escriurador	BANCO BRADESCO SA
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	18/07/2019
Título	Debêntures
Emissão / Séries	8/UNICA
Valor Total da Emissão	200.000.000,00
Valor Nominal	10.000,00
Quantidade de Títulos	20.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	-
Data de Emissão	30/11/2016
Data de Vencimento	30/11/2020

Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização

4.2.1 Prazo de Subscrição e Integralização

4.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, a partir da data de início da distribuição, dentro do prazo de distribuição, de acordo com o disposto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476. 4.2.2 Preço de Subscrição

4.2.2.1 As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de subscrição e integralização ("Data da Primeira Subscrição") ou, havendo subscrições em mais de uma data, por seu Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios incidente pro rata temporis desde a Data da Primeira Subscrição até a data da efetiva subscrição e integralização.

4.3 Integralização e Forma de Pagamento

4.3.1 As Debêntures, em qualquer quantidade, serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP, no ato da subscrição.

Remuneração	As Debêntures farão jus a um rendimento correspondente aos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cláusula 4.6.1 abaixo, calculados sobre o Valor Nominal Unitário, conforme definido abaixo ("Remuneração").
Data de Integralização	09/12/2016
Repactuação	4.7.1 Não haverá repactuação programada das Debêntures.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.5.1 Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados exclusivamente para o pré-pagamento da totalidade das debêntures integrantes da 3ª (terceira) emissão da Emissora, que deverá ocorrer na mesma data da realização da colocação das Debêntures, e para reforço de caixa.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
16/11/2016	20.000	0	0	0	0	0
31/12/2016	0	0	0	0	0	20.000
31/12/2017	0	0	0	0	0	20.000
31/12/2018	0	0	0	0	0	20.000
Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
18/07/2019	0	0	20.000	0	0	0

GARANTIA

AMORTIZAÇÃO

AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

4.8.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, conforme a tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário na Data de Emissão
30 de novembro de 2018	33,33%
30 de novembro de 2019	33,33%
30 de novembro de 2020	33,33%

REMUNERAÇÃO

Farão jus à Remuneração das Debêntures aqueles que forem titulares das Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. A Remuneração será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 30 de maio de 2017 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, sendo cada data de pagamento da remuneração denominada "Data de Pagamento da Remuneração", conforme a tabela abaixo:

Número de Ordem	Data de Pagamento da Remuneração
Primeira	30 de maio de 2017
Segunda	30 de novembro de 2017
Terceira	30 de maio de 2018
Quarta	30 de novembro de 2018
Quinta	30 de maio de 2019
Sexta	30 de novembro de 2019
Sétima	30 de maio de 2020
Oitava	30 de novembro de 2020

RESGATE ANTECIPADO

5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo após 30 de novembro de

2017, mediante deliberação pelo Conselho de Administração, resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.2.2 A Emissora deverá comunicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data da efetiva realização do resgate, o Resgate Antecipado Facultativo por meio de aviso publicado nos termos do item 4.11 desta Escritura (“Edital de Resgate Antecipado Facultativo”).

5.2.3. O Edital de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; (ii) o Valor de Resgate, conforme item 5.2.4. abaixo; (iii) se o Resgate Antecipado Facultativo será sobre parte ou a totalidade das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.2.4 O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado Facultativo (“Valor de Resgate”) será equivalente (i) ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido (ii) da Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate antecipado, calculada pro rata temporis a partir da Data da Primeira Subscrição ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (sendo a soma dos valores previstos no item (i) acima e neste item (ii) o “Valor Base de Resgate”), acrescido (iii) de prêmio de resgate flat incidente sobre o Valor Base de Resgate, conforme a tabela abaixo:

Período de Realização do Resgate Antecipado	Valor do Prêmio de Resgate
de 30 de novembro de 2017 (Exclusive) até 30 de novembro de 2018 (inclusive)	1,50%
de 01 de dezembro de 2018 (Exclusive) até 30 de novembro de 2019 (inclusive)	1,00%
de 01 de dezembro de 2019 (Exclusive) até a Data de Vencimento	0,50%

5.2.5 O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Facultativo será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, ou (ii) mediante depósito em conta corrente, conforme indicada por cada Debenturista, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

5.2.6 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive no que concerne às suas regras.

5.2.7 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, conforme procedimentos adotados pela CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista, conforme aplicável, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Para todos os fins e efeitos, o sorteio das Debêntures, nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, será coordenado pelo Agente Fiduciário.

5.2.8 A Emissora deverá comunicar a realização do Resgate Antecipado Facultativo à CETIP por meio de correspondência escrita com o de acordo do Agente Fiduciário no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização resgate antecipado das Debêntures.

5.2.9 Caso o Resgate Antecipado Facultativo ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração, nos termos da Cláusula 4.8,

o prêmio previsto nesta Cláusula 5.2 incidirá sobre o Valor Base de Resgate Líquido de tais pagamentos do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

São Paulo, 10 de março de 2020

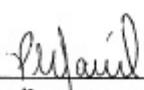
À
SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA.
R. Sete de Setembro, nº 99 – 24º andar
Centro
Rio de Janeiro - RJ

DECLARAÇÃO

Prezados,

Vimos pela presente declarar que a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações esteve em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas na Escritura da 8ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, celebrada em 30 de Novembro de 2016, arquivada na JUCESP em 01 de Dezembro de 2016 e quitada em 18 de julho de 2019, inclusive, mas não se limitando ao cumprimento da destinação dos recursos e da suficiência e exequibilidade das garantias prestadas.

Atenciosamente,



Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

Paula de Mesquita Tauti
Diretora

COVENANTS

CLÁUSULA

O descumprimento por 2 (dois) trimestres consecutivos dos seguintes índices financeiros, a serem acompanhados **trimestralmente** pelo Agente Fiduciário com base nas Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP consolidadas e auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes da Emissora e no relatório Informações Trimestrais - ITR consolidados e auditados e/ou revisados pelos auditores independentes da Emissora ("Índices Financeiros" e "Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas"):

(a) **Dívida Corporativa Líquida / EBITDA inferior ou igual a 3,5** (três inteiros e cinco décimos);

(b) **Ativos Desonerados/Dívida Corporativa Líquida maior ou igual a 1,4** (um inteiro e quatro décimos).

Para fins de cálculo dos Índices Financeiros, serão adotadas as seguintes definições:

(i) "Dívida Corporativa Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos os Financiamentos Imobiliários;

(ii) "EBITDA" corresponde ao resultado acumulado dos últimos 12 (doze) meses antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários, observadas as disposições da Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012;

(iii) "Financiamento Imobiliário" corresponde ao financiamento concedido por qualquer instituição financeira nacional, em que os recursos captados sejam provenientes de crédito imobiliário concedido por instituições financeiras ("MAPA4") (conforme definido pelas regras do Banco Central do Brasil) ou qualquer outro banco de desenvolvimento brasileiro ou agência governamental de crédito, conforme declaração enviada pela Emissora ao Agente Fiduciário para fins de cálculo dos Índices Financeiros; e

(iv) "Ativos Desonerados" corresponde ao conjunto de empreendimentos e terrenos pertencentes à Emissora, ou qualquer de suas empresas controladas, levando em consideração o percentual da participação da Emissora nos referidos empreendimentos e terrenos, livres de quaisquer ônus, gravames ou objeto de garantia real de qualquer natureza, incluindo, sem a tanto se limitar, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária, em conformidade com os registros das respectivas matrículas. O valor dos Ativos Desonerados será auferido de acordo com avaliação a ser realizada por empresa externa a ser definida pela Emissora quando da avaliação, sendo que a primeira avaliação deverá ocorrer entre a Data de Emissão e 30 de novembro de 2017 e a segunda avaliação deverá ocorrer entre 30 de novembro de 2018 e 30 de novembro de 2019. Os valores apurados nas avaliações serão atualizados pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo nos demais meses.

Data de Referência	Data de Apuração	Covenants			
02/01/2017	03/04/2017	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA	Covenants: Apuração: EMISSORA 1,82	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK	
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA	Covenants: Apuração: EMISSORA 2,8	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK	
31/03/2017	29/06/2017	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA	Covenants: Apuração: EMISSORA 2,2	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK	
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA	Covenants: Apuração: EMISSORA 2,78	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK	
03/07/2017	02/10/2017	Visualizar			

Data de Referência		Data de Apuração		Covenants		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,52	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,82	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
02/10/2017		01/01/2018		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 0,6	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 5,06	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
02/01/2018		02/04/2018		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 0,66	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 4,93	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
02/04/2018		02/07/2018		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 0,63	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 5,1	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
02/07/2018		01/10/2018		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 0,62	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 5,03	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
01/10/2018		31/12/2018		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 1,2	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 4,96	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
02/01/2019		14/03/2019		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,58	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,67	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK
01/04/2019		03/05/2019		Visualizar		
Descrição: DÍVIDA LIQUIDA/EBITDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,47	Comparação: <=	Limite: 3,5	Status: OK
Descrição: ATIVOS DESONERADOS/DIVIDA CORPORATIVA LÍQUIDA		Covenants: EMISSIONA	Apuração: 2,82	Comparação: >=	Limite: 1,4	Status: OK

*As demonstrações do cálculo dos covenants podem ser acessadas no link **Visualizar**

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
30/05/2017	30/05/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 669,418460	-
30/11/2017	30/11/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 560,236360	-
30/05/2018	30/05/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 435,979900	-
30/11/2018	30/11/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 437,189410	-
30/11/2018	30/11/2018	Amortização Variavel	33,3333%	Liquidado	R\$ 3.333,330000	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
30/05/2019	30/05/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 282,3025145	-
18/07/2019	18/07/2019	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 6.666,670000	-
18/07/2019	18/07/2019	Resgate Antecipado Total - Juros	-	Liquidado	R\$ 76,86757843	-
18/07/2019	18/07/2019	Prêmio	-	Liquidado	R\$ 67,43537578	-

RATING

Data da Súmula	23/07/2018	25/07/2017	23/03/2017	25/11/2016
Agência	Moody's	Moody's	Fitch	Fitch
Rating Atual	Ba3.br	Ba3.br	BBB+(bra)	A-(bra)
Rating Mínimo	NA	NA	NA	NA
Cláusula	(4.9)	(4.9)	(4.9)	(4.9)
Periodicidade	ANUAL	ANUAL	ANUAL	ANUAL
Status	OK	OK	OK	OK
Referente a	EMISSÃO	EMISSÃO	EMISSÃO	EMISSÃO
Documento	ESCRITURA DE EMISSAO	ESCRITURA DE EMISSAO	ESCRITURA DE EMISSAO	ESCRITURA DE EMISSAO
Link	Visualizar	Visualizar	Visualizar	Visualizar

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não ocorreram assembleias de debenturistas no ano de 2019.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores refletem nossa interpretação da escritura de emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's apresentados foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida na escritura de emissão. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos.

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
01/01/19	6,714.042957	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00518295	2.32%	1.001913075	1.007105940	0	47.37295701	0.000000
02/01/19	6,714.042957	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00518295	2.32%	1.001913075	1.007105940	0	47.37295701	0.000000
03/01/19	6,716.307151	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00543042	2.32%	1.002004265	1.007445569	0	49.63715148	0.000000
04/01/19	6,718.572173	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00567796	2.32%	1.002095464	1.007785322	0	51.90217261	0.000000
05/01/19	6,720.837940	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00592556	2.32%	1.002186670	1.008125187	0	54.16794041	0.000000
06/01/19	6,720.837940	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00592556	2.32%	1.002186670	1.008125187	0	54.16794041	0.000000
07/01/19	6,720.837940	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00592556	2.32%	1.002186670	1.008125187	0	54.16794041	0.000000
08/01/19	6,723.104475	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00617322	2.32%	1.002277885	1.008465167	0	56.43447488	0.000000
09/01/19	6,725.371763	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00642094	2.32%	1.002369108	1.008805260	0	58.70176268	0.000000
10/01/19	6,727.639810	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00666872	2.32%	1.002460340	1.009145467	0	60.96981048	0.000000
11/01/19	6,729.908618	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00691656	2.32%	1.002551580	1.009485788	0	63.23861828	0.000000
12/01/19	6,732.178179	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00716446	2.32%	1.002642828	1.009826222	0	65.50817942	0.000000
13/01/19	6,732.178179	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00716446	2.32%	1.002642828	1.009826222	0	65.50817942	0.000000
14/01/19	6,732.178179	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00716446	2.32%	1.002642828	1.009826222	0	65.50817942	0.000000
15/01/19	6,734.448574	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00741243	2.32%	1.002734085	1.010166781	0	67.77857388	0.000000
16/01/19	6,736.719648	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00766045	2.32%	1.002825349	1.010507442	0	70.04964835	0.000000
17/01/19	6,738.991556	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00790854	2.32%	1.002916622	1.010848228	0	72.32155616	0.000000
18/01/19	6,741.264231	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00815669	2.32%	1.003007904	1.011189129	0	74.59423063	0.000000
19/01/19	6,743.537578	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00840489	2.32%	1.003099193	1.011530131	0	76.86757843	0.000000
20/01/19	6,743.537578	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00840489	2.32%	1.003099193	1.011530131	0	76.86757843	0.000000
21/01/19	6,743.537578	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00840489	2.32%	1.003099193	1.011530131	0	76.86757843	0.000000
22/01/19	6,745.811766	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00865316	2.32%	1.003190491	1.011871259	0	79.14176623	0.000000
23/01/19	6,748.086714	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00890149	2.32%	1.003281798	1.012212501	0	81.41671404	0.000000
24/01/19	6,750.362482	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00914989	2.32%	1.003373112	1.012553866	0	83.69248184	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
25/01/19	6,752.638943	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00939834	2.32%	1.003464435	1.012895335	0	85.96894298	0.000000
26/01/19	6,754.916171	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00964685	2.32%	1.003555767	1.013236919	0	88.24617078	0.000000
27/01/19	6,754.916171	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00964685	2.32%	1.003555767	1.013236919	0	88.24617078	0.000000
28/01/19	6,754.916171	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00964685	2.32%	1.003555767	1.013236919	0	88.24617078	0.000000
29/01/19	6,757.194219	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00989543	2.32%	1.003647106	1.013578626	0	90.52421859	0.000000
30/01/19	6,759.472960	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01014406	2.32%	1.003738454	1.013920437	0	92.80295973	0.000000
31/01/19	6,761.752528	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01039276	2.32%	1.003829810	1.014262372	0	95.08252754	0.000000
01/02/19	6,764.032862	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01064152	2.32%	1.003921175	1.014604422	0	97.36286201	0.000000
02/02/19	6,766.313956	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01089034	2.32%	1.004012548	1.014946586	0	99.64395648	0.000000
03/02/19	6,766.313956	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01089034	2.32%	1.004012548	1.014946586	0	99.64395648	0.000000
04/02/19	6,766.313956	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01089034	2.32%	1.004012548	1.014946586	0	99.64395648	0.000000
05/02/19	6,768.595811	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01113922	2.32%	1.004103929	1.015288864	0	101.92581096	0.000000
06/02/19	6,770.878419	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01138816	2.32%	1.004195318	1.015631255	0	104.20841877	0.000000
07/02/19	6,773.161860	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01163717	2.32%	1.004286716	1.015973771	0	106.49185991	0.000000
08/02/19	6,775.445994	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01188623	2.32%	1.004378122	1.016316391	0	108.77599438	0.000000
09/02/19	6,777.730956	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01213536	2.32%	1.004469536	1.016659135	0	111.06095553	0.000000
10/02/19	6,777.730956	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01213536	2.32%	1.004469536	1.016659135	0	111.06095553	0.000000
11/02/19	6,777.730956	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01213536	2.32%	1.004469536	1.016659135	0	111.06095553	0.000000
12/02/19	6,780.016683	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01238455	2.32%	1.004560959	1.017001994	0	113.34668333	0.000000
13/02/19	6,782.303171	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01263380	2.32%	1.004652390	1.017344967	0	115.63317114	0.000000
14/02/19	6,784.590426	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01288311	2.32%	1.004743830	1.017688055	0	117.92042562	0.000000
15/02/19	6,786.878433	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01313248	2.32%	1.004835277	1.018031256	0	120.20843343	0.000000
16/02/19	6,789.167208	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01338191	2.32%	1.004926733	1.018374572	0	122.49720791	0.000000
17/02/19	6,789.167208	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01338191	2.32%	1.004926733	1.018374572	0	122.49720791	0.000000
18/02/19	6,789.167208	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01338191	2.32%	1.004926733	1.018374572	0	122.49720791	0.000000
19/02/19	6,791.456816	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01363141	2.32%	1.005018198	1.018718013	0	124.78681572	0.000000
20/02/19	6,793.747110	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01388096	2.32%	1.005109670	1.019061557	0	127.07711020	0.000000
21/02/19	6,796.038238	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01413058	2.32%	1.005201151	1.019405226	0	129.36823801	0.000000
22/02/19	6,798.330139	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01438026	2.32%	1.005292641	1.019749011	0	131.66013916	0.000000
23/02/19	6,800.622787	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01463000	2.32%	1.005384138	1.020092908	0	133.95278697	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
24/02/19	6,800.622787	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01463000	2.32%	1.005384138	1.020092908	0	133.95278697	0.000000
25/02/19	6,800.622787	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01463000	2.32%	1.005384138	1.020092908	0	133.95278697	0.000000
26/02/19	6,802.916201	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01487980	2.32%	1.005475644	1.020436920	0	136.24620145	0.000000
27/02/19	6,805.210389	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01512966	2.32%	1.005567159	1.020781048	0	138.54038927	0.000000
28/02/19	6,807.505397	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01537959	2.32%	1.005658681	1.021125299	0	140.83539708	0.000000
01/03/19	6,809.801105	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01562957	2.32%	1.005750212	1.021469655	0	143.13110489	0.000000
02/03/19	6,812.097646	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01587962	2.32%	1.005841751	1.021814136	0	145.42764604	0.000000
03/03/19	6,812.097646	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01587962	2.32%	1.005841751	1.021814136	0	145.42764604	0.000000
04/03/19	6,812.097646	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01587962	2.32%	1.005841751	1.021814136	0	145.42764604	0.000000
05/03/19	6,812.097646	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01587962	2.32%	1.005841751	1.021814136	0	145.42764604	0.000000
06/03/19	6,812.097646	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01587962	2.32%	1.005841751	1.021814136	0	145.42764604	0.000000
07/03/19	6,814.394954	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01612973	2.32%	1.005933299	1.022158732	0	147.72495386	0.000000
08/03/19	6,816.693022	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01637990	2.32%	1.006024855	1.022503442	0	150.02302167	0.000000
09/03/19	6,818.991916	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01663014	2.32%	1.006116419	1.022848276	0	152.32191616	0.000000
10/03/19	6,818.991916	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01663014	2.32%	1.006116419	1.022848276	0	152.32191616	0.000000
11/03/19	6,818.991916	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01663014	2.32%	1.006116419	1.022848276	0	152.32191616	0.000000
12/03/19	6,821.291517	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01688043	2.32%	1.006207992	1.023193216	0	154.62151731	0.000000
13/03/19	6,823.591945	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01713079	2.32%	1.006299573	1.023538280	0	156.92194512	0.000000
14/03/19	6,825.893066	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01738120	2.32%	1.006391162	1.023883448	0	159.22306627	0.000000
15/03/19	6,828.195027	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01763168	2.32%	1.006482760	1.024228742	0	161.52502742	0.000000
16/03/19	6,830.497749	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01788222	2.32%	1.006574366	1.024574150	0	163.82774858	0.000000
17/03/19	6,830.497749	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01788222	2.32%	1.006574366	1.024574150	0	163.82774858	0.000000
18/03/19	6,830.497749	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01788222	2.32%	1.006574366	1.024574150	0	163.82774858	0.000000
19/03/19	6,832.801303	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01813283	2.32%	1.006665980	1.024919683	0	166.13130306	0.000000
20/03/19	6,835.105558	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01838349	2.32%	1.006757603	1.025265321	0	168.43555755	0.000000
21/03/19	6,837.410645	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01863422	2.32%	1.006849234	1.025611084	0	170.74064537	0.000000
22/03/19	6,839.716427	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01888500	2.32%	1.006940873	1.025956951	0	173.04642652	0.000000
23/03/19	6,842.023048	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01913585	2.32%	1.007032521	1.026302944	0	175.35304767	0.000000
24/03/19	6,842.023048	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.01913585	2.32%	1.007032521	1.026302944	0	175.35304767	0.000000
25/03/19	6,842.023048	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01913585	2.32%	1.007032521	1.026302944	0	175.35304767	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
26/03/19	6,844.330502	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01938677	2.32%	1.007124177	1.026649062	0	177.66050216	0.000000
27/03/19	6,846.638650	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01963774	2.32%	1.007215841	1.026995284	0	179.96864998	0.000000
28/03/19	6,848.947564	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.01988877	2.32%	1.007307514	1.027341621	0	182.27756447	0.000000
29/03/19	6,851.257319	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02013987	2.32%	1.007399195	1.027688084	0	184.58731896	0.000000
30/03/19	6,853.567833	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02039103	2.32%	1.007490884	1.028034661	0	186.89783344	0.000000
31/03/19	6,853.567833	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02039103	2.32%	1.007490884	1.028034661	0	186.89783344	0.000000
01/04/19	6,853.567833	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02039103	2.32%	1.007490884	1.028034661	0	186.89783344	0.000000
02/04/19	6,855.879121	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02064225	2.32%	1.007582582	1.028381354	0	189.20912127	0.000000
03/04/19	6,858.191169	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02089353	2.32%	1.007674288	1.028728161	0	191.52116909	0.000000
04/04/19	6,860.503984	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02114487	2.32%	1.007766002	1.029075083	0	193.83398358	0.000000
05/04/19	6,862.817638	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02139628	2.32%	1.007857725	1.029422131	0	196.14763807	0.000000
06/04/19	6,865.132059	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02164775	2.32%	1.007949456	1.029769294	0	198.46205923	0.000000
07/04/19	6,865.132059	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02164775	2.32%	1.007949456	1.029769294	0	198.46205923	0.000000
08/04/19	6,865.132059	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02164775	2.32%	1.007949456	1.029769294	0	198.46205923	0.000000
09/04/19	6,867.447247	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02189928	2.32%	1.008041196	1.030116572	0	200.77724705	0.000000
10/04/19	6,869.763208	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02215087	2.32%	1.008132944	1.030463966	0	203.09320821	0.000000
11/04/19	6,872.079929	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02240252	2.32%	1.008224700	1.030811474	0	205.40992937	0.000000
12/04/19	6,874.397484	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02265424	2.32%	1.008316464	1.031159107	0	207.72748386	0.000000
13/04/19	6,876.715812	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02290602	2.32%	1.008408237	1.031506856	0	210.04581168	0.000000
14/04/19	6,876.715812	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02290602	2.32%	1.008408237	1.031506856	0	210.04581168	0.000000
15/04/19	6,876.715812	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02290602	2.32%	1.008408237	1.031506856	0	210.04581168	0.000000
16/04/19	6,879.034906	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02315786	2.32%	1.008500018	1.031854720	0	212.36490618	0.000000
17/04/19	6,881.354774	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02340976	2.32%	1.008591808	1.032202700	0	214.68477400	0.000000
18/04/19	6,883.675409	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02366172	2.32%	1.008683606	1.032550795	0	217.00540850	0.000000
19/04/19	6,885.996876	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02391375	2.32%	1.008775412	1.032899015	0	219.32687633	0.000000
20/04/19	6,885.996876	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02391375	2.32%	1.008775412	1.032899015	0	219.32687633	0.000000
21/04/19	6,885.996876	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02391375	2.32%	1.008775412	1.032899015	0	219.32687633	0.000000
22/04/19	6,885.996876	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02391375	2.32%	1.008775412	1.032899015	0	219.32687633	0.000000
23/04/19	6,888.319051	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02416583	2.32%	1.008867227	1.033247341	0	221.64905082	0.000000
24/04/19	6,890.642059	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02441798	2.32%	1.008959050	1.033595792	0	223.97205865	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
25/04/19	6,892.965900	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02467020	2.32%	1.009050881	1.033944368	0	226.29589981	0.000000
26/04/19	6,895.290448	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02492247	2.32%	1.009142721	1.034293050	0	228.62044764	0.000000
27/04/19	6,897.615762	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02517480	2.32%	1.009234569	1.034641847	0	230.94576213	0.000000
28/04/19	6,897.615762	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02517480	2.32%	1.009234569	1.034641847	0	230.94576213	0.000000
29/04/19	6,897.615762	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02517480	2.32%	1.009234569	1.034641847	0	230.94576213	0.000000
30/04/19	6,899.941917	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02542720	2.32%	1.009326425	1.034990770	0	233.27191663	0.000000
01/05/19	6,902.268838	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02567966	2.32%	1.009418290	1.035339808	0	235.59883779	0.000000
02/05/19	6,902.268838	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02567966	2.32%	1.009418290	1.035339808	0	235.59883779	0.000000
03/05/19	6,904.596599	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02593219	2.32%	1.009510163	1.035688972	0	237.92659896	0.000000
04/05/19	6,906.925067	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02618477	2.32%	1.009602045	1.036038242	0	240.25506679	0.000000
05/05/19	6,906.925067	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02618477	2.32%	1.009602045	1.036038242	0	240.25506679	0.000000
06/05/19	6,906.925067	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02618477	2.32%	1.009602045	1.036038242	0	240.25506679	0.000000
07/05/19	6,909.254375	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02643742	2.32%	1.009693935	1.036387638	0	242.58437462	0.000000
08/05/19	6,911.584442	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02669013	2.32%	1.009785833	1.036737148	0	244.91444245	0.000000
09/05/19	6,913.915284	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02694290	2.32%	1.009877739	1.037086774	0	247.24528362	0.000000
10/05/19	6,916.246898	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02719573	2.32%	1.009969654	1.037436516	0	249.57689812	0.000000
11/05/19	6,918.579359	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02744863	2.32%	1.010061578	1.037786385	0	251.90935928	0.000000
12/05/19	6,918.579359	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02744863	2.32%	1.010061578	1.037786385	0	251.90935928	0.000000
13/05/19	6,918.579359	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02744863	2.32%	1.010061578	1.037786385	0	251.90935928	0.000000
14/05/19	6,920.912507	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02770158	2.32%	1.010153509	1.038136357	0	254.24250712	0.000000
15/05/19	6,923.246502	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02795460	2.32%	1.010245449	1.038486456	0	256.57650162	0.000000
16/05/19	6,925.581343	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02820769	2.32%	1.010337398	1.038836682	0	258.91134278	0.000000
17/05/19	6,927.916884	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02846083	2.32%	1.010429355	1.039187013	0	261.24688395	0.000000
18/05/19	6,930.253265	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02871404	2.32%	1.010521320	1.039537470	0	263.58326512	0.000000
19/05/19	6,930.253265	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02871404	2.32%	1.010521320	1.039537470	0	263.58326512	0.000000
20/05/19	6,930.253265	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02871404	2.32%	1.010521320	1.039537470	0	263.58326512	0.000000
21/05/19	6,932.590413	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02896731	2.32%	1.010613293	1.039888042	0	265.92041296	0.000000
22/05/19	6,934.928334	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02922064	2.32%	1.010705275	1.040238730	0	268.25833412	0.000000
23/05/19	6,937.267035	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02947403	2.32%	1.010797266	1.040589535	0	270.59703529	0.000000
24/05/19	6,939.606563	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02972749	2.32%	1.010889264	1.040940464	0	272.93656313	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
25/05/19	6,941.946878	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02998101	2.32%	1.010981271	1.041291511	0	275.27687763	0.000000
26/05/19	6,941.946878	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.02998101	2.32%	1.010981271	1.041291511	0	275.27687763	0.000000
27/05/19	6,941.946878	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.02998101	2.32%	1.010981271	1.041291511	0	275.27687763	0.000000
28/05/19	6,944.287959	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.03023459	2.32%	1.011073287	1.041642673	0	277.61795880	0.000000
29/05/19	6,946.629813	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.03048823	2.32%	1.011165310	1.041993951	0	279.95981331	0.000000
30/05/19	6,948.972514	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.03074194	2.32%	1.011257343	1.042345356	5	282.30251448	0.000000
31/05/19	6,668.918254	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00024620	2.32%	1.000091016	1.000337238	0	2.24825445	0.000000
01/06/19	6,670.560142	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00049246	2.32%	1.000091016	1.000583521	0	3.89014194	0.000000
02/06/19	6,670.560142	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00049246	2.32%	1.000091016	1.000583521	0	3.89014194	0.000000
03/06/19	6,671.167269	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00049246	2.32%	1.000182040	1.000674590	0	4.49726891	0.000000
04/06/19	6,673.417037	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00073878	2.32%	1.000273073	1.001012055	0	6.74703670	0.000000
05/06/19	6,675.667551	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00098516	2.32%	1.000364113	1.001349632	0	8.99755116	0.000000
06/06/19	6,677.918899	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00123161	2.32%	1.000455163	1.001687334	0	11.24889895	0.000000
07/06/19	6,680.170920	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00147811	2.32%	1.000546220	1.002025137	0	13.50092008	0.000000
08/06/19	6,682.423708	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00172467	2.32%	1.000637286	1.002363055	0	15.75370787	0.000000
09/06/19	6,682.423708	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00172467	2.32%	1.000637286	1.002363055	0	15.75370787	0.000000
10/06/19	6,682.423708	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00172467	2.32%	1.000637286	1.002363055	0	15.75370787	0.000000
11/06/19	6,684.677309	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00197130	2.32%	1.000728359	1.002701095	0	18.00730900	0.000000
12/06/19	6,686.931610	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00221798	2.32%	1.000819442	1.003039240	0	20.26161013	0.000000
13/06/19	6,689.186718	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00246473	2.32%	1.000910532	1.003377506	0	22.51671792	0.000000
14/06/19	6,691.442592	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00271154	2.32%	1.001001631	1.003715887	0	24.77259238	0.000000
15/06/19	6,693.699154	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00295840	2.32%	1.001092738	1.004054371	0	27.02915351	0.000000
16/06/19	6,693.699154	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00295840	2.32%	1.001092738	1.004054371	0	27.02915351	0.000000
17/06/19	6,693.699154	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00295840	2.32%	1.001092738	1.004054371	0	27.02915351	0.000000
18/06/19	6,695.956535	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00320533	2.32%	1.001183853	1.004392978	0	29.28653464	0.000000
19/06/19	6,698.214676	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00345232	2.32%	1.001274977	1.004731699	0	31.54467577	0.000000
20/06/19	6,700.473570	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00369937	2.32%	1.001366109	1.005070533	0	33.80357023	0.000000
21/06/19	6,700.473570	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00369937	2.32%	1.001366109	1.005070533	0	33.80357023	0.000000
22/06/19	6,702.733218	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00394648	2.32%	1.001457249	1.005409480	0	36.06321803	0.000000
23/06/19	6,702.733218	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00394648	2.32%	1.001457249	1.005409480	0	36.06321803	0.000000

DATA	PU PAR CCPE18 R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
24/06/19	6,702.733218	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00394648	2.32%	1.001457249	1.005409480	0	36.06321803	0.000000
25/06/19	6,704.993626	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00419365	2.32%	1.001548398	1.005748541	0	38.32362582	0.000000
26/06/19	6,707.254860	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00444089	2.32%	1.001639555	1.006087726	0	40.58486029	0.000000
27/06/19	6,709.516781	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00468818	2.32%	1.001730720	1.006427014	0	42.84678142	0.000000
28/06/19	6,711.779456	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00493553	2.32%	1.001821893	1.006766415	0	45.10945588	0.000000
29/06/19	6,714.042957	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00518295	2.32%	1.001913075	1.007105940	0	47.37295701	0.000000
30/06/19	6,714.042957	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00518295	2.32%	1.001913075	1.007105940	0	47.37295701	0.000000
01/07/19	6,714.042957	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00518295	2.32%	1.001913075	1.007105940	0	47.37295701	0.000000
02/07/19	6,716.307151	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00543042	2.32%	1.002004265	1.007445569	0	49.63715148	0.000000
03/07/19	6,718.572173	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00567796	2.32%	1.002095464	1.007785322	0	51.90217261	0.000000
04/07/19	6,720.837940	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00592556	2.32%	1.002186670	1.008125187	0	54.16794041	0.000000
05/07/19	6,723.104475	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00617322	2.32%	1.002277885	1.008465167	0	56.43447488	0.000000
06/07/19	6,725.371763	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00642094	2.32%	1.002369108	1.008805260	0	58.70176268	0.000000
07/07/19	6,725.371763	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00642094	2.32%	1.002369108	1.008805260	0	58.70176268	0.000000
08/07/19	6,725.371763	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00642094	2.32%	1.002369108	1.008805260	0	58.70176268	0.000000
09/07/19	6,727.639810	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00666872	2.32%	1.002460340	1.009145467	0	60.96981048	0.000000
10/07/19	6,729.908618	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00691656	2.32%	1.002551580	1.009485788	0	63.23861828	0.000000
11/07/19	6,732.178179	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00716446	2.32%	1.002642828	1.009826222	0	65.50817942	0.000000
12/07/19	6,734.448574	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00741243	2.32%	1.002734085	1.010166781	0	67.77857388	0.000000
13/07/19	6,736.719648	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00766045	2.32%	1.002825349	1.010507442	0	70.04964835	0.000000
14/07/19	6,736.719648	6,666.670000	0.00%	1.00000000	1.00766045	2.32%	1.002825349	1.010507442	0	70.04964835	0.000000
15/07/19	6,736.719648	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00766045	2.32%	1.002825349	1.010507442	0	70.04964835	0.000000
16/07/19	6,738.991556	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00790854	2.32%	1.002916622	1.010848228	0	72.32155616	0.000000
17/07/19	6,741.264231	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00815669	2.32%	1.003007904	1.011189129	0	74.59423063	0.000000
18/07/19	6,743.537578	6,666.670000	6.40%	1.00024620	1.00840489	2.32%	1.003099193	1.011530131	6	76.86757843	6,666.670000

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

RCA Realizada em 30/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 01/07/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 07/08/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 02/09/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 28/10/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 07/08/2019 | [Visualizar](#)
AGOE Realizada em 25/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 20/03/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 29/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 30/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 11/06/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 01/07/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 05/07/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 02/09/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 28/10/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 29/11/2019 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 12/06/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 12/08/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 02/09/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 03/09/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 19/11/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 26/11/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 26/12/2019 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 26/12/2019 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

O ano de 2019 foi um ano desafiador para a economia brasileira. A expectativa de crescimento no início do ano era extremamente positiva devido a entrada do novo governo. Esse otimismo, no entanto, foi frustrado pelos resultados ao longo do ano, pela demora na aprovação da reforma da previdência, e pelas diversas crises políticas internas. O cenário externo ainda corroborou para um desaquecimento global da economia com a tensão comercial entre Estados Unidos e China e a queda dos juros nos Estados Unidos, que fortaleceu o dólar ante o real.

Mesmo o cenário brasileiro demonstrando baixo crescimento, a inflação atingiu patamares menores que o esperado, possibilitando o Banco Central a seguir com a queda de juros e favorecendo o investimento na bolsa de valores.

Para a CCP, o ano também foi bastante ativo e teve, como destaque, seu RE-IPO. Buscando otimizar sua estrutura de capitais, a CCP realizou e concluiu a Oferta Pública de distribuição primária de ações, aumentando o capital social da Companhia em R\$ 863,5 milhões.

Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital, a CCP colocou esforços no trabalho de *liability management* ao longo de 2019 através de algumas emissões e pré-pagamento de dívidas. No início do ano, a CCP realizou a emissão da 11ª Debênture no valor R\$ 300 milhões e no 4T19 captou mais R\$ 470 milhões com a emissão da 12ª Debênture e a 1ª Debênture da CCP Marfim. A destinação dos recursos foi utilizada para o pré-pagamento da 8ª Debênture, da Célula de Crédito Bancário e de dois financiamentos imobiliários destinados à construção do Shopping Cerrado e do Tietê Plaza Shopping.

mensagem da administração

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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

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

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

CONTROLADORA

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL		31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
Controladora	ATIVO						
1	Ativo Total	3,359,678	100.00%	2,418,126	100.00%	2,401,731	100.00%
1.01	Ativo Circulante	799,858	23.81%	299,738	12.40%	216,627	9.02%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	296,021	8.81%	138,626	5.73%	56,993	2.37%
1.01.01.01	Caixa e Bancos	575	0.02%	465	0.02%	55	0.00%
1.01.01.02	Aplicações financeiras	295,446	8.79%	138,161	5.71%	56,938	2.37%
1.01.02	Aplicações Financeiras	475,393	14.15%	123,301	5.10%	148,621	6.19%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	475,393	14.15%	123,301	5.10%	148,621	6.19%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	475,393	14.15%	123,301	5.10%	148,621	6.19%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	7,527	0.22%	419	0.02%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	7,527	0.22%	419	0.02%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	12,186	0.36%	6,783	0.28%	4,822	0.20%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12,186	0.36%	6,783	0.28%	4,822	0.20%
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	12,186	0.36%	6,783	0.28%	4,822	0.20%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8,731	0.26%	30,609	1.27%	6,191	0.26%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	8,731	0.26%	30,609	1.27%	6,191	0.26%
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4,594	0.14%	5,353	0.22%	6,025	0.25%
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	4,137	0.12%	25,256	1.04%	166	0.01%
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	2,559,820	76.19%	2,118,388	87.60%	2,185,104	90.98%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33,724	1.00%	32,733	1.35%	23,151	0.96%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	100	0.00%	46	0.00%	32	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	100	0.00%	46	0.00%	32	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33,624	1.00%	32,687	1.35%	23,119	0.96%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Créditos com os parceiros nos empreendimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	33,624	1.00%	29,825	1.23%	22,812	0.95%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	0.00%	2,862	0.12%	307	0.01%
1.02.01.10.07	Adiantamento por aquisições de imóveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.08	Adiantamento a fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.09	Títulos e valores mobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	2,518,925	74.98%	2,085,434	86.24%	2,161,889	90.01%
1.02.02.01	Participações Societárias	2,518,925	74.98%	2,085,434	86.24%	2,161,889	90.01%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2,518,925	74.98%	2,085,434	86.24%	2,161,889	90.01%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	6,387	0.19%	143	0.01%	62	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6,387	0.19%	143	0.01%	62	0.00%
1.02.03.01.01	Imobilizado Arrendado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01.02	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	784	0.02%	78	0.00%	2	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	784	0.02%	78	0.00%	2	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.02	Softwares	784	0.02%	78	0.00%	2	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
2	Passivo Total	3,359,678	100.00%	2,418,126	100.00%	2,401,731	100.00%
2.01	Passivo Circulante	159,675	4.75%	316,248	13.08%	246,962	10.28%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	932	0.03%	2,008	0.08%	515	0.02%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	932	0.03%	2,008	0.08%	515	0.02%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	1,248	0.04%	338	0.01%	352	0.01%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	879	0.03%	324	0.01%	324	0.01%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	512	0.02%	71	0.00%	216	0.01%
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	367	0.01%	253	0.01%	108	0.00%
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	369	0.01%	14	0.00%	28	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116,774	3.48%	273,746	11.32%	239,862	9.99%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	12,687	0.52%	81,396	3.39%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	12,687	0.52%	81,396	3.39%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	116,774	3.48%	261,059	10.80%	158,466	6.60%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	40,721	1.21%	40,156	1.66%	6,233	0.26%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	40,721	1.21%	40,156	1.66%	6,233	0.26%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7,807	0.23%	17	0.00%	12	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	32,914	0.98%	40,139	1.66%	6,221	0.26%
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	1,295,976	38.57%	1,056,455	43.69%	993,761	41.38%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1,289,709	38.39%	1,055,763	43.66%	993,761	41.38%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	263,263	10.89%	617,248	25.70%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	263,263	10.89%	617,248	25.70%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	1,289,709	38.39%	792,500	32.77%	376,513	15.68%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	5,249	0.16%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	5,249	0.16%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.04	Tributos a pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permutas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	5,249	0.16%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	1,018	0.03%	692	0.03%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1,018	0.03%	692	0.03%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	692	0.03%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	1,018	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	1,904,027	56.67%	1,045,423	43.23%	1,161,008	48.34%
2.03.01	Capital Social Realizado	1,663,313	49.51%	799,763	33.07%	799,763	33.30%
2.03.02	Reservas de Capital	-30,265	-0.90%	0	0.00%	-3,326	-0.14%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	-3,326	-0.14%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.07	Transações com sócios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-30,265	-0.90%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	238,169	7.09%	246,547	10.20%	190,367	7.93%
2.03.04.01	Reserva Legal	47,868	1.42%	46,227	1.91%	46,227	1.92%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	190,301	5.66%	200,320	8.28%	144,140	6.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32,810	0.98%	-887	-0.04%	174,204	7.25%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8,534	6.33%	1,798	1.24%	4,728	4.93%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%	-10	-0.01%
3.03	Resultado Bruto	8,534	6.33%	1,798	1.24%	4,718	4.92%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	128,705	95.46%	103,697	71.65%	350,255	365.37%
3.04.01	Despesas com Vendas	-749	-0.56%	-1,708	-1.18%	-1,353	-1.41%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22,518	-16.70%	-25,472	-17.60%	-33,444	-34.89%
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8,165	-6.06%	-15,949	-11.02%	-23,248	-24.25%
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-3,902	-2.89%	-3,666	-2.53%	-4,936	-5.15%
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-10,451	-7.75%	-5,857	-4.05%	-5,260	-5.49%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	17,143	12.71%	-13,854	-9.57%	289,189	301.67%
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	17,143	12.71%	-13,854	-9.57%	289,189	301.67%
3.04.04.02	Demais receitas operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05.01	Combinação de negócios - amortização	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05.02	Demais despesas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	134,829	100.00%	144,731	100.00%	95,863	100.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	137,239	101.79%	105,495	72.89%	354,973	370.29%
3.06	Resultado Financeiro	-104,429	-77.45%	-106,412	-73.52%	-174,936	-182.49%
3.06.01	Receitas Financeiras	18,437	13.67%	21,828	15.08%	26,590	27.74%
3.06.02	Despesas Financeiras	-122,866	-91.13%	-128,240	-88.61%	-201,526	-210.22%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	32,810	24.33%	-917	-0.63%	180,037	187.81%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0.00%	30	0.02%	-5,833	-6.08%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	30	0.02%	-5,833	-6.08%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32,810	24.33%	-887	-0.61%	174,204	181.72%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	32,810	24.33%	-887	-0.61%	174,204	181.72%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,199	0.00%	-0,01	-0.00%	1,46	0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.02.01	ON	0,199	0.00%	-0,01	-0.00%	1,46	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69,350		118,452		109,489	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	23,799		-14,983		254	
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	32,810		-917		180,037	
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	861		50		83	
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	0		0		10	
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	7,343		2,856		4,268	
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	112,330		111,314		178,870	

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL						
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	0	0	0		
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	0	0	0		
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0	0	0		
6.01.01.09	Amortizações	642	1,914	0		
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	0	0	0		
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-134,829	-144,731	-95,863		
6.01.01.12	Custo residual de investimento	0	0	0		
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	326	692	0		
6.01.01.14	Variação dos juros capitalizado	4,316	10,513	19,224		
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	0	0	-286,375		
6.01.01.16	Ações em tesouraria	0	3,326	0		
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6,231	-954	81,186		
6.01.02.01	Contas a receber	-7,108	-419	330		
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-9,202	-8,974	69,286		
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	0	0	0		
6.01.02.04	Dividendos a receber	759	672	6,172		
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	0	0		
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	0	0		
6.01.02.07	Demais ativos	23,981	-27,646	3,566		
6.01.02.08	Fornecedores	-1,077	1,493	-219		
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	0	0		
6.01.02.10	Contas a receber de partes relacionadas	-54	-14	103		
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	910	16	0		
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	0	0	0		
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	0	0	0		
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-9,768	33,918	1,948		
6.01.02.15	Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	0	0		
6.01.02.16	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	0	0		
6.01.02.17	Contas a pagar de partes relacionadas	0	0	0		
6.01.02.18	Outros	0	0	0		
6.01.02.19	Dividendos a pagar	7,790	0	0		
6.01.03	Outros	39,320	134,389	28,049		
6.01.03.01	Juros pagos	-122,730	-76,076	-148,697		
6.01.03.02	Dividendos recebidos	162,050	210,465	182,579		
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	0	0	-5,833		
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-825,572	21,869	842,299		
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-352,092	25,320	-112,665		
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-7,810	-203	-32		
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	0	0	1,772		
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-465,670	-3,248	-197,888		
6.02.05	Venda de investimento	0	0	1,151,112		
6.02.06	Dividendos recebidos	0	0	0		
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	0	0	0		
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	913,617	-58,688	-1,116,870		
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	660,000	750,000	135,000		
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-8,005	-717	-277		
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-571,964	-691,491	-906,903		
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	0	0	0		
6.03.05	Dividendos pagos	0	-120,000	-344,989		
6.03.08	Aumento de capital por sócios	863,550	0	0		
6.03.09	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	301	3,520	299		
6.03.10	Gastos com emissão de Ações	-30,265	0	0		
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	157,395	81,633	-165,082		
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
	Liquidez Geral		57.27%	24.22%	19.33%	
	Liquidez Corrente		500.93%	94.78%	87.72%	
	Endividamento Total		76.45%	131.31%	106.87%	
	Endividamento Oneroso		73.87%	127.17%	106.25%	
	Margem Bruta		100.00%	100.00%	99.79%	
	Margem Líquida		384.46%	-49.33%	3684.52%	

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
	Rentabilidade do Capital Próprio		1.75%		-0.08%		17.65%

CONSOLIDADA

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
Consolidado	ATIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
1	Ativo Total	5,311,608	100.00%	3,588,425	100.00%	3,639,428	100.00%
1.01	Ativo Circulante	1,004,566	18.91%	508,238	14.16%	461,621	12.68%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	401,301	7.56%	215,896	6.02%	170,324	4.68%
1.01.01.01	Caixa e Bancos	26,627	0.50%	12,047	0.34%	20,651	0.57%
1.01.01.02	Aplicações financeiras	374,674	7.05%	203,849	5.68%	149,673	4.11%
1.01.02	Aplicações Financeiras	497,908	9.37%	166,687	4.65%	170,908	4.70%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	497,908	9.37%	166,687	4.65%	170,908	4.70%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	497,908	9.37%	166,687	4.65%	170,908	4.70%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	75,190	1.42%	80,794	2.25%	100,653	2.77%
1.01.03.01	Clientes	75,190	1.42%	80,794	2.25%	100,653	2.77%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	944	0.02%	944	0.03%	4,428	0.12%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	13,131	0.25%	6,783	0.19%	4,822	0.13%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13,131	0.25%	6,783	0.19%	4,822	0.13%
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	13,131	0.25%	6,783	0.19%	4,822	0.13%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16,092	0.30%	37,134	1.03%	10,486	0.29%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	16,092	0.30%	37,134	1.03%	10,486	0.29%
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	0.00%	251	0.01%	100	0.00%
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	14,102	0.27%	34,895	0.97%	8,341	0.23%
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1,988	0.04%	1,988	0.06%	2,045	0.06%
1.02	Ativo Não Circulante	4,307,042	81.09%	3,080,187	85.84%	3,177,807	87.32%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	171,195	3.22%	125,930	3.51%	152,138	4.18%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	33,479	0.63%	3,226	0.09%	4,568	0.13%
1.02.01.04.01	Clientes	33,479	0.63%	3,226	0.09%	4,568	0.13%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	42,618	0.80%	42,200	1.18%	41,858	1.15%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1,187	0.02%	46	0.00%	38,928	1.07%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1,187	0.02%	46	0.00%	38,928	1.07%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	93,911	1.77%	80,458	2.24%	66,784	1.84%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Créditos com parceiros nos empreendimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	52,504	0.99%	36,959	1.03%	34,120	0.94%
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	0.00%	191	0.01%	121	0.00%
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	41,231	0.78%	43,308	1.21%	32,543	0.89%
1.02.01.10.07	Adiantamento por aquisições de imóveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.08	Adiantamento a fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.09	Títulos e valores mobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
1.02.02	Investimentos	4,125,743	77.67%	2,949,556	82.20%	3,024,408	83.10%
1.02.02.01	Participações Societárias	227,556	4.28%	159,673	4.45%	174,622	4.80%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	227,556	4.28%	159,673	4.45%	174,622	4.80%
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3,898,187	73.39%	2,789,883	77.75%	2,849,786	78.30%
1.02.03	Imobilizado	8,942	0.17%	702	0.02%	782	0.02%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8,942	0.17%	702	0.02%	782	0.02%
1.02.03.01.01	Imobilizado Arrendado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01.02	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	1,162	0.02%	3,999	0.11%	479	0.01%
1.02.04.01	Intangíveis	1,162	0.02%	3,999	0.11%	479	0.01%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.02	Software	1,162	0.02%	3,999	0.11%	479	0.01%
1.02.04.02	Goodwill	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	PASSIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
2	Passivo Total	5,311,608	100.00%	3,588,425	100.00%	3,639,428	100.00%
2.01	Passivo Circulante	259,230	4.88%	366,168	10.20%	331,279	9.10%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	12,399	0.23%	10,021	0.28%	12,385	0.34%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12,399	0.23%	10,021	0.28%	12,385	0.34%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	29,269	0.55%	14,017	0.39%	11,847	0.33%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28,447	0.54%	13,687	0.38%	11,375	0.31%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	24,086	0.45%	9,933	0.28%	7,975	0.22%
2.01.03.01.02	Imposto sobre Operação Financeira	40	0.00%	384	0.01%	30	0.00%
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	2,229	0.04%	1,517	0.04%	1,861	0.05%
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1,720	0.03%	1,293	0.04%	1,158	0.03%
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	372	0.01%	560	0.02%	351	0.01%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	822	0.02%	330	0.01%	472	0.01%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	136,526	2.57%	307,785	8.58%	267,690	7.36%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6,033	0.11%	46,725	1.30%	109,224	3.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6,033	0.11%	46,725	1.30%	109,224	3.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	130,493	2.46%	261,060	7.28%	158,466	4.35%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	81,036	1.53%	34,345	0.96%	39,357	1.08%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	81,036	1.53%	34,345	0.96%	39,357	1.08%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7,807	0.15%	17	0.00%	12	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	595	0.01%	74	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	64,574	1.22%	30,106	0.84%	31,976	0.88%
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	8,060	0.15%	4,148	0.12%	7,369	0.20%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	1,889,581	35.57%	1,447,739	40.34%	1,429,686	39.28%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1,868,231	35.17%	1,425,996	39.74%	1,392,337	38.26%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	88,329	1.66%	633,496	17.65%	1,015,824	27.91%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	88,329	1.66%	633,496	17.65%	1,015,824	27.91%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	1,384,918	26.07%	792,500	22.08%	376,513	10.35%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	394,984	7.44%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03.01	Obrigação por aquisição de imóvel	394,984	7.44%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	11,329	0.21%	16,590	0.46%	29,477	0.81%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	11,329	0.21%	16,590	0.46%	29,477	0.81%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.04	Tributos a pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permutas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	5,249	0.10%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	6,080	0.11%	16,590	0.46%	29,477	0.81%
2.02.03	Tributos Diferidos	2,201	0.04%	3,525	0.10%	6,264	0.17%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2,201	0.04%	3,525	0.10%	6,264	0.17%
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	2,201	0.04%	3,525	0.10%	6,264	0.17%
2.02.04	Provisões	7,820	0.15%	1,628	0.05%	1,608	0.04%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7,820	0.15%	1,628	0.05%	1,608	0.04%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7,820	0.15%	1,628	0.05%	1,608	0.04%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3,162,797	59.55%	1,774,518	49.45%	1,878,463	51.61%
2.03.01	Capital Social Realizado	1,663,313	31.31%	799,763	22.29%	799,763	21.97%
2.03.02	Reservas de Capital	-30,265	-0.57%	0	0.00%	-3,326	-0.09%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	-3,326	-0.09%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.07	Transações com sócios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-30,265	-0.57%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	174,205	3.28%	195,958	5.46%	142,118	3.90%

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL							
2.03.04.01	Reserva Legal	47,868	0.90%	46,227	1.29%	46,227	1.27%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	126,337	2.38%	149,731	4.17%	95,891	2.63%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	96,774	1.82%	49,702	1.39%	222,453	6.11%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1,258,770	23.70%	729,095	20.32%	717,455	19.71%
Consolidado	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	470,826	100.00%	489,767	100.00%	446,272	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-163,261	-34.68%	-204,935	-41.84%	-186,797	-41.86%
3.03	Resultado Bruto	307,565	65.32%	284,832	58.16%	259,475	58.14%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36,476	-7.75%	-71,842	-14.67%	211,595	47.41%
3.04.01	Despesas com Vendas	-15,278	-3.24%	-17,298	-3.53%	-17,046	-3.82%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44,545	-9.46%	-43,152	-8.81%	-48,751	-10.92%
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-26,709	-5.67%	-28,970	-5.92%	-35,407	-7.93%
3.04.02.02	Remuneração da administração	-5,623	-1.19%	-5,310	-1.08%	-6,710	-1.50%
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-12,213	-2.59%	-8,872	-1.81%	-6,634	-1.49%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	20,607	4.38%	-10,247	-2.09%	281,101	62.99%
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	20,607	4.38%	-10,247	-2.09%	281,101	62.99%
3.04.04.02	Demais receitas operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2,740	0.58%	-1,145	-0.23%	-3,709	-0.83%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	271,089	57.58%	212,990	43.49%	471,070	105.56%
3.06	Resultado Financeiro	-128,791	-27.35%	-126,830	-25.90%	-211,901	-47.48%
3.06.01	Receitas Financeiras	29,097	6.18%	32,657	6.67%	42,328	9.48%
3.06.02	Despesas Financeiras	-157,888	-33.53%	-159,487	-32.56%	-254,229	-56.97%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142,298	30.22%	86,160	17.59%	259,169	58.07%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45,524	-9.67%	-36,458	-7.44%	-36,716	-8.23%
3.08.01	Corrente	-45,610	-9.69%	-36,202	-7.39%	-37,380	-8.38%
3.08.02	Diferido	86	0.02%	-256	-0.05%	664	0.15%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	96,774	20.55%	49,702	10.15%	222,453	49.85%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	96,774	20.55%	49,702	10.15%	222,453	49.85%
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32,810	6.97%	-887	-0.18%	174,204	39.04%
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	63,964	13.59%	50,589	10.33%	48,249	10.81%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,199	0.00%	-0,01	-0.00%	1,46	0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.02.01	ON	0,199	0.00%	-0,01	-0.00%	1,46	0.00%
Consolidado	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	179,591		146,722		146,647	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	353,901		298,903		287,341	
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	142,298		86,160		259,169	
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1,267		250		409	
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	42,831		40,292		46,825	
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	8,775		3,388		4,801	
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	152,134		150,631		224,279	
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	0		0		0	
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	3,037		2,472		11,384	
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0		0		0	
6.01.01.09	Amortizações	0		706		0	

CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART R\$ - MIL						
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	0	0	0		
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-2,740	1,145	3,709		
6.01.01.12	Custo residual de investimento	0	0	0		
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	6,192	20	-52		
6.01.01.14	Juros capitalizado	107	10,513	23,192		
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	0	0	-286,375		
6.01.01.16	Ações em tesouraria	0	3,326	0		
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6,656	-6,379	47,188		
6.01.02.01	Contas a receber	-27,686	18,729	-7,207		
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-21,893	-4,800	65,345		
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-418	40,965	146,808		
6.01.02.04	Dividendos a receber	249	-151	-21		
6.01.02.05	Depósitos judiciais	15	-70	350		
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	57	6,467		
6.01.02.07	Demais ativos	23,196	-37,319	-2,004		
6.01.02.08	Fornecedores	2,378	-2,364	-17,845		
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	0	0		
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	0	0		
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-1,356	-1,990	-15,620		
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	521	74	-109,308		
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-6,598	-16,108	-16,462		
6.01.02.14	Demais contas a pagar	31,924	-1,870	-9,633		
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	-1,141	-1,532	6,318		
6.01.02.16	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	0	0		
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	-325	0	0		
6.01.02.18	Outros	0	0	0		
6.01.02.19	Dividendos a pagar	7,790	0	0		
6.01.03	Outros	-180,966	-145,802	-187,882		
6.01.03.01	Juros pagos	-158,896	-111,550	-187,086		
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-30,240	-35,037	-7,317		
6.01.03.03	Dividendos recebidos	8,170	785	6,521		
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1,562,446	-15,954	863,835		
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-331,221	4,221	-106,046		
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-6,670	132	-6,676		
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-1,151,135	8,483	-53,987		
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-73,420	-28,790	-120,568		
6.02.05	Venda de investimento	0	0	1,151,112		
6.02.06	Dividendos recebidos	0	0	0		
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	0	0	0		
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1,568,260	-85,196	-1,188,736		
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	1,164,984	750,000	161,648		
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-11,283	-717	-277		
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-884,738	-717,999	-1,005,417		
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	465,711	0	0		
6.03.05	Dividendos pagos	0	-120,000	-344,989		
6.03.06	Aumento de capital por sócios	863,550	0	0		
6.03.07	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	301	3,520	299		
6.03.08	Gastos com emissão de Ações	-30,265	0	0		
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	185,405	45,572	-178,254		
Consolidado	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
	Liquidez Geral		54.72%	34.96%	34.85%	
	Liquidez Corrente		387.52%	138.80%	139.35%	
	Endividamento Total		67.94%	102.22%	93.74%	
	Endividamento Oneroso		63.39%	97.70%	88.37%	
	Margem Bruta		65.32%	58.16%	58.14%	
	Margem Líquida		20.55%	10.15%	49.85%	
	Rentabilidade do Capital Próprio		3.16%	2.88%	13.43%	

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas Aos Acionistas e Administradores da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações São Paulo - SP Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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). Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos - Individual e Consolidado Veja a Nota 4.2.8, 4.2.11 e 12 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor recuperável e do valor justo desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria. Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimento. Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável e o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas

na avaliação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimentos. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: - Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. - Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base

nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. - Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 17 de fevereiro de 2020 KPMG Auditores Independentes CRC SP014428/0-6 Giuseppe Masi Contador CRC 1SP176273

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão foi RESGATADA em 18/07/2019 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos da escritura de emissão, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, abril de 2020

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário