

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--------------------------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--------------------------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	65
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	100
-------------------------------------------------------	-----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	102
----------------------------------------------	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	103
-------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	104
-------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	105
--------------------------------------------------------------------	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>152.644</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	2.913.406	2.983.673
1.01	Ativo Circulante	218.599	301.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.011	40.032
1.01.01.01	Caixa e Bancos	146	211
1.01.01.02	Aplicações financeiras	12.865	39.821
1.01.02	Aplicações Financeiras	197.219	248.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	197.219	248.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	197.219	248.393
1.01.03	Contas a Receber	220	156
1.01.03.01	Clientes	220	156
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.747	6.322
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.747	6.322
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	5.747	6.322
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.402	6.124
1.01.08.03	Outros	2.402	6.124
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	1.768	5.497
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	634	627
1.02	Ativo Não Circulante	2.694.807	2.682.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	45.292	43.770
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	148	159
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	148	159
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	45.144	43.611
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	45.144	43.611
1.02.02	Investimentos	2.643.117	2.632.261
1.02.02.01	Participações Societárias	2.643.117	2.632.261
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.630.767	2.621.511
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	12.350	10.750
1.02.03	Imobilizado	5.474	5.687
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.474	5.687
1.02.04	Intangível	924	928
1.02.04.01	Intangíveis	924	928
1.02.04.01.02	Softwares	924	928

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	2.913.406	2.983.673
2.01	Passivo Circulante	143.119	154.790
2.01.02	Fornecedores	605	1.315
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	605	1.315
2.01.03	Obrigações Fiscais	251	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	241	224
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	45	32
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	196	192
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	10	20
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	104.981	110.941
2.01.04.02	Debêntures	104.981	110.941
2.01.05	Outras Obrigações	37.282	42.290
2.01.05.02	Outros	37.282	42.290
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.046	12.046
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	25.236	30.244
2.02	Passivo Não Circulante	1.134.180	1.201.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.130.132	1.196.251
2.02.01.02	Debêntures	1.130.132	1.196.251
2.02.02	Outras Obrigações	3.990	4.282
2.02.02.02	Outros	3.990	4.282
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.990	4.282
2.02.04	Provisões	58	703
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	58	703
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	58	703
2.03	Patrimônio Líquido	1.636.107	1.627.647
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	178.039	126.046
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	127.639	75.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	7.125	50.658

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54	398
3.03	Resultado Bruto	54	398
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	28.009	37.959
3.04.01	Despesas com Vendas	-222	-207
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.740	-3.597
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.186	-2.724
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.888	-996
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	4.334	123
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-459	-1.658
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-459	-1.658
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.430	43.421
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.063	38.357
3.06	Resultado Financeiro	-20.938	-21.942
3.06.01	Receitas Financeiras	1.040	3.268
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.978	-25.210
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.125	16.415
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.125	16.415
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.125	16.415
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04668	0,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04668	0,1

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	7.125	16.415
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.335	2.899
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	1.335	2.899
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.460	19.314

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.533	12.845
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.400	-2.028
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	7.125	16.415
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	217	215
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-30.430	-43.421
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	20.350	23.473
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	65	371
6.01.01.09	Amortizações	-161	-160
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-645	0
6.01.01.11	Juros capitalizado	1.079	1.079
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.292	4.947
6.01.02.01	Contas a receber	-64	7.135
6.01.02.02	Impostos a compensar	-958	-1.534
6.01.02.03	Dividendos a receber	3.729	3.717
6.01.02.06	Demais ativos	-7	2.414
6.01.02.07	Fornecedores	-710	-609
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	7	-1.025
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-5.300	-5.061
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	-90
6.01.03	Outros	21.225	9.926
6.01.03.01	Juros pagos	-9.548	-17.959
6.01.03.02	Dividendos recebidos	30.773	27.885
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	39.057	-41.204
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	51.174	17.881
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	0	613
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-12.117	-59.698
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-81.611	-65.044
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-82.946	-51.656
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	1.335	2.899
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	0	-910
6.03.07	Ações em tesouraria	0	-15.377
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-27.021	-93.403
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40.032	296.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.011	202.618

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.125	1.335	8.460
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.125	0	7.125
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.335	1.335
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.335	1.335
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	50.400	121.819	12.945	1.636.107

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-910	-15.377	0	0	0	-16.287
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-910	0	0	0	0	-910
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.377	0	0	0	-15.377
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.415	2.899	19.314
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.415	0	16.415
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.899	2.899
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.899	2.899
5.07	Saldos Finais	1.632.138	-15.377	47.868	230.009	12.416	1.907.054

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
7.01	Receitas	67	428
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	67	428
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.852	-1.027
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.518	-645
7.02.04	Outros	-334	-382
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.785	-599
7.04	Retenções	-378	-376
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-378	-376
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.163	-975
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.817	45.192
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.430	43.421
7.06.02	Receitas Financeiras	1.040	3.268
7.06.03	Outros	347	-1.497
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.654	44.217
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.654	44.217
7.08.01	Pessoal	436	2.508
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.632	3.496
7.08.01.02	Benefícios	-4.196	-988
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	124	144
7.08.02.01	Federais	15	65
7.08.02.03	Municipais	109	79
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.969	25.150
7.08.03.01	Juros	21.470	24.585
7.08.03.03	Outras	499	565
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.125	16.415
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.125	16.415

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	4.845.862	4.924.971
1.01	Ativo Circulante	466.310	534.279
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	150.187	156.076
1.01.01.01	Caixa e Bancos	28.838	29.182
1.01.01.02	Aplicações financeiras	121.349	126.894
1.01.02	Aplicações Financeiras	202.867	260.141
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	202.867	260.141
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	202.867	260.141
1.01.03	Contas a Receber	81.302	88.302
1.01.03.01	Clientes	81.302	88.302
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.656	8.537
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.656	8.537
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	7.656	8.537
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.354	20.279
1.01.08.03	Outros	23.354	20.279
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	3.506
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	21.364	14.785
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	4.379.552	4.390.692
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	188.821	185.562
1.02.01.04	Contas a Receber	60.281	55.092
1.02.01.04.01	Clientes	60.281	55.092
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	877	888
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	877	888
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	85.045	86.964
1.02.01.10.03	Créditos com os parceiros nos empreendimentos	406	0
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	46.526	45.079
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	176
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	37.937	41.709
1.02.02	Investimentos	4.177.976	4.193.158
1.02.02.01	Participações Societárias	233.347	231.583
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	220.997	220.833
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	12.350	10.750
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.944.629	3.961.575
1.02.03	Imobilizado	7.600	7.899
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.600	7.899
1.02.04	Intangível	5.155	4.073
1.02.04.01	Intangíveis	5.155	4.073
1.02.04.01.02	Softwares	5.155	4.073

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	4.845.862	4.924.971
2.01	Passivo Circulante	185.555	208.034
2.01.02	Fornecedores	7.158	10.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.158	10.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.406	11.818
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.184	11.342
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.078	8.486
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	408	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.304	1.579
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	278	975
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	116	259
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	222	476
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	125.772	131.546
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.032	6.877
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.032	6.877
2.01.04.02	Debêntures	118.740	124.669
2.01.05	Outras Obrigações	42.219	53.861
2.01.05.02	Outros	42.219	53.861
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.046	12.046
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	75	155
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	25.730	37.231
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	4.368	4.429
2.02	Passivo Não Circulante	1.705.825	1.776.694
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.288.061	1.359.313
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	79.700	81.431
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	79.700	81.431
2.02.01.02	Debêntures	1.208.361	1.277.882
2.02.02	Outras Obrigações	405.802	406.078
2.02.02.02	Outros	405.802	406.078
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	396.021	395.925
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.991	4.282
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.790	5.871
2.02.03	Tributos Diferidos	1.536	1.540
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.536	1.540
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.536	1.540
2.02.04	Provisões	10.426	9.763
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.426	9.763
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	10.426	9.763
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.954.482	2.940.243
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	156.092	48.713
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	105.692	-1.687
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	29.072	127.991
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.318.375	1.312.596

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	118.403	129.901
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-45.294	-46.524
3.03	Resultado Bruto	73.109	83.377
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.771	-11.173
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.028	-3.319
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.551	-7.349
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.035	-6.213
3.04.02.02	Remuneração da administração	-3.312	-1.179
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	5.796	43
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-5.044	-1.430
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-5.044	-1.430
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-148	925
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	60.338	72.204
3.06	Resultado Financeiro	-23.499	-27.285
3.06.01	Receitas Financeiras	3.521	6.623
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.020	-33.908
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	36.839	44.919
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.767	-9.160
3.08.01	Corrente	-7.833	-9.171
3.08.02	Diferido	66	11
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	29.072	35.759
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	29.072	35.759
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.125	16.415
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.947	19.344
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04668	0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04668	0,09

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	29.072	35.759
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.335	2.899
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	1.335	2.899
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	30.407	38.658
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.460	19.314
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.947	19.344

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	45.086	42.642
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	84.457	89.514
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	36.839	44.919
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	445	340
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	16.847	16.826
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	138	485
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	22.944	26.856
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	4.733	985
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	621	0
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	663	1
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	148	-925
6.01.01.16	Juros Capitalizados	1.079	27
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.692	-3.736
6.01.02.01	Contas a receber	-2.922	17.642
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-566	15.332
6.01.02.04	Dividendos a receber	3.504	0
6.01.02.07	Demais ativos	-2.806	111
6.01.02.08	Fornecedores	-3.651	-3.665
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	96	1.098
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-938	-3.001
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-80	-459
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-142	-1.831
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-11.792	-28.874
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	-73
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	-406	-16
6.01.03	Outros	-19.679	-43.136
6.01.03.01	Juros pagos	-12.071	-21.219
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-8.245	-24.311
6.01.03.03	Dividendos recebidos	637	2.394
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	51.896	-32.946
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	57.274	17.952
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.228	613
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-1.574	-50.780
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-2.576	-731
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-102.871	-62.524
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-88.038	-56.618
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-16.168	7.482
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	1.335	2.899
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	0	-910
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-15.377
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.889	-52.828
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	156.076	401.301
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	150.187	348.473

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-16.168	-16.168
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-16.168	-16.168
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.125	1.335	8.460	21.947	30.407
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.125	0	7.125	21.947	29.072
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.335	1.335	0	1.335
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.335	1.335	0	1.335
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	50.400	121.819	12.945	1.636.107	1.318.375	2.954.482

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-910	-15.377	0	0	0	-16.287	7.482	-8.805
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-910	0	0	0	0	-910	0	-910
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.377	0	0	0	-15.377	0	-15.377
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	7.482	7.482
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.415	2.899	19.314	19.345	38.659
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.415	0	16.415	19.345	35.760
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.899	2.899	0	2.899
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.899	2.899	0	2.899
5.07	Saldos Finais	1.632.138	-15.377	47.868	230.009	12.416	1.907.054	1.285.597	3.192.651

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020</b>
7.01	Receitas	122.385	135.264
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	122.385	135.264
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.714	-34.601
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-24.734	-27.878
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.808	-3.017
7.02.04	Outros	-7.172	-3.706
7.03	Valor Adicionado Bruto	87.671	100.663
7.04	Retenções	-17.920	-16.580
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.920	-16.580
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	69.751	84.083
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.407	6.467
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-148	925
7.06.02	Receitas Financeiras	3.521	6.623
7.06.03	Outros	-966	-1.081
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	72.158	90.550
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	72.158	90.550
7.08.01	Pessoal	4.215	6.258
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.069	5.572
7.08.01.02	Benefícios	-5.263	-857
7.08.01.04	Outros	1.409	1.543
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.865	14.703
7.08.02.01	Federais	11.016	13.165
7.08.02.03	Municipais	849	1.538
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.006	33.829
7.08.03.01	Juros	22.992	27.574
7.08.03.03	Outras	4.014	6.255
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	29.072	35.760
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.125	16.415
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	21.947	19.345



1 T 2 1



# RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T21



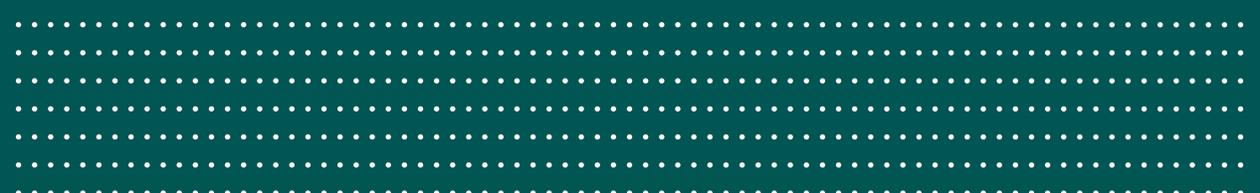
Thiago Muramatsu  
CEO, CFO e DRI

Hector Leitão  
Superintendente Financeiro

Filipe Novi David  
Gerente RI e Funding

Teleconferência em Português  
(Tradução Simultânea para o Inglês)  
Data: 14/05/2021 | Horário: 15h00 Brasília | 14h00 NY

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

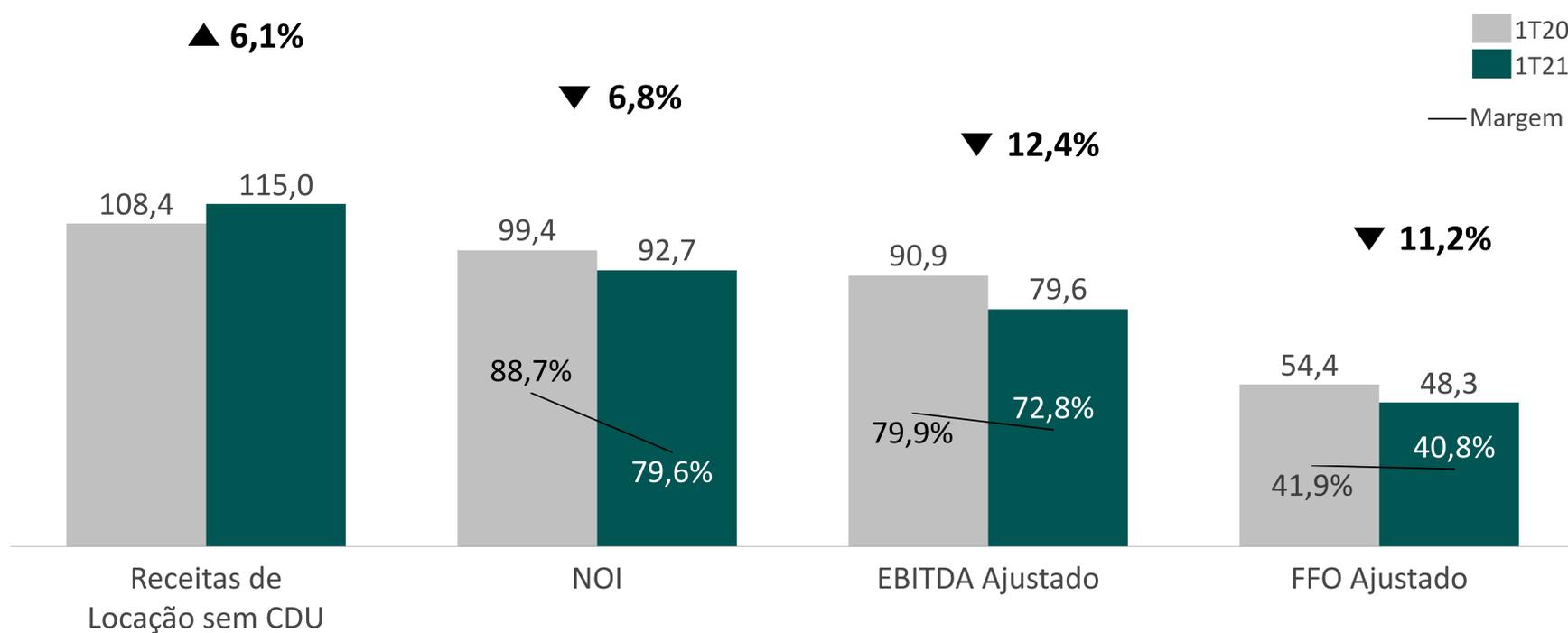


# DESTAQUES (IFRS)

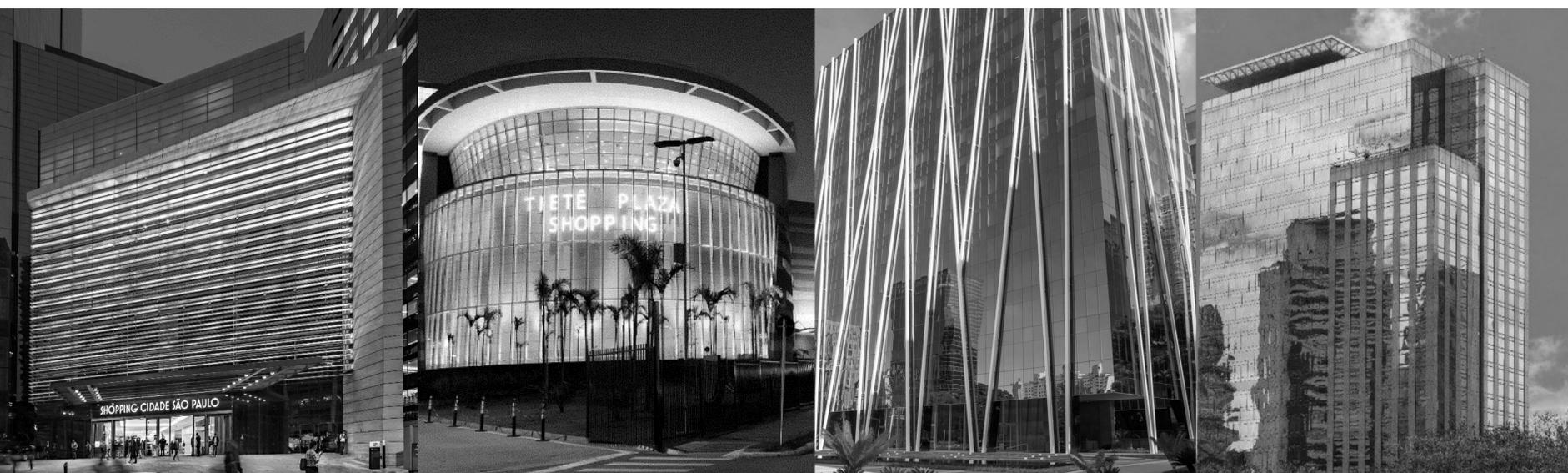
# 1T 21

RECEITAS DE LOCAÇÃO CRESCEM 6,1% NO 1T21 E ATINGEM R\$ 115,0 MM

FFO AJUSTADO DE R\$ 48,3 MM NO 1º TRI DE 2021



A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# SUMÁRIO INDICADORES



# SUMÁRIO INDICADORES

# 1T 21

## INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	1T21	1T20	1T21 x 1T20
<b>Receita Líquida</b>	<b>118,4</b>	<b>129,9</b>	<b>-8,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>79,6</b>	<b>90,9</b>	<b>-12,4%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>72,8%</i>	<i>79,9%</i>	<i>-7,1 pp.</i>
<b>NOI</b>	<b>92,7</b>	<b>99,4</b>	<b>-6,8%</b>
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>79,6%</i>	<i>88,7%</i>	<i>-9,1 pp.</i>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>48,3</b>	<b>54,4</b>	<b>-11,2%</b>
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>40,8%</i>	<i>41,9%</i>	<i>-1,1 pp.</i>
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>29,1</b>	<b>35,8</b>	<b>-18,7%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>24,6%</i>	<i>27,5%</i>	<i>-3,0 pp.</i>

## INDICADORES OPERACIONAIS

	1T21	1T20	1T21 x 1T20
<b>Ocupação Física (portfólio CCP)</b>	<b>84,5%</b>	<b>91,4%</b>	<b>-6,9 pp.</b>
<b>Ocupação Financeira (portfólio CCP)</b>	<b>89,5%</b>	<b>93,9%</b>	<b>-4,4 pp.</b>
<b>Portfólio Próprio (mil m<sup>2</sup>)</b>	<b>251,9</b>	<b>246,8</b>	<b>2,1%</b>
<b>Portfólio Sob Gestão (mil m<sup>2</sup>)</b>	<b>441,5</b>	<b>454,7</b>	<b>-2,9%</b>





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# REALIZAÇÕES 1T21



# REALIZAÇÕES

# 1T 21

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### EMISSÃO DA 13ª DEBÊNTURES

Em 03 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 13ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000.000,00. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente.

### MOU XP – TRANSAÇÃO SHOPPINGS

Em abril, a CCP celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante com a XP Vista Asset Management Ltda (“XP”) para transferência, direta ou indireta, de participações detidas pela Companhia em três empreendimentos imobiliários (7,00% do Shopping Cidade São Paulo, 31,59% do Shopping D e 40,00% do Shopping Estação BH – nos dois últimos compreendendo sua participação total nos empreendimentos) a fundo de investimento gerido pela XP, pelo valor inicial de R\$ 265 milhões.

A consumação da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos e ao cumprimento de determinadas condições precedentes, tais como, a aprovação da Transação pelas autoridades públicas aplicáveis, e a realização, pela XP, de diligência legal, contábil e financeira dos ativos e das partes envolvidas.

### JOINT VENTURE – CCP e SPX

No final de abril, a CCP celebrou um Acordo de Investimento e Outras Avenças para constituição de uma joint venture de controle compartilhado (“JV”) com a SPX Gestão de Recursos Ltda., cujo objeto é a constituição e o desenvolvimento de uma nova gestora de recursos (“Gestora”) que deverá gerir fundos de investimentos destinados à aplicação de recursos em ativos imobiliários. Em janeiro deste mesmo ano, foi comunicado ao mercado a assinatura de um Memorando de Entendimentos não vinculante referente a esta mesma negociação.

A constituição da JV faz parte da estratégia de crescimento da Companhia que visa desenvolver projetos que criem valor para os acionistas da CCP. O fechamento desta transação, porém, ainda aguarda a aprovação das autoridades concorrenciais brasileiras e a verificação de outras condições usuais para este tipo de negócio.



# IMPACTO COVID

# 1T 21

## HISTÓRICO RESTRIÇÕES

Os shoppings da CCP tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir da segunda metade de março, mais especificamente no dia 18 de março de 2020.

A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020.

O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. Além disso, os empreendimentos continuam trabalhando com limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, de acordo com as recomendações das respectivas autoridades governamentais.

No final do mês de dezembro, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro com reduções do horário de funcionamento.

Em janeiro de 2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês.

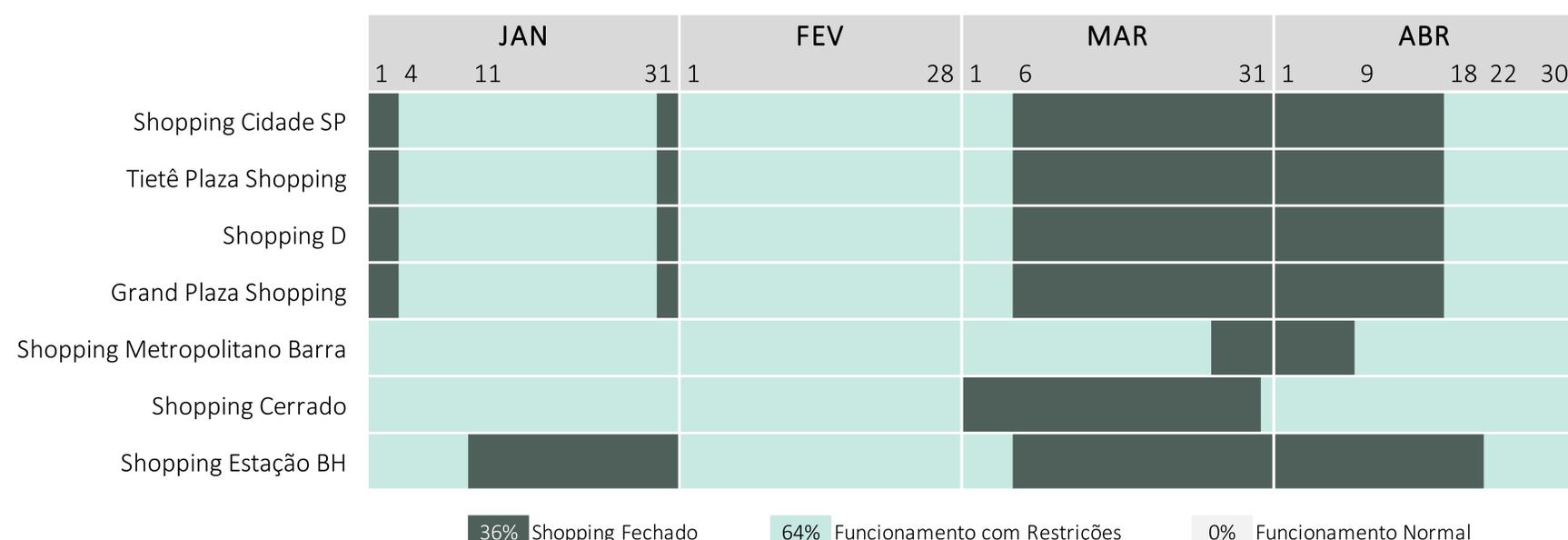
No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021.

O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021.

No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais.

O Shopping Estação BH (Belo Horizonte/MG) retomou suas atividades com restrições de funcionamento a partir de 22 de abril, após ter suas atividades interrompidas em 6 de março.

Nos escritórios o impacto até o momento foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.

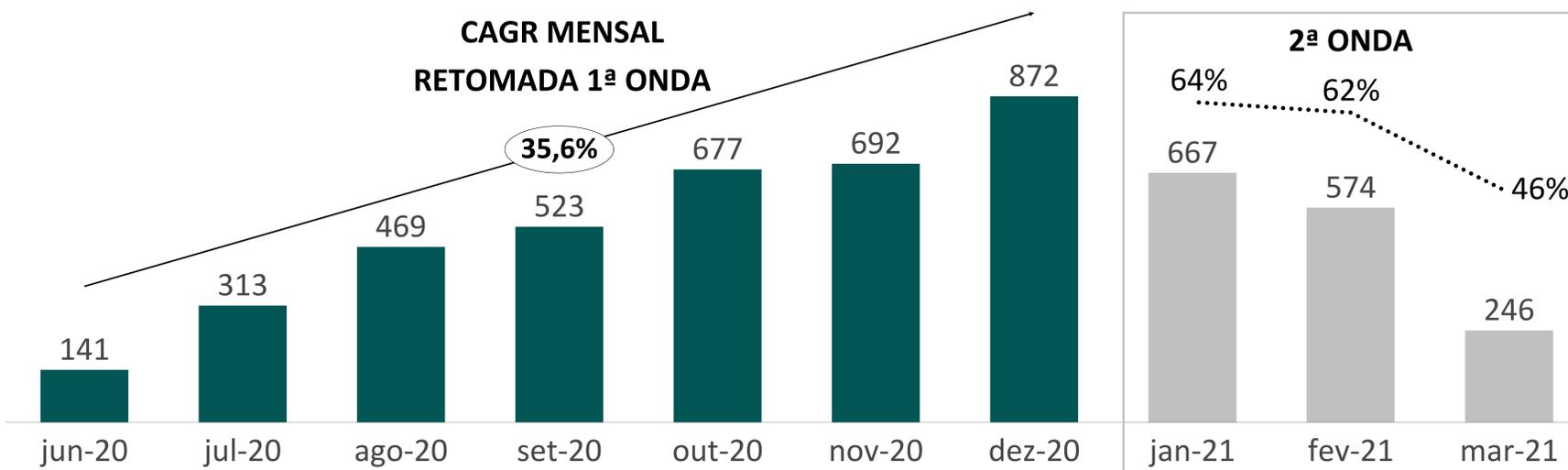


# IMPACTO COVID

# 1T 21

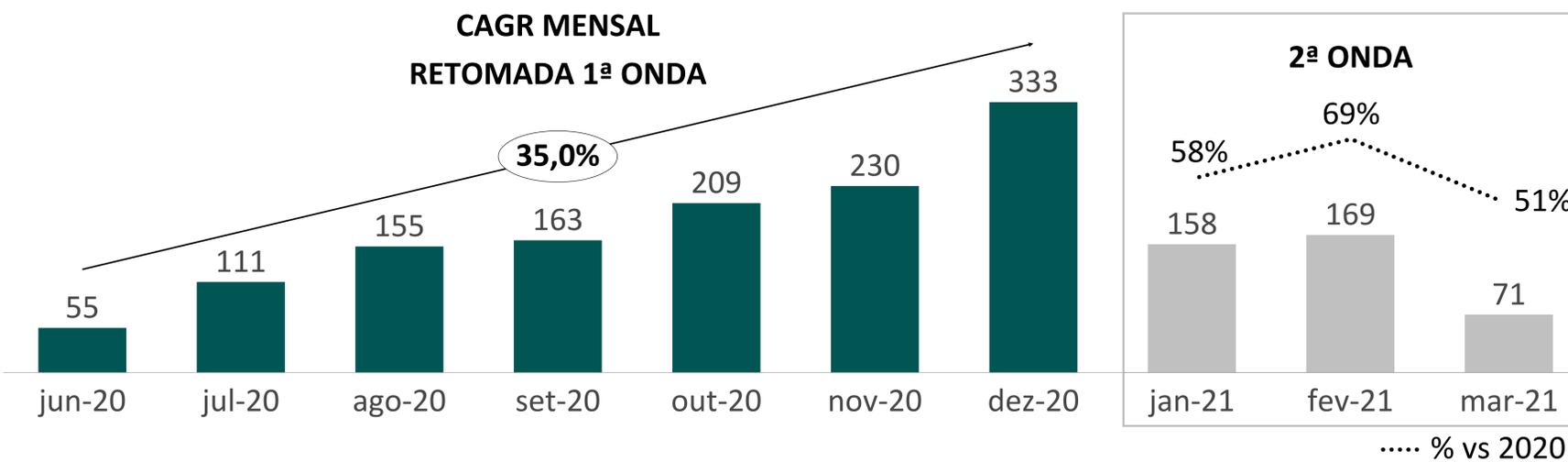
## RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS (mil)

Forte crescimento do fluxo de pessoas a cada semana e à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram sendo flexibilizados. No 1T21, o fluxo de veículos foi impactado pela 2ª onda da pandemia e as novas restrições.



## RECUPERAÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)

As vendas dos lojistas apresentaram crescimento mês a mês desde a reabertura até dezembro, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings. No 1T21, o nível de vendas sofreu o impacto da 2ª onda de casos de COVID no Brasil e consequente fechamento dos shoppings.



# INICIATIVAS DIGITAIS

# 1T 21

## PROJETO ON STORES

O ON Stores foi desenhado para conectar Varejistas, Shoppings e parceiros em um mundo cada vez mais digital. O modelo de marketplace acelerado pela CCP foi o primeiro neste formato no Brasil e se transformou em uma plataforma de produtos e serviços especializada em Shopping Center.

Hoje o ON Stores é uma grande vitrine digital, um canal de vendas disponível 24h, proporcionando ao cliente um mix completo, além de comodidade e conveniência.

A busca por evolução é constante e o objetivo é trazer mais tecnologia, incremento de vendas e facilidade para o dia a dia do lojista, assim como permitir que o cliente escolha como quer comprar e onde quer receber.

Em 2020 o ON Stores iniciou um grande movimento para escalar a plataforma, realizando a ampliação na estrutura do time, trazendo diversas melhorias no site, como aprimoramento do layout, novas funcionalidades e mobile first, além de um design responsivo, com boas

práticas de SEO, busca e recomendação, sempre buscando entregar a melhor experiência ao cliente. Houve também a integração com grandes e-commerces, o que proporcionou relevante aumento de lojistas e sortimento de produtos.

Com o objetivo de trazer autonomia e praticidade aos shoppings, o ON Stores realizou também a implementação do sistema de gerenciamento de marketplace (Hub), ferramenta de CMS e layout preparado para customização.

Considerando que a digitalização do varejo é uma condição necessária para o sucesso nos negócios, o ON Stores tem como objetivo oferecer os serviços de sua plataforma para novos shoppings e varejistas, muito além do portfólio administrado pela Companhia.

Com planos ambiciosos, a plataforma não pretende ser apenas mais um marketplace, mas uma solução tecnológica escalável, customizável e eficiente.



# INICIATIVAS DIGITAIS

# 1T 21

## BIG NUMBERS - ON STORES 1T21 x 1T20

A plataforma digital da CCP tem apresentado crescimento exponencial, como é possível observar a seguir.

### INDICADORES



Pedidos aprovados

**+36%** ↑



Participação em vendas dos shoppings

**+57%** ↑



Índice de chargeback

**-94%** ↓



Ticket médio

**R\$ 860**



Taxa de aprovação

**83%**



Take rate

**+28%**



Visitação (sessões)

**+363%** ↑



Sortimento Produtos

**+572%** ↑



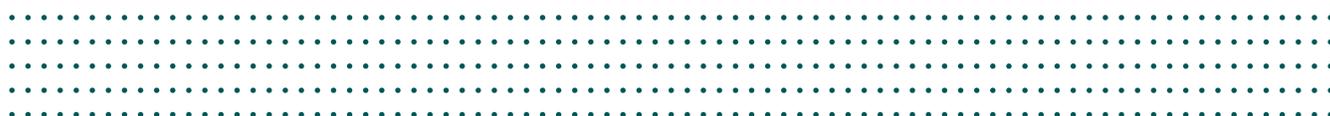
Sortimento SKUs

**+415%** ↑



Entrega

**+727%** ↑



# INICIATIVAS DIGITAIS

# 1T 21

## MARÇO 2021 x MARÇO 2020



Venda Faturada

**+44%** ↑



Participação em vendas dos shoppings

**+154%** ↑



Pedidos Aprovados

**+179%** ↑



## ABRIL 2021 x ABRIL 2020



Venda Faturada

**+1.174%** ↑



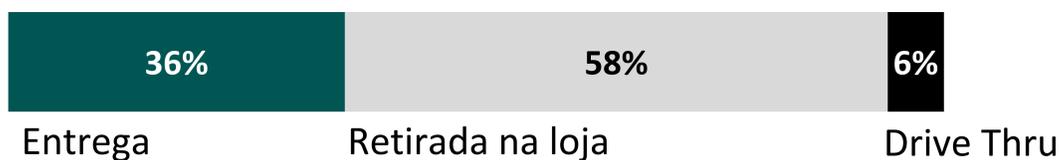
Participação em vendas dos shoppings

**+97%** ↑



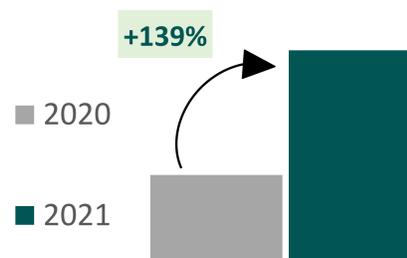
Pedidos Aprovados

**+48%** ↑



## Insights Páscoa 2021

Faturamento itens sazonais



Caso Shopping Cerrado: Loja de Chocolate

Faturamento no site 2020 X 2021 **+187%**

Participação ON na venda total da loja **+28%**

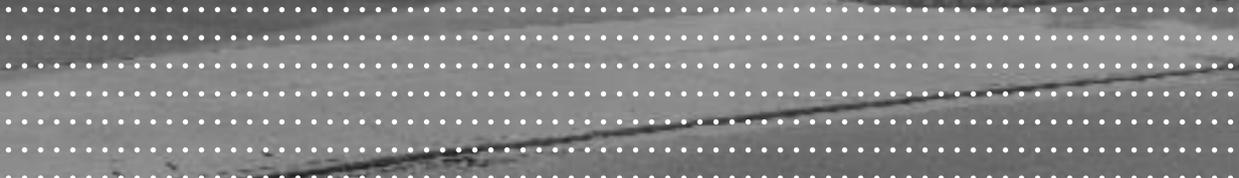




1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL



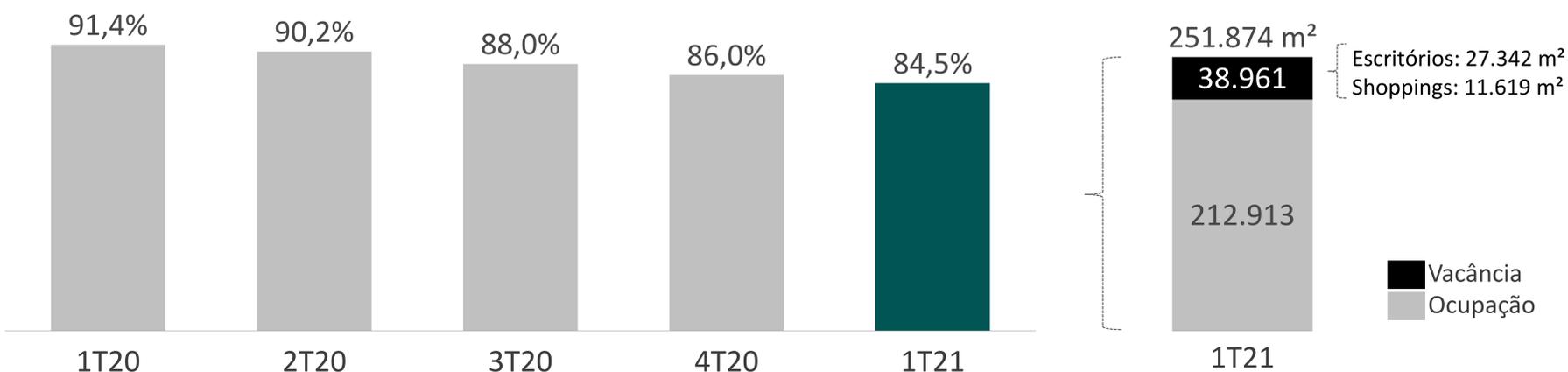
# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

# 1T 21

## 1.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

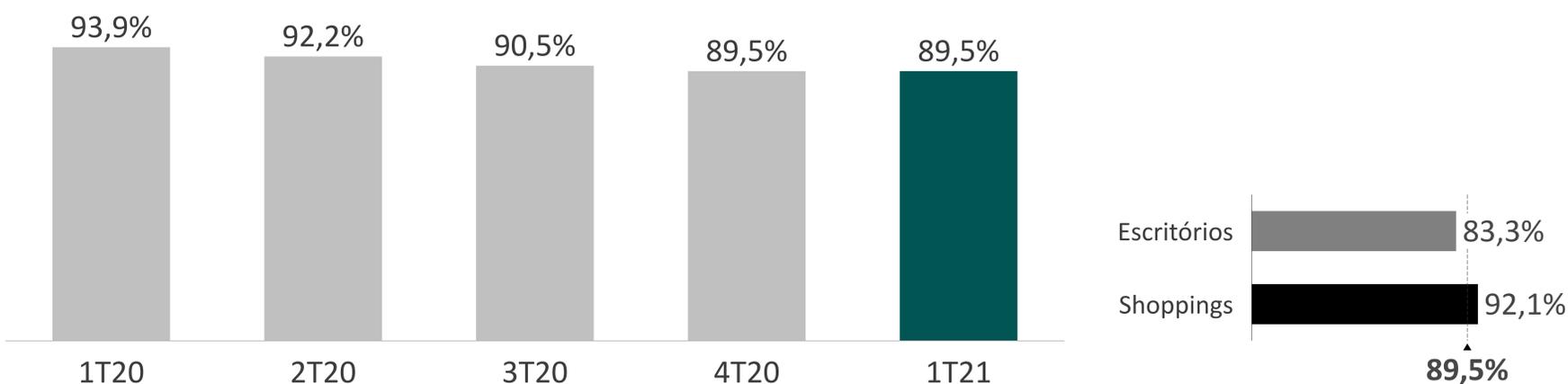
### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO CCP (%)*

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 84,5% no 1T21.



### OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO CCP (%)*

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T21 em 89,4%.



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



# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

# 1T 21

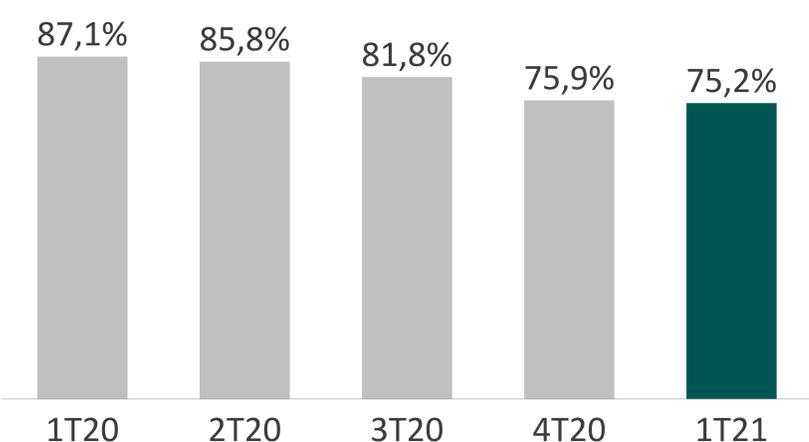
## 1.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o primeiro trimestre de 2021 em 75,1% e 83,1% respectivamente.

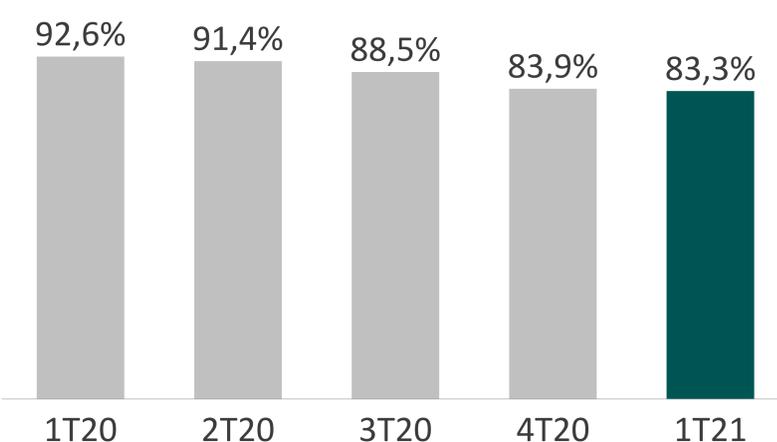
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 89,4% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,7%.

### OCUPAÇÃO

#### OCUPAÇÃO FÍSICA

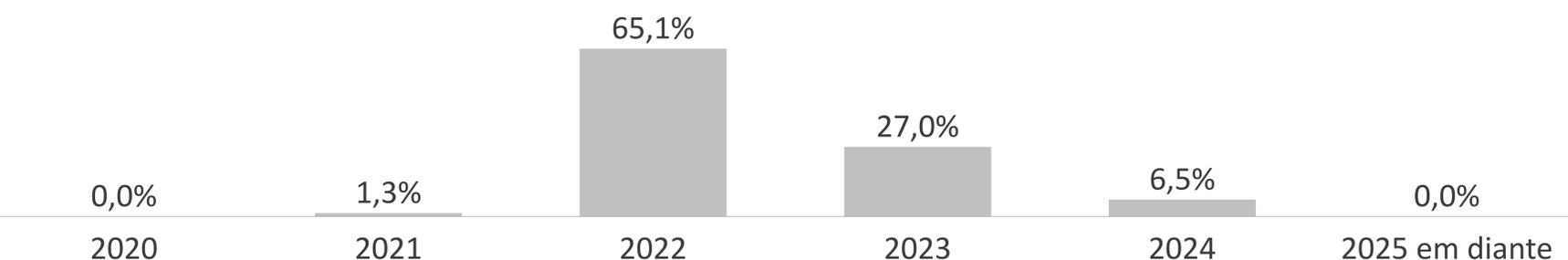


#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA

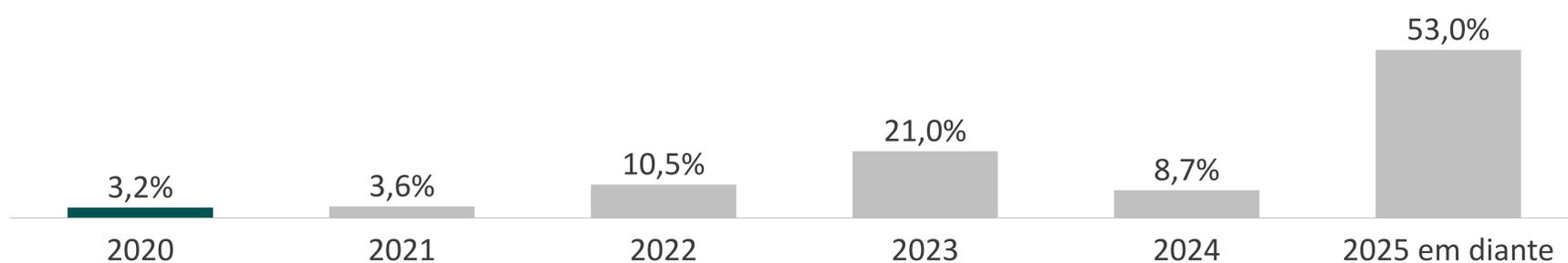


### VENCIMENTO DOS CONTRATOS

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



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



# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

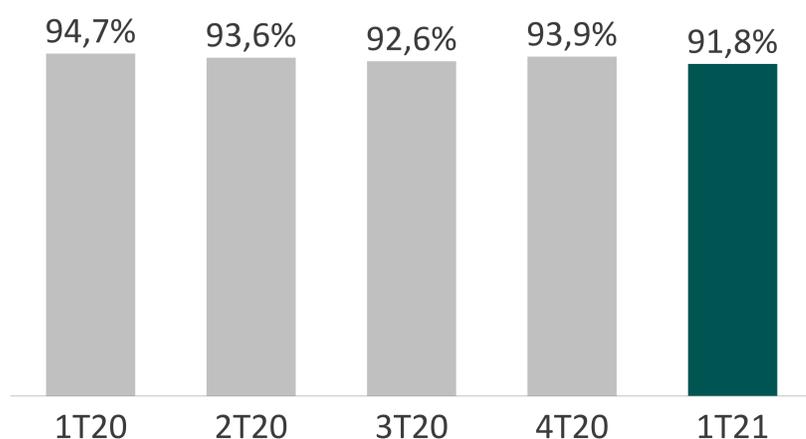
# 1T 21

## 1.3 SHOPPING CENTERS

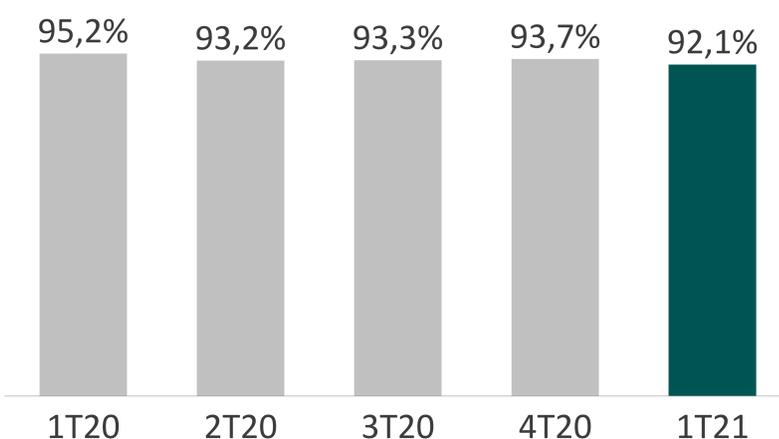
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o primeiro trimestre de 2021 em 91,8% e 92,1% respectivamente.

### OCUPAÇÃO

#### OCUPAÇÃO FÍSICA



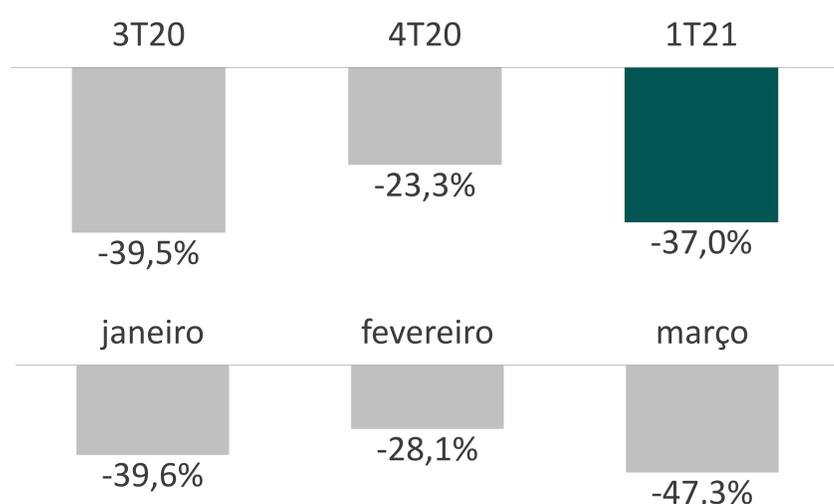
#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA



### INDICADORES OPERACIONAIS

#### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

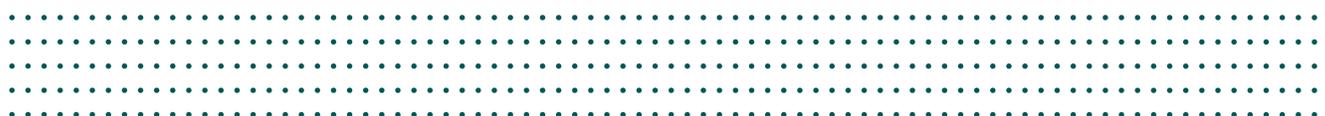
As vendas nas mesmas lojas no 1T21 apresentaram queda comparadas à recuperação observada ao longo dos trimestres anteriores, principalmente por conta do impacto da segunda onda de contaminações do COVID-19, que resultaram em novas restrições ao funcionamento dos shoppings.



O mês de março apresentou a performance mais baixa do indicador, por conta da interrupção das atividades em grande parte dos dias deste mês nos empreendimentos do portfólio da Companhia.

	Redução de Horas de Funcionamento*	SSS 1T21
Shopping Cidade SP	-40,2%	-51,5%
Tietê Plaza Shopping	-40,2%	-36,3%
Shopping D	-40,2%	-43,0%
Grand Plaza Shopping	-40,2%	-33,3%
Shopping Metropolitan Barra	-13,5%	-11,6%
Shopping Cerrado	-35,6%	-36,5%
Shopping Estação BH	-61,9%	-51,0%
<b>Total</b>	<b>-37,1%</b>	<b>-37,0%</b>

\*Não considera na análise a restrição imposta pelas autoridades em relação ao fluxo de pessoas, que em SP chegou em 80%.



# 1. DESEMPENHO OPERACIONAL

# 1T 21

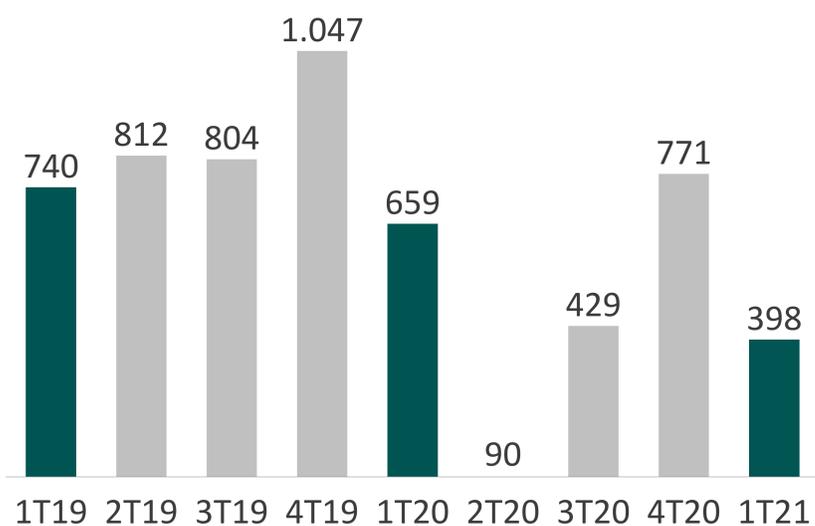
## 1.3 SHOPPING CENTERS

No 1T21, as vendas nos shoppings da CCP atingiram R\$ 398 milhões, 60% do nível de vendas do 1T21, impactadas pelas restrições mais severas no funcionamento dos shoppings ao longo do mês de março, somadas ao histórico do impacto econômico dos meses anteriores por conta da pandemia.

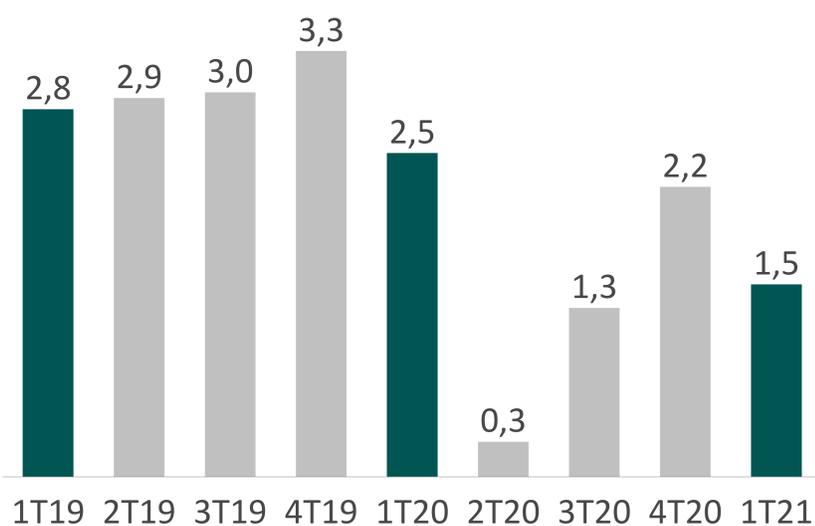
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,5 milhão de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses.

### INDICADORES OPERACIONAIS

#### VENDAS (R\$ MM)



#### FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 1T21 foi de R\$ 131,9 milhões, representando uma redução de 3,4% em relação à receita bruta do 1T20.

A Receita Bruta de Locação superou o primeiro trimestre de 2020, com crescimento de 6,1%, no montante de R\$ 115,0 milhões.

#### RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Locação de Edifícios Corporativos	62.686	50.517	24,1%
Locação de Shopping Centers	52.278	57.881	-9,7%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>114.964</b>	<b>108.398</b>	<b>6,1%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.225	3.263	-62,4%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>116.190</b>	<b>111.660</b>	<b>4,1%</b>
Prestação de Serviços	7.426	8.553	-13,2%
Estacionamento	8.284	16.360	-49,4%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>131.900</b>	<b>136.574</b>	<b>-3,4%</b>
Vendas e Incorporação	-	-	NA
<b>TOTAL</b>	<b>131.900</b>	<b>136.574</b>	<b>-3,4%</b>

#### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



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



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 1T21 foram de R\$ 45,3 milhões, valor 2,6% inferior aos mesmos custos no 1T20.

#### CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Edifícios Corporativos	4.249	2.276	86,7%
Shopping Centers	9.737	8.656	12,5%
Depreciação	17.468	16.825	3,8%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>32.506</b>	<b>28.809</b>	<b>12,8%</b>
Prestação de Serviços	4.173	1.893	120,5%
Estacionamento	8.614	15.822	-45,6%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>45.294</b>	<b>46.524</b>	<b>-2,6%</b>
Vendas de Propriedades	-	-	NA
<b>Total</b>	<b>45.294</b>	<b>46.524</b>	<b>-2,6%</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.3 NOI

O NOI da CCP no 1T21 foi de R\$ 92,7 milhões (-6,8% vs 1T20). Se excluirmos os efeitos dos descontos especiais concedidos, principalmente, nos contratos de locação de shoppings, o NOI do 1T21 supera o mesmo trimestre do ano anterior (+1,5%).

O maior impacto na diminuição do NOI foi o crescimento dos descontos e dos custos diretos dos empreendimentos (aumento conjunto de R\$ 11 milhões), devido aos impactos da pandemia no setor de shopping centers.

#### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Receita de Locação	114.964	108.398	6,1%
Cessão de Direito de Uso	1.225	3.263	-62,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(13.986)	(10.932)	27,9%
Descontos	(9.515)	(1.311)	625,8%
<b>NOI</b>	<b>92.688</b>	<b>99.418</b>	<b>-6,8%</b>
NOI Edifícios Corporativos	58.042	47.937	21,1%
NOI Shoppings	33.421	48.218	-30,7%
Cessão de Direito de Uso	1.225	3.263	-62,4%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>79,6%</b>	<b>88,7%</b>	<b>-9,1 pp.</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.4 RESULTADO FINANCEIRO

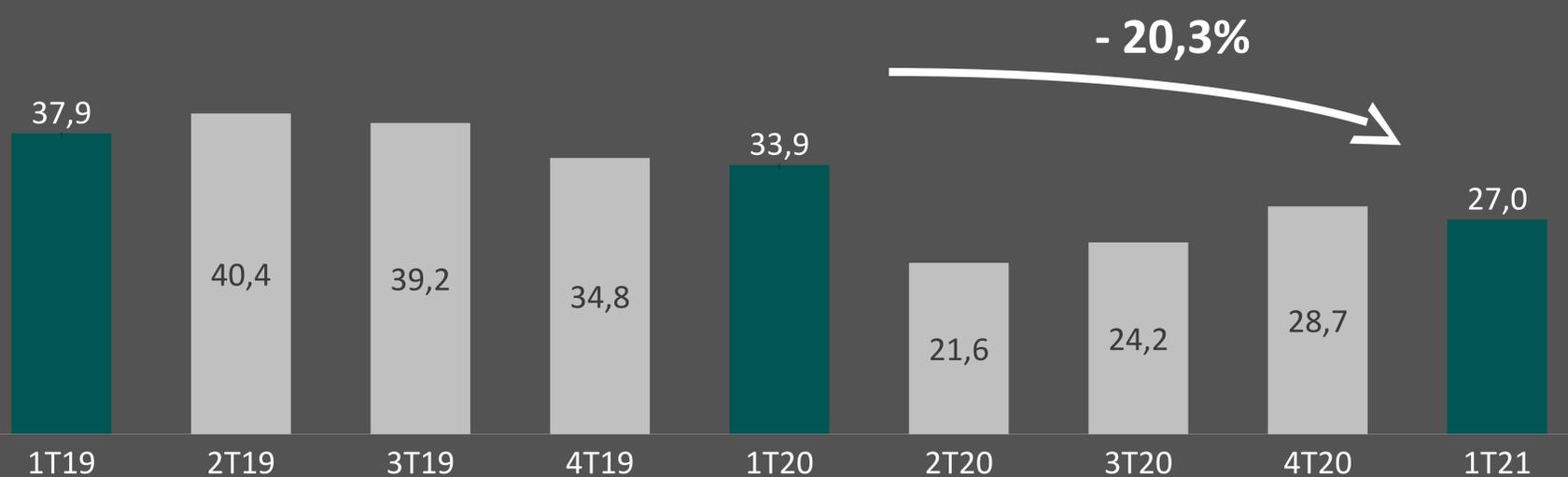
No 1T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 27,0 milhões, valor 20,3% inferior ao registrado no 1T20. Essa economia expressiva de aproximadamente R\$ 7 milhões é resultado do trabalho de *liability management* realizado nos últimos anos, no qual a Companhia renegociou

algumas de suas dívidas atreladas a TR para dívidas atreladas a CDI. Essa reestruturação permitiu a redução no custo da dívida e um melhor resultado financeiro, além de proporcionar maior conforto ao caixa da Companhia.

#### RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Despesas Financeiras	(27.020)	(33.908)	-20,3%
Receita Financeira	3.521	6.623	-46,8%
<b>Total</b>	<b>(23.499)</b>	<b>(27.285)</b>	<b>-13,9%</b>

#### DESPESAS FINANCEIRAS



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da CCP registraram no primeiro trimestre de 2021 o lucro de R\$ 29,1 milhões, representando diminuição de 18,7% em relação ao lucro do mesmo trimestre no ano anterior.

#### LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
<b>Sócios da Empresa Controladora</b>	7.125	16.414	-56,6%
Sócios Não controladores	21.947	19.345	13,5%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>29.072</b>	<b>35.759</b>	<b>-18,7%</b>
Receita Líquida	118.403	129.901	-8,9%
Margem Líquida	24,6%	27,5%	-3,0 pp.
<b>Lucro Líquido por Ação (R\$)</b>	<b>0,047</b>	<b>0,137</b>	<b>-66,0%</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.6 FFO AJUSTADO

O FFO e FFO Ajustado da Companhia no 1T21 apresentaram comportamento semelhante, ambos com queda de 11,2% em relação ao mesmo trimestre no ano anterior.

A margem FFO ajustada no 1T21 foi de 40,8%, com diminuição de 1,1 pontos percentuais em relação à margem registrada no 1T20.

#### FFO AJUSTADO

IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T21
Lucro / Prejuízo do Período	29.072	35.759	-18,7%
(+) Depreciação e Amortização	17.913	17.165	4,4%
<b>FFO</b>	<b>46.985</b>	<b>52.925</b>	<b>-11,2%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	311	445	-30,2%
(+) Resultado de Vendas	-	-	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%
<b>AFFO</b>	<b>48.348</b>	<b>54.422</b>	<b>-11,2%</b>
Receita Líquida Ajustada	118.403	129.901	-8,9%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>40,8%</b>	<b>41,9%</b>	<b>-1,1 pp.</b>



## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

### 2.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 79,6 milhões e o EBITDA foi de R\$ 78,3 milhões, ambos apresentando redução próximas de 12% em relação ao 1T20. A margem EBITDA Ajustada no 1T21 foi de 67,2%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os

estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 72,8%, representando redução de 7,1 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

#### EBITDA AJUSTADO

	IFRS R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Lucro/ Prejuízo do Período		29.072	35.759	-18,7%
(+) IRPJ e CSSL		7.767	9.160	-15,2%
(+) Resultado Financeiro		23.499	27.285	-13,9%
(+) Depreciação e Amortização		17.913	17.165	4,4%
<b>Total – EBITDA</b>		<b>78.251</b>	<b>89.370</b>	<b>-12,4%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas		311	445	-30,2%
(+) Resultado de Vendas		-	-	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)		1.052	1.052	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>		<b>79.614</b>	<b>90.867</b>	<b>-12,4%</b>
Receita Líquida Ajustada		118.403	129.901	-8,9%
Margem EBITDA Ajustada		67,2%	70,0%	-2,7 pp.
<b>Margem EBITDA Ex Park Place</b>		<b>72,8%</b>	<b>79,9%</b>	<b>-7,1 pp.</b>

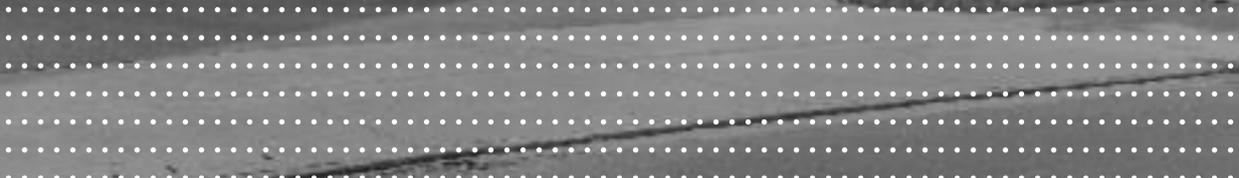




1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)



## 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

1T  
21

### 3.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 353,1 milhões, representando 7% dos ativos totais.

### 3.2 ENDIVIDAMENTO

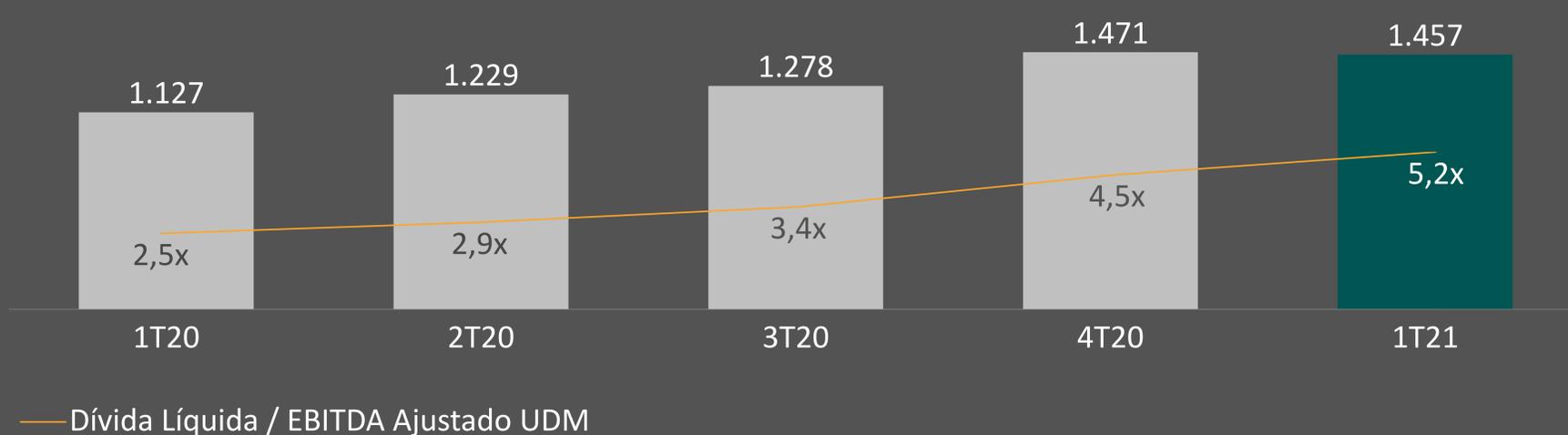
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.456,8 milhões ao final do 1T21, montante 0,9% inferior ao valor registrado no trimestre anterior. Essa variação se deve, principalmente, à

redução do endividamento total por conta de algumas amortizações ocorridas no período.

#### DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	1T21	4T20	1T20
Financiamentos e Empréstimos	482.753	484.233	489.001
Debêntures e Notas Promissórias	1.327.101	1.402.551	1.466.358
<b>Endividamento</b>	<b>1.809.854</b>	<b>1.886.784</b>	<b>1.955.359</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	353.054	416.217	828.429
<b>Disponibilidades</b>	<b>353.054</b>	<b>416.217</b>	<b>828.429</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.456.800</b>	<b>1.470.567</b>	<b>1.126.930</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	5,21x	4,46x	2,51x
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>4,83x</b>	<b>4,70x</b>	<b>3,42x</b>

#### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



## 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

1T  
21

### 3.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 1T21, a CCP possuía sete dívidas corporativas, um financiamento e duas obrigações por aquisição contratados. A companhia não possui endividamentos em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

#### DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	37.759	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	201.236	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	333.718	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.721	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.614	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	360.064	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	91.988	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>Total</b>		<b>1.612.000</b>	<b>1.327.101</b>			

#### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	86.732	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.061	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.960	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>Total</b>		<b>467.908</b>	<b>482.753</b>			



# 3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

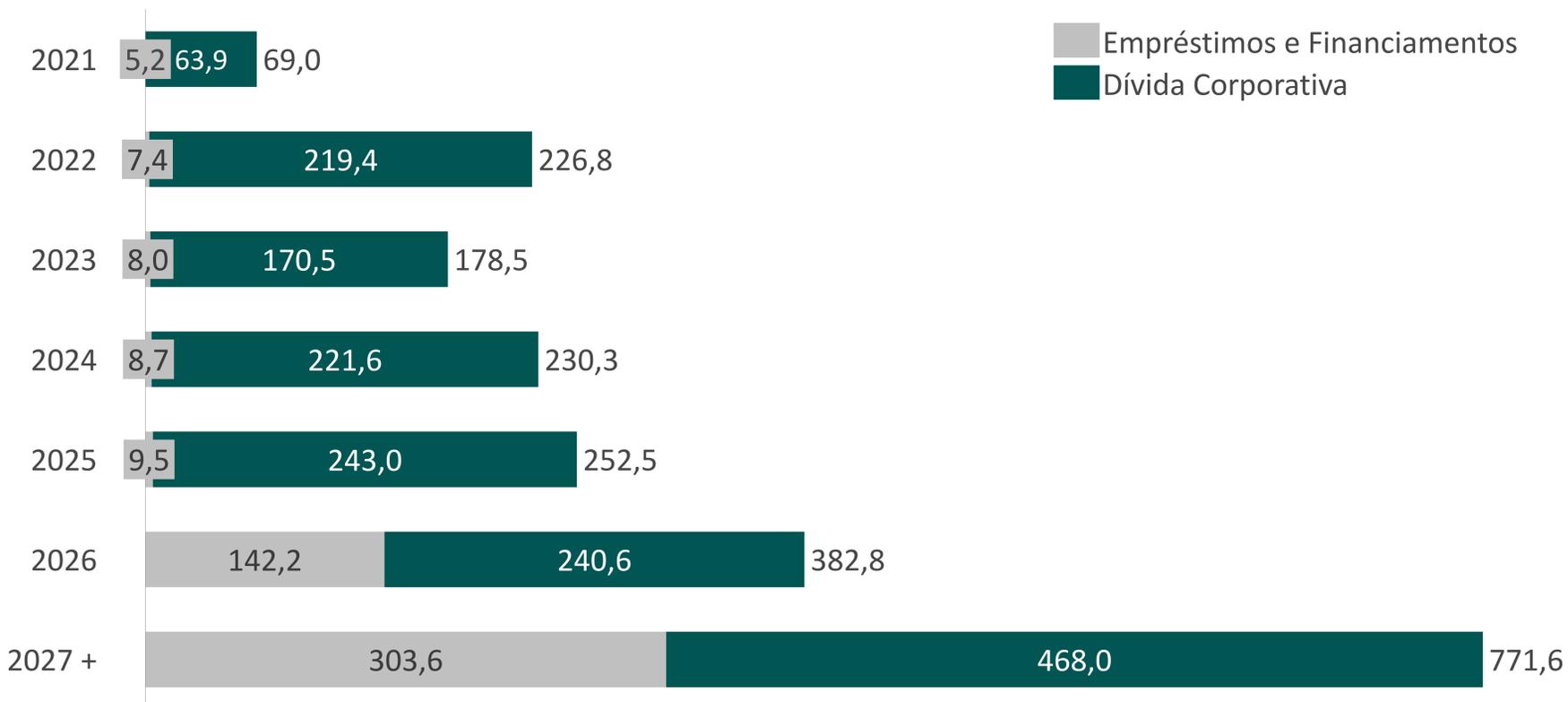
# 1T 21

## 3.2 ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão indexados em CDI e somente 5% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.

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

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



### INDEXADORES





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# 4. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO



# 4. CAPITAL SOCIAL

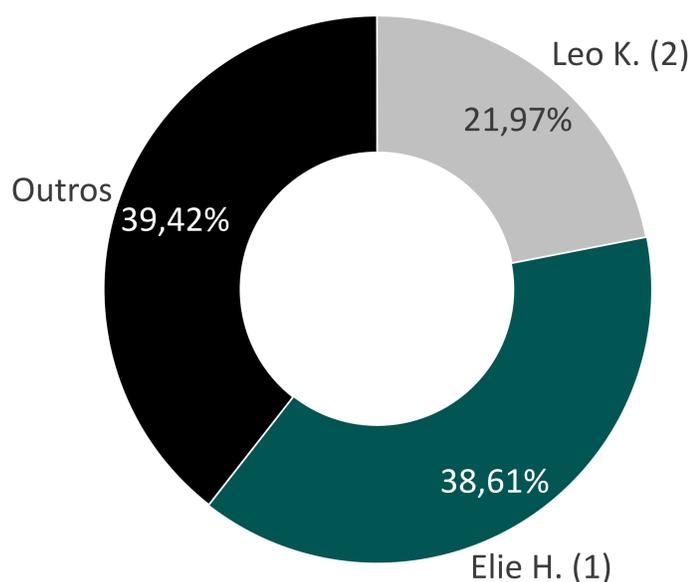
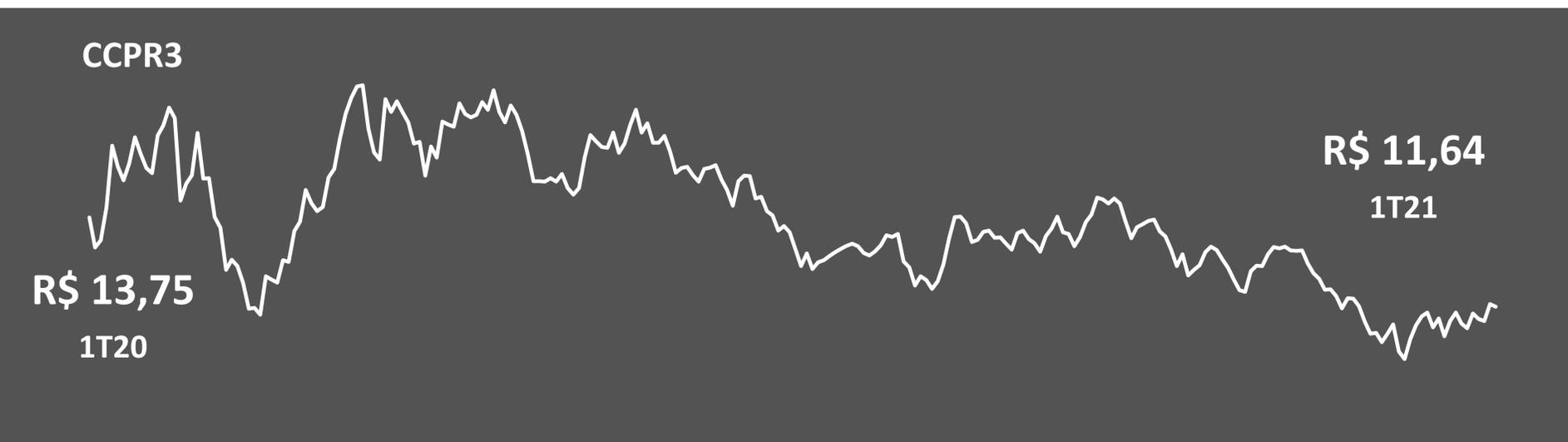
# 1T 21

## 4.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2021, o capital social era de R\$ 1.632,1 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.636,1 milhões.

CCPR3	1T21	CCPR3	1T21	1T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	11,64	CCPR3	11,64	13,75	-15,3%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	116.634	73.020	59,7%
Market Cap (R\$)	1.776,8	IMOB	965	757	27,4%
Free Float	38,91%	IFIX	2.847	2.494	14,1%



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





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

## 7.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Locação de Edifícios Corporativos	33.879	29.092	16,5%
Locação de Shopping Centers	36.313	41.118	-11,7%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>70.192</b>	<b>70.210</b>	<b>0,0%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	949	2.932	-67,6%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>71.141</b>	<b>73.142</b>	<b>-2,7%</b>
Prestação de Serviços	7.407	8.538	-13,2%
Estacionamento	8.284	16.360	-49,4%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>86.833</b>	<b>98.040</b>	<b>-11,4%</b>
Vendas e Incorporação	1.145	26	4300,3%
<b>TOTAL</b>	<b>87.978</b>	<b>98.066</b>	<b>-10,3%</b>

## 7.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Edifícios Corporativos	7.099	5.169	37,3%
Shopping Centers	13.720	13.539	1,3%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>20.819</b>	<b>18.708</b>	<b>11,3%</b>
Prestação de Serviços	4.173	1.893	120,5%
Estacionamento	8.614	15.822	-45,6%
<b>Subtotal Custos Recorrentes</b>	<b>33.606</b>	<b>36.423</b>	<b>-7,7%</b>
Vendas de Propriedades	1.563	156	899,8%
<b>Total</b>	<b>35.169</b>	<b>36.579</b>	<b>-3,9%</b>

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



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

## 7.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Receita de Locação	70.192	70.210	0,0%
Cessão de Direito de Uso	949	2.932	-67,6%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.608)	(7.829)	22,7%
Descontos	(6.439)	(961)	570,2%
<b>NOI</b>	<b>55.094</b>	<b>64.352</b>	<b>-14,4%</b>
NOI Edifícios Corporativos	30.604	27.201	12,5%
NOI Shoppings	23.542	34.219	-31,2%
Cessão de Direito de Uso	949	2.932	-67,6%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>77,1%</b>	<b>87,5%</b>	<b>-10,3 pp.</b>

## 7.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Lucro / Prejuízo do Período	7.130	16.420	-56,6%
(+) Depreciação e Amortização	10.562	10.110	4,5%
<b>FFO</b>	<b>17.692</b>	<b>26.529</b>	<b>-33,3%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(140)	456	-130,8%
(+) Resultado de Vendas	405	(3)	-12562,6%
(+) Impostos sobre Vendas	-	1	-100,0%
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%
<b>AFFO</b>	<b>19.036</b>	<b>28.062</b>	<b>-32,2%</b>
Receita Líquida Ajustada	77.148	92.603	-16,7%
<b>Margem FFO Ajustada</b>	<b>24,7%</b>	<b>30,3%</b>	<b>-5,6 pp.</b>

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



# 7. DESEMPENHO FINANCEIRO

# 1T 21

## 7.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Lucro/ Prejuízo do Período	7.130	16.420	-56,6%
(+) IRPJ e CSSL	5.661	7.008	-19,2%
(+) Resultado Financeiro	20.749	22.832	-9,1%
(+) Depreciação e Amortização	10.562	10.110	4,5%
<b>Total – EBITDA</b>	<b>44.102</b>	<b>56.369</b>	<b>-21,8%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	(140)	456	-130,8%
(+) Resultado de Vendas	370	(4)	-9228,4%
(+) Imposto sobre Vendas	-	1	-100,0%
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>45.410</b>	<b>57.901</b>	<b>-21,6%</b>
Receita Líquida Ajustada	77.148	92.603	-16,7%
Margem EBITDA Ajustada	58,9%	62,5%	-3,7 pp.
<b>Margem EBITDA Ex Park Place</b>	<b>66,7%</b>	<b>75,8%</b>	<b>-9,0 pp.</b>





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)



# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

# 1T 21

## 8.1 ENDIVIDAMENTO

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T21	4T20	1T20
Financiamentos e Empréstimos	176.543	177.565	180.680
Debêntures e Notas Promissórias	1.258.110	1.331.032	1.387.123
<b>Endividamento</b>	<b>1.434.653</b>	<b>1.508.597</b>	<b>1.567.803</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	321.635	388.988	786.161
<b>Disponibilidades</b>	<b>321.635</b>	<b>388.988</b>	<b>786.161</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.113.018</b>	<b>1.119.609</b>	<b>781.642</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	6,87x	6,42x	3,73x
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>6,43x</b>	<b>6,04x</b>	<b>3,48x</b>

### DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	37.759	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	201.236	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	333.718	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.721	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.614	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	360.064	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	22.997	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>Total</b>		<b>1.529.500</b>	<b>1.258.109</b>			



# 8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

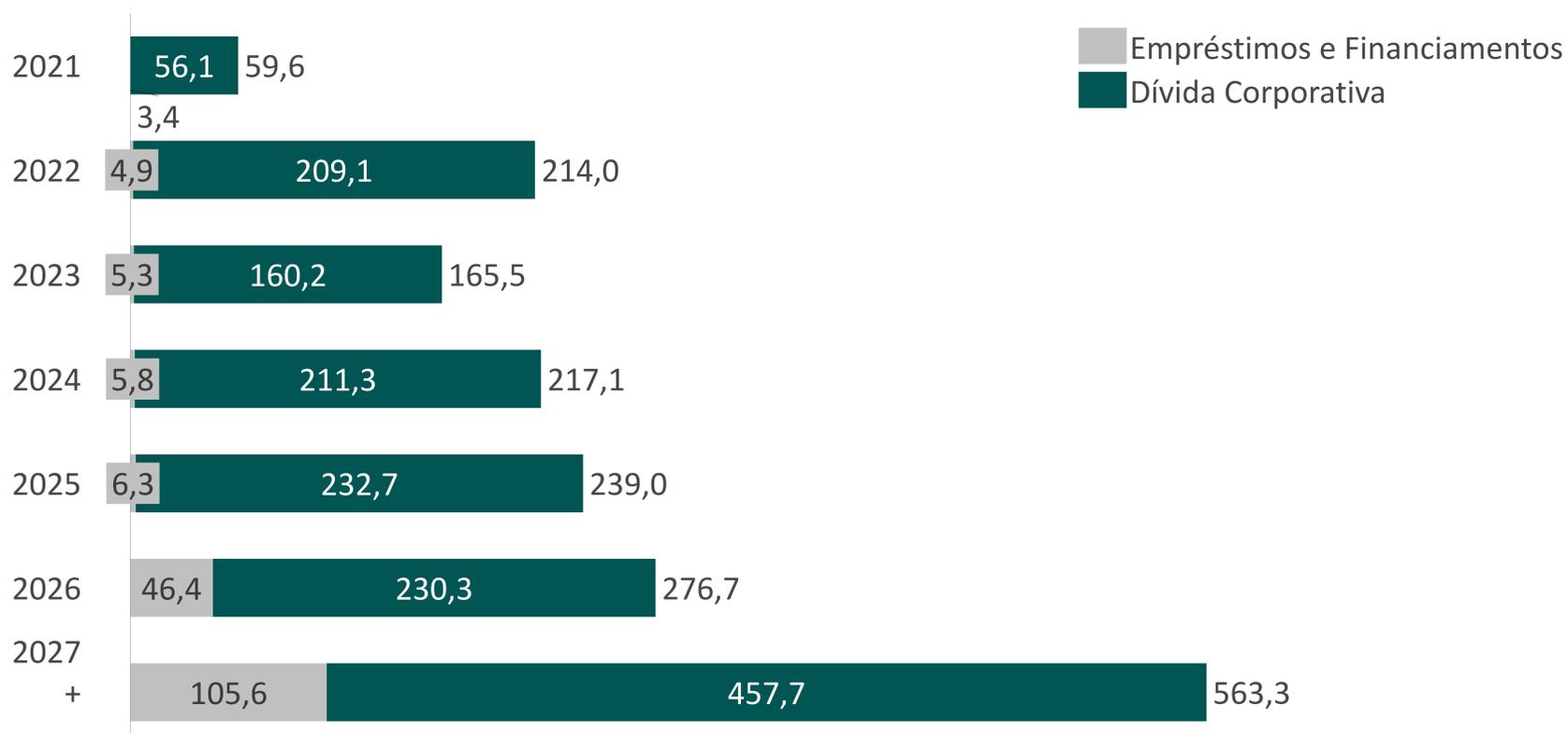
# 1T 21

## 8.1 ENDIVIDAMENTO

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	57.738	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.618	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.188	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>Total</b>		<b>178.405</b>	<b>176.544</b>			

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





1 T 2 1

# SOBRE A CCP

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



# SOBRE A CCP

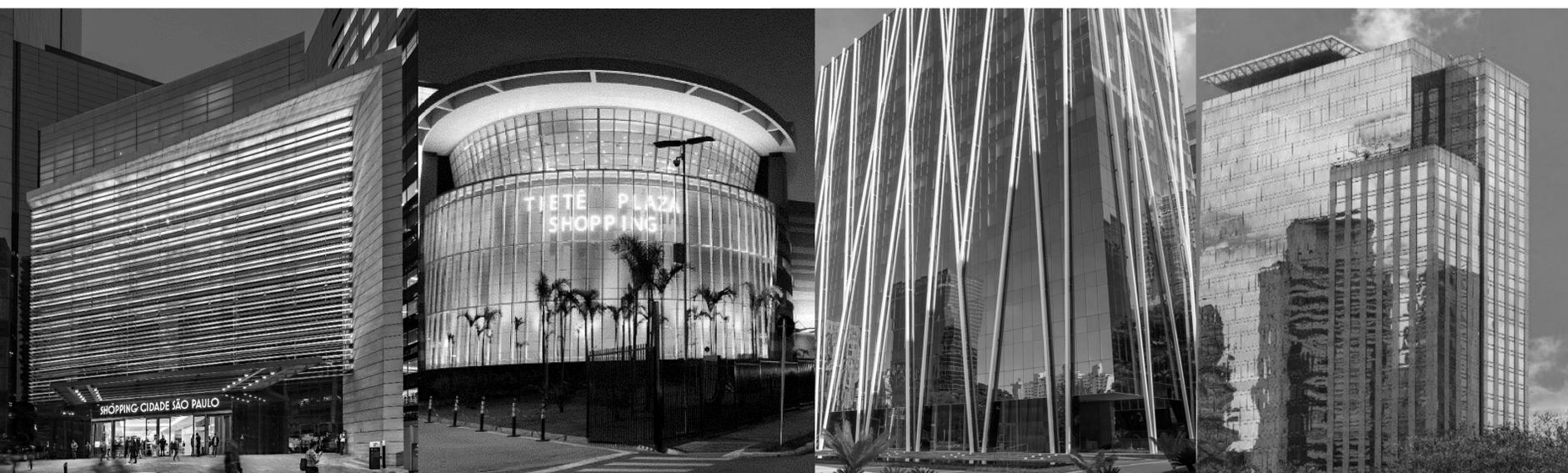
# 1T 21

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.874 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação.

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

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

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



# PORTFÓLIO DE ATIVOS

# 1T 21

Ativos	Localização	Área Privativa CCP m <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	14.650
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.560
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.985
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.362
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.355
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710



**São Paulo, SP - Edifícios**

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

**Goiânia, GO**

- Shopping Cerrado

**Santo André, SP**

- Grand Plaza Shopping

**Salvador, BA**

- Suarez Trade

**Belo Horizonte, BH**

- Shopping Estação BH

**Rio de Janeiro, RJ**

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

**São Paulo, SP - Shoppings**

- Shopping Cidade São Paulo
- Shopping D
- Tietê Plaza Shopping





1 T 2 1

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# ANEXOS



# ANEXOS

# 1T 21

## OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa CCP (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>141.378</b>	<b>109.720</b>	<b>58.875</b>	<b>10,1%</b>	<b>10,5%</b>
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%
FL Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	23.206	14.650	13,2%	13,2%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	25,5%	25,5%
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	8,0%	8,0%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	50,0%	50,0%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	0,0%	0,0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	2,7%	2,7%
<b>Classe A</b>		<b>112.073</b>	<b>81.593</b>	<b>51.413</b>	<b>41,6%</b>	<b>40,6%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	17.560	57,6%	57,6%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	69,2%	69,2%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%
<b>Total</b>		<b>253.450</b>	<b>191.313</b>	<b>110.301</b>	<b>24,8%</b>	<b>16,7%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da CCP



# ANEXOS

# 1T 21

## OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa CCP (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.799	9.414	9.414	18,7%	27,2%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	9,1%	7,5%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.463	37.463	14.985	2,2%	0,6%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	5,3%	9,7%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.448	37.448	9.362	9,6%	9,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.691	16.691	15.355	4,3%	6,0%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	15,4%	34,9%
<b>Total</b>		<b>262.385</b>	<b>242.000</b>	<b>141.587</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,9%</b>

- 1.Referente a área de consolidação.
- 2.Referente a área da CCP



# ANEXOS

1T  
21

## TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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



# INFORMAÇÕES DE CONTATO

1T  
21

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

### Thiago Muramatsu

CEO, CFO, DRI

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

### Hector Leitão

Superintendente Financeiro

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

### Filipe Novi David

Gerente RI e Funding

 (11) 5412-7612  
 filipe.david@ccpsa.com.br

### Bruno Silvestre

Analista RI e Funding

 (11) 5412-7624  
 bruno.silvestre@ccpsa.com.br

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

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





## Notas Explicativas

### Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

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

#### 1 Informações gerais

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

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

#### 2 Principais práticas contábeis

##### 2.1 Declaração de conformidade

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

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais da Cyrela Commercial Properties (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere, à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.
- (b) As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB.
- (c) Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações intermediárias.
- (d) A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.
- (e) A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 13 de maio de 2021.
- (f) As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, publicadas no dia 11 de fevereiro de 2021 nos jornais Valor de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.ccpa.com.br/ri](http://www.ccpa.com.br/ri).

## Notas Explicativas

### 2.2 Base de elaboração

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

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

#### Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias.

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

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

### 2.3 Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 31 de março de 2021 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas – As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial – Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
  - ii.a – Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
  - ii.b – Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa – A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.

## Notas Explicativas

- iv. Participação de acionistas não controladores – A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- v. Transações eliminadas na consolidação – Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

### 3 Pronunciamentos contábeis

#### Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

IFRS	CPC	Tema	Vigência
	CPC 27	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido	1º de janeiro de 2022
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

A Companhia avaliou o impacto e adoção da norma e não identificou impacto relevante nas demonstrações financeiras.

### 4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	146	211	28.838	29.182
CDB	12.865	39.821	121.349	126.894
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13.011</b>	<b>40.032</b>	<b>150.187</b>	<b>156.076</b>

## Notas Explicativas

### 5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Debêntures	52.527	51.105	53.968	53.519
CDB	31.943	42.157	32.819	44.418
Compromissadas	29.967	-	31.565	948
Letras Financeiras	66.120	119.842	67.386	124.560
Letras Financeiras do Tesouro	16.662	35.289	17.119	36.956
Fundos de Investimentos	-	-	10	10
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>197.219</b>	<b>248.393</b>	<b>202.867</b>	<b>260.411</b>

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

### 6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Locações	220	156	85.434	88.427
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.966	10.582
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.695	1.619
Serviços de administração	-	-	3.533	4.361
<b>Sub-total saldo a receber</b>	<b>220</b>	<b>156</b>	<b>100.628</b>	<b>104.989</b>
Linearização (b)	-	-	39.555	33.695
Descontos a apropriar (c)	-	-	45.964	44.244
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(44.564)	(39.534)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>220</b>	<b>156</b>	<b>141.583</b>	<b>143.394</b>
Circulante	220	156	81.302	88.302
Não circulante	-	-	60.281	55.092

- a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- b) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- c) Durante o meses de abril, maio e junho de 2020, em função da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum. Essas reduções são aplicáveis para os meses acima referidos de 2020 com pagamentos em maio, junho e julho e não serão compensados em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. A Companhia ofereceu descontos individuais por lojas para os meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro. Dessa forma, essa condição será tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, conseqüentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.
- d) Para o contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota como política de perda para crédito de liquidação duvidosa, o provisionamento dos contratos de locação, com saldos vencidos acima de 360 dias, considerando a totalidade do contas a receber em aberto do locatário, ou seja, saldos vencidos e a vencer.

## Notas Explicativas

Para o contas a receber dos demais locatários que não possuem saldos vencidos acima de 360 dias, a Companhia adota como política de perda para crédito de liquidação duvidosa, o provisionamento de acordo com o percentual de perdas esperadas, levando em consideração uma análise individual e histórica para cada Shopping, este percentual foi avaliado considerando também as considerações econômicas, financeiras e políticas atuais e futuras que poderiam corrigir a taxa de perda histórica, conforme demonstrado a seguir:

<b>Shopping</b>	<b>Percentual de perda histórica aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.</b>
Shopping Tiête Plaza	3,31%
Shopping Cerrado	4,33%
Shopping Metropolitano	2,55%
Shopping Cidade de São Paulo	1,74%
Grand Plaza Shopping	3,16%
Shopping D	9,43%

A provisão para créditos de liquidação duvidosa estava sendo apresentada na rubrica de “Despesas com Vendas”. No decorrer de 2021, a Administração optou por apresentar essa provisão na rubrica de “Outras despesas operacionais líquidas”, veja nota 25, para melhor apresentação das informações financeiras intermediárias, efetuando a reclassificação do saldo comparativo referente ao período de 2020.

O saldo a receber em 31 de março de 2021 tem a seguinte composição, por vencimento:

<b>À Vencer</b>	96.882
<b>Operações vencidas &lt; 360 dias</b>	17.843
<b>Operações vencidas &gt; 360 dias</b>	26.858
<b>Saldo a Receber</b>	<b>141.583</b>

O saldo do não circulante em 31 de março de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>2022</b>	17.624
<b>2023</b>	18.090
<b>2024</b>	12.765
<b>2025</b>	9.288
<b>2026</b>	2.194
<b>2027</b>	320
<b>Saldo em 31/03/2021</b>	<b>60.281</b>

## 7 Estoques

<b>Circulante</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Thera Residencial e Saletas	944	944
<b>Total circulante</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
<b>Não circulante</b>		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
<b>Total não circulante</b>	<b>42.618</b>	<b>42.618</b>

Em 31 de março de 2021, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de março de 2021 é representada da seguinte forma:

## Notas Explicativas

<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>43.562</b>
Custos Incorridos	-
<b>Saldo 31/03/2021</b>	<b>43.562</b>

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de março de 2021 a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

## 8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	50.759	49.823	52.165	52.382
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	102	101	483	533
PIS e COFINS	9	9	704	701
Demais impostos a compensar	21	-	830	-
<b>Total</b>	<b>50.891</b>	<b>49.933</b>	<b>54.182</b>	<b>53.616</b>
Circulante	5.747	6.322	7.656	8.537
Não circulante	45.144	43.611	46.526	45.079

- a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

## 9 Investimentos

- 9.1** As principais informações das investidas em 31 de março de 2021 e 2020, e em 31 de dezembro de 2020 estão assim resumidas:

Investidas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Carcavelos	1	18	9.649	9.611	18	-	-	13	9.632	9.616
CCP Canela	10	2	32.221	32.153	-	3	-	-	32.231	32.152
CCP Sandalo	1.338	1.457	151	154	504	506	-	24	985	1.081
CLD	46.010	43.783	-	-	1.309	56	-	-	44.701	43.727
Cyrela Tururin	551	365	28	28	112	146	-	-	467	247
Fundo Brasílio Machado	1.996	1.548	8.100	8.155	478	241	-	-	9.618	9.642
SPE Azione	19.253	15.412	246.163	246.394	(466)	(2.964)	-	-	265.882	264.770

## Notas Explicativas

Investidas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Carcavelos	-	-	(13)	-	13	-
CCP Canela	-	-	1	-	(1)	-
CCP Sandalo	5	11	101	18	(96)	(7)
CLD	-	-	6	9	(6)	(9)
Cyrela Tururin	331	5	111	2	220	3
Fundo Brasílio Machado	903	668	747	615	156	53
SPE Azione	3.971	6.413	2.860	3.231	1.111	3.182

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2020	Integralizaçã o (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/03/2021
	2020	2021						
<b>Investimentos em Controladas</b>								
Aquarius	66,57%	66,57%	56.126	-	(2.263)	3.646	-	57.509
CCP Acácia	100,00%	100,00%	12.822	-	-	(489)	-	12.333
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.752	-	(566)	835	-	8.022
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	6.858	-	(300)	1.661	-	8.219
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.410	0	(500)	696	-	33.606
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.986	-	(999)	797	-	9.784
CCP Asset	100,00%	100,00%	13.848	1.334	-	638	-	15.820
CCP Aurora	66,57%	66,57%	66.944	-	-	236	(70)	67.110
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.396	-	(425)	333	(35)	24.269
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	200.761	381	-	(1.546)	(210)	199.385
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	-	-	(0)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	-	-	35.164
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.322	363	-	(315)	-	33.370
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.679	1.120	-	(747)	-	103.052
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(654)	-	-	347	-	(308)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.513	-	-	(148)	-	19.364
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	539.250	-	-	1.908	(286)	540.872
CCP Marfim	25,00%	25,00%	88.597	(823)	(250)	728	(53)	88.199
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.953	0	(266)	289	-	1.976
CCP Mogno	99,90%	99,90%	74	-	-	0	-	74
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.374	-	-	(25)	-	5.350
CCP Participações	100,00%	100,00%	81	-	-	1	-	82
ON Digitais	99,99%	99,99%	2.616	3.550	-	(1.511)	-	4.655
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	49.242	-	(1.839)	2.676	-	50.079
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	406	215	-	(393)	-	227
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.054	136	(398)	146	-	15.938
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	133.725	3.073	(10.269)	5.016	(7)	131.538
Micônia	100,00%	100,00%	563.261	-	(6.000)	3.623	(392)	560.492
Millennium	66,57%	66,57%	62.643	-	(2.929)	5.465	-	65.179
YM Investimentos	100,00%	100,00%	75.284	-	(1.700)	2.131	-	75.714
Colorado Emp e Part Ltda. a)	50,00%	50,00%	83.099	-	(125)	55	-	83.029
JK D - FIL b)	30,00%	30,00%	75.281	264	(636)	1.810	-	76.720
JK E - FIL b)	30,00%	30,00%	119.229	597	(1.308)	1.987	-	120.504
Nebraska	100,00%	100,00%	1	-	-	(1)	-	1
Ágio na aquisição de participações c)			23.179	(161)	-	-	-	23.019
<b>Subtotal - investidas controladas</b>			<b>2.462.282</b>	<b>10.048</b>	<b>(30.773)</b>	<b>29.847</b>	<b>(1.052)</b>	<b>2.470.353</b>

## Notas Explicativas

### Investimentos em Coligadas

Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	0	-	2	-	1.218
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	(0)	-	16.457
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(48)	-	492
CLD	60,00%	60,00%	26.436	588	-	(4)	-	27.020
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	124	-	-	110	-	234
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.732	-	-	78	-	4.810
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.764	-	-	444	(27)	110.182
<b>Subtotal - investidas coligadas</b>			<b>159.229</b>	<b>628</b>	-	<b>582</b>	<b>(27)</b>	<b>160.414</b>

<b>Total de investimentos</b>	<b>2.621.512</b>	<b>10.677</b>	<b>(30.773)</b>	<b>30.429</b>	<b>(1.079)</b>	<b>2.630.767</b>
-------------------------------	------------------	---------------	-----------------	---------------	----------------	------------------

- (a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu na proporção de 50% o 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em 7 de novembro de 2019 no valor de R\$ 20.000.
- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizada no Setor “C” do Condomínio W Torre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na sua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiba, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

### Controladora

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.404	1.411
Fundo Centro Textil	722	726
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	17.806	17.942
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.087	3.100
<b>Total</b>	<b>23.019</b>	<b>23.179</b>

## 9.2 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/03/2021
	2020	2021							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	0	-	2	-	-	1.218
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	(0)	-	-	16.457
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(48)	-	-	492
CLD	60,00%	60,00%	26.435	588	-	(4)	-	-	27.019
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.244	-	(637)	(490)	-	-	4.117
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	124	-	-	110	-	-	234
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.730	-	-	78	-	-	4.808
Parallel	0,20%	0,20%	2.031	-	-	-	197	-	2.228
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.763	-	-	444	-	(27)	110.181
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	13.130	-	-	-	-	-	13.130
JK E - FII c)	30,00%	30,00%	25.803	-	-	-	-	-	25.803
Outros Investimentos a)	-	-	13.656	126	-	(240)	-	-	13.542
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.743	-	-	-	25	-	1.768
<b>Total investimentos</b>			<b>220.833</b>	<b>754</b>	<b>(637)</b>	<b>(148)</b>	<b>222</b>	<b>(27)</b>	<b>220.997</b>

## Notas Explicativas

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.
- b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

### 9.3 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/03/2021	31/12/2020
	2021	2020		
Delivery Center Holding S.A a)	7,48%	7,48%	12.350	10.750
<b>Total investimentos a valor justo</b>			<b>12.350</b>	<b>10.750</b>

- a) A Companhia não possui controle da investida, mensurando portanto o seu investimento a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2). A Companhia tem como prática efetuar anualmente a marcação do valor justo do investimento, que é mensurado através do método de fluxo de caixa descontado elaborado por empresa especializada, uma vez que não há variações relevantes nos trimestres.

Em 26 de fevereiro de 2021 a Companhia aportou R\$1.600 como aumento de capital na investida, apresentando em 31 de março de 2021 o saldo de R\$12.350 (R\$10.750 em 2019).

## 10 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.859.676	3.861.095
Terrenos	-	361.065	361.065
Benfeitorias em imóveis	2%	58.581	57.261
<b>Total custo</b>		<b>4.279.322</b>	<b>4.279.421</b>
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(334.693)	(317.846)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>3.944.629</b>	<b>3.961.575</b>

Em 31 de março de 2021, a companhia possui o montante de R\$ 2.480.755, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de março de 2021 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adições	Amortização de ágio	Depreciação	Capitalização	Saldo em 31/03/2021
Edifícios e construções	3.553.925	210	(621)	(16.606)	(1.052)	3.535.856
Terrenos	361.065	-	-	-	-	361.065
Benfeitorias em imóveis	46.585	1.364	-	(241)	-	47.708
<b>Total</b>	<b>3.961.575</b>	<b>1.574</b>	<b>(621)</b>	<b>(16.847)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>3.944.629</b>

## Notas Explicativas

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento. A Companhia refez o recálculo em março por conta dos efeitos da pandemia COVID-19, para fins de análise de recuperabilidade.

<b>Propriedades</b>	<b>Valor justo em 31/03/2021</b>	<b>Valor contábil em 31/03/2021</b>	<b>Mais valia bruta não registrada</b>
Edifícios	4.020.129	1.864.322	2.155.807
Shoppings	4.570.062	2.050.953	2.519.109
Outros	121.828	29.354	92.474
<b>Total</b>	<b>8.712.019</b>	<b>3.944.629</b>	<b>4.767.390</b>

<b>Propriedades</b>	<b>Valor justo em 31/12/2020</b>	<b>Valor contábil em 31/12/2020</b>	<b>Mais valia bruta não registrada</b>
Edifícios	3.953.407	1.872.267	2.081.140
Shoppings	4.598.226	2.059.851	2.538.375
Outros	132.933	29.457	103.476
<b>Total</b>	<b>8.684.566</b>	<b>3.961.575</b>	<b>4.722.991</b>

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de março de 2021, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

**Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

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

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
Crescimento da Receita Bruta	5,87%
Inadimplência	1,71%
Desconto médio sobre aluguel	6,98%
Vacância Financeira	4,10%
Taxa de Adm./Receita	2,21%
Taxa de desconto	6,9%

Utilizamos como premissa para os shoppings a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de março de 2021, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado::

- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos

## Notas Explicativas

empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,36% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.

A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita de Locação	5,11
Inadimplência	0,00%
Desconto médio sobre aluguel	-0,63%
Vacância Financeira	2,97%
Taxa de Adm./Receita	1,73%
Taxa de desconto	8,36%

## 11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	126	126	128	128
Equipamentos processamento dados	20%	770	770	3.574	3.574
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	5.265	5.467	5.265	5.467
<b>Total custo</b>		<b>6.161</b>	<b>6.363</b>	<b>9.371</b>	<b>9.573</b>
(-) Depreciação acumulada		(687)	(676)	(1.771)	(1.674)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>5.474</b>	<b>5.687</b>	<b>7.600</b>	<b>7.899</b>
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	95	95	3.244	1.034
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Relacionamento com lojistas	10%	-	-	-	-
Projetos em andamento (b)		884	884	2.597	3.578
<b>Total custo</b>		<b>979</b>	<b>979</b>	<b>5.851</b>	<b>4.622</b>
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(55)	(51)	(696)	(549)
<b>Intangível líquido</b>		<b>924</b>	<b>928</b>	<b>5.155</b>	<b>4.073</b>

a) Adição referente à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, no qual a Companhia é locatária de um ativo.

b) Refere-se aos gastos de implantação de novos sistemas ERPs e da plataforma de marketplace On Stores.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de março de 2021 é apresentada como segue:

## Notas Explicativas

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/03/2021
<b>Imobilizado</b>				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	94	-	(4)	90
Equipamentos processamento de dados	2.228	-	(73)	2.155
Benfeitorias	108	-	(20)	88
Direito de uso	5.467	-	(202)	5.265
<b>Total</b>	<b>7.899</b>	<b>-</b>	<b>(299)</b>	<b>7.600</b>
<b>Intangível</b>				
Software	484	2.210	(146)	3.034
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	139
Relacionamento com lojistas	-	-	-	-
Projetos em andamento	(3579)	(982)	-	(982)
<b>Total</b>	<b>4.073</b>	<b>1.228</b>	<b>(146)</b>	<b>2.244</b>

## 12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

### 12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/03/2021	31/12/2020
Banco Itaú	03/08/2015	8,5% a.a. + TR	(a)	86.732	88.308
<b>Total</b>				<b>86.732</b>	<b>88.308</b>
Passivo circulante				7.032	6.877
Passivo não circulante				79.700	81.431

O saldo do não circulante em 31 de março de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2022	5.418
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.202
2026	10.007
Acima de 6 anos	38.834
<b>Total</b>	<b>79.700</b>

a) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.

O contrato de financiamento é regido sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas no contrato.

A movimentação do empréstimo para o período findo em 31 de março de 2021 pode ser assim representada:

## Notas Explicativas

Descrição	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>88.308</b>
Pagamento de principal	(1.655)
Pagamentos juros	(1.841)
Juros provisionados	1.920
<b>Saldo em 31/03/2021</b>	<b>86.732</b>

### 12.2 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	37.759	70.964	37.759	70.964
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	201.236	253.687	201.236	253.687
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	333.719	325.560	333.719	325.560
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	302.335	299.906	302.335	299.906
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	360.064	357.075	360.064	357.075
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	91.988	95.359
<b>Total</b>				<b>1.235.113</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.327.101</b>	<b>1.402.551</b>
Passivo circulante				104.981	110.941	118.740	124.669
Passivo não circulante				1.130.132	1.196.251	1.208.361	1.277.882

- a) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 37.759 (R\$ 70.964 em 31 de dezembro de 2020).

- b) Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 201.236. (R\$ 253.687 em 31 de dezembro de 2020).

- c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 333.719. (R\$ 325.560 em 31 de dezembro de 2020).

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

## Notas Explicativas

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 302.335. (R\$ 299.906 em 31 de dezembro de 2020).

- e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 360.064 ( R\$ 357.075 em 31 de dezembro de 2020).

- f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de março de 2021 é de R\$ 91.988. (R\$ 95.359 em 31 de dezembro de 2020).

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de março de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.402.551</b>
Pagamentos juros	(9.548)	(10.230)
Pagamento de principal	(82.946)	(86.383)
Juros provisionados	20.350	21.025
Comissões apropriadas	65	138
<b>Saldo em 31/03/2020</b>	<b>1.235.113</b>	<b>1.327.101</b>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
<b>Ano</b>	<b>Valores</b>	<b>Valores</b>
2022	154.186	164.386
2023	158.052	171.654
2024	106.843	120.445
2025	131.721	145.324
2026	126.100	139.702
6 anos ou mais	453.230	466.850
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>1.130.132</b>	<b>1.208.361</b>

## Notas Explicativas

### **9ª e 11ª emissão - “Covenants”**

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.03.2021 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a:	1.2x	3,96
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	4,93
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,03

(a) Refere-se a 9ª e 11ª emissão de debentures.

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2021.

### **Sobre as Garantias**

#### **7ª emissão - Garantias**

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

#### **9ª emissão - Garantias**

As debêntures contam com Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

#### **10ª emissão - Garantias**

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivas Contratos de Garantia.

A Companhia deverá manter um LTV (Loan to value) inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

## Notas Explicativas

### 11ª emissão - Garantias

Para a 11ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

### 12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

### 1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

## 12.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/03/2021	31/12/2020
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.061	112.034
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	283.960	283.891
<b>Total</b>				<b>396.021</b>	<b>395.925</b>
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				396.021	395.925

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de março de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>395.925</b>
Pagamento de juros	(3.029)
Juros provisionados	3.125
<b>Saldo em 31/03/2021</b>	<b>396.021</b>

O saldo do não circulante em 31 de março de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	132.171
Acima de 6 anos	263.850
<b>Total</b>	<b>396.021</b>

- a) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

## Notas Explicativas

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2021 é de R\$ 112.061 (R\$ 112.034 em 31 de dezembro de 2020)

- b) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 129ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 283.960 (R\$ 283.891 em 31 de dezembro de 2020).

## 13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
PIS	28	27	228	274
COFINS	168	165	1.076	1.305
ISS	10	20	222	476
IRPJ	-	-	5.903	6.191
CSLL	-	-	2.175	2.295
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	45	32	278	975
Demais	-	-	408	43
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>244</b>	<b>10.290</b>	<b>11.559</b>

## 14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber – locação	11.682	11.104
Res sperata (cessão de direito de uso)	10.571	10.958
<b>Total</b>	<b>22.253</b>	<b>21.702</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

## Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	31/03/2021	31/12/2020
<b>Imposto Diferido</b>		
Contas a receber – locação	116	259
<b>Total circulante</b>	<b>116</b>	<b>259</b>
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.536	1.540
<b>Total não circulante</b>	<b>1.536</b>	<b>1.540</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>1.652</b>	<b>1.799</b>
PIS	80	93
COFINS	369	434
IRPJ	880	925
CSLL	323	347

## 15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	<u>Consolidado</u>	
	31/03/2021	31/12/2020
PIS e COFINS (a)	(9.481)	(9.481)
IPU	(2.294)	(2.294)
<b>Subtotal</b>	<b>(11.775)</b>	<b>(11.775)</b>
Depósitos judiciais	11.951	11.951
<b>Total Ativo não circulante</b>	<b>176</b>	<b>176</b>

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2020), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 11.951 (R\$ 11.951 em 31 de dezembro de 2020).

## 16 Partes relacionadas

### a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<b>Partes relacionadas</b>				
CLD (a)	46	46	46	46
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

(a) AFAC Desproporcional

## Notas Explicativas

### b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
<b>Partes relacionadas</b>		
Shopping D (a)	205	205
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>205</b>	<b>205</b>

a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em julho de 2021.

### c. Nota de Débito

A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<b>Partes relacionadas</b>				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	28	50	28	50
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	20	17	20
CSC Serviços Administrativos Ltda.	14	42	14	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	875	1.089
Demais empresas	43	-	43	1
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>148</b>	<b>113</b>	<b>1.228</b>	<b>1.202</b>

### d. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12°	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	387
FARIA LIMA SQUARE	14° (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	107

### e. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de março de 2021 e de 2020 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Remuneração aos administradores	3.141	9.579	3.467	11.251
Remuneração aos conselheiros	253	1.010	253	1.010
<b>Total</b>	<b>3.394</b>	<b>10.589</b>	<b>3.720</b>	<b>12.261</b>

## Notas Explicativas

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2021, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 15.000 referente a competência 2021. Em 2020 foram pagos na controladora R\$ 1.734 em relação a competência de 2020. (R\$ 7.417 pagos em 2020 em relação a competência 2019). No consolidado, em 2020 foram pagos R\$ 1.734 em relação a competência de 2020 (R\$ 8.107 pagos em 2020 em relação a competência de 2019).

### 17 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 10.426 (R\$ 9.763 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado e R\$ 58 (R\$ 703 em 31 de dezembro de 2020) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 49.936 em 31 de março de 2021 (R\$ 49.246 em 31 de dezembro de 2020), no consolidado e R\$ 9.287 na controladora (R\$ 9.287 em 31 de dezembro de 2020).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Prováveis</b>		
Cível	-	7.002
Trabalhista	58	3.424
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>10.426</b>
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Possíveis</b>		
Tributária	1.694	11.122
Cível	16	27.362
Trabalhista	2.719	11.451
<b>Total</b>	<b>4.429</b>	<b>49.936</b>

Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 – OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detem 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$ 158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de março de 2021 soma o montante de R\$ 162.038 (R\$158.915 em 31 de dezembro de 2020), sendo o mesmo no valor de R\$ 99.508 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$97.589 em 31 de dezembro de 2020).

## Notas Explicativas

### 18 Res sperata (cessão de direito de uso) a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

	<u>Consolidado</u>	
	31/03/2021	31/12/2020
<b>Empreendimento</b>		
Shopping Tiete	1.111	1.170
Shopping Metropolitano	956	1.078
Shopping Cidade São Paulo	6.863	6.561
Shopping Cerrado	106	250
Grand Plaza	1.122	1.241
<b>Total</b>	<b>10.158</b>	<b>10.300</b>
<b>Total circulante</b>	<b>4.368</b>	<b>4.429</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>5.790</b>	<b>5.871</b>

### 19 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

O capital social em 31 de março de 2021 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Capital social</b>
Em 31 de dezembro de 2020	152.644.445	1.632.056
Em 31 de março de 2021	152.644.445	1.632.056

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social integralizado é de R\$ 1.663.313 (menos gastos com emissões de R\$ 31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

#### b. Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

## Notas Explicativas

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2021 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2021 a 2024, conforme quadro abaixo.

Em milhares de reais:

Uso dos recursos	2021	2022	2023	2024	Total
Investimento Gestora de Real Estate	150.000	-	-	-	<b>150.000</b>
Aquisição/Desenvolvimento	46.680	48.901	45.087	10.189	<b>150.857</b>
<b>Total</b>	<b>196.680</b>	<b>48.901</b>	<b>45.087</b>	<b>10.189</b>	<b>300.857</b>

### c. Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

### d. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração foi aprovado em 29 de julho de 2020 o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.531.468 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações aprovado em 12 de março de 2020 e alterado em 24 de maio de 2020, cujo encerramento se deu em 12 de setembro de 2020.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de agosto de 2020, foi aprovado o novo programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria. A Sociedade pode adquirir até 5.893.099 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal para emissão, repetindo-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado com o objetivo de buscar gerar valor para os acionistas, também da administração eficiente da estrutura de capital da Companhia, combinando recompra de ações e distribuição de proventos por ação. Até 30 de setembro de 2020 a Sociedade adquiriu a quantia de 4.520.300 ações ordinárias em tesouraria no montante de R\$ 66.528, totalizando em 30 de setembro de 2020 o saldo total de 4.564.900 de ações em tesouraria.

A Companhia encerrou em 22 de outubro de 2020, o Programa de recompra de ações aprovado em 06 de agosto de 2020. A Companhia por sua vez adquiriu nos últimos meses o total de 5.893.099 ações ordinárias de sua emissão, respeitando-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado. As ações adquiridas serão mantidas em tesouraria.

## Notas Explicativas

A companhia em 11 de novembro de 2020 cancelou, sem redução de capital as 5.893.099 ações ordinárias de emissão da Companhia mantida em tesouraria no âmbito do Programa de recompra de ações aprovado em 06 de agosto de 2020, cujo encerramento se deu em 22 de outubro de 2020.

### 20 Benefícios a diretores e empregados

#### a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

#### b. Programa de participação nos lucros e resultados – PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2021 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 752 (R\$ 1.985 em 31 de março de 2020), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

### 21 Instrumentos financeiros

#### a. Riscos de crédito

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

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

#### b. Riscos de liquidez

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

## Notas Explicativas

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

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações por aquisição de imóvel e debêntures são conforme segue:

Período findo em 31 de março de 2021	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	605	-	-	-	605
Debêntures a pagar	<u>104.981</u>	<u>419.081</u>	<u>257.821</u>	<u>453.230</u>	<u>1.235.113</u>
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>105.586</b>	<b>419.081</b>	<b>257.821</b>	<b>453.230</b>	<b>1.235.718</b>

Período findo em 31 de março de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	7.158	-	-	-	7.158
Empréstimos e financiamentos	7.032	16.239	19.209	38.834	86.732
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	-	396.021	396.021
Debêntures	<u>118.740</u>	<u>456.485</u>	<u>285.026</u>	<u>466.850</u>	<u>1.327.101</u>
	<u>132.930</u>	<u>478.142</u>	<u>304.235</u>	<u>901.705</u>	<u>1.817.012</u>

### c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

### d. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

## Notas Explicativas

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

### e. Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	IFRS 9
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	13.011	40.032	150.187	156.076	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	197.219	248.393	202.867	260.141	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	220	156	141.583	143.394	Custo Amortizado
Demais contas a receber	635	627	21.365	56.107	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>211.085</b>	<b>289.208</b>	<b>516.002</b>	<b>615.718</b>	
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e Financiamentos	-	-	86.732	88.308	Custo Amortizado
Debêntures	1.235.113	1.307.192	1.327.101	1.402.551	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.021	395.925	
Fornecedores	605	1.315	7.158	10.809	Custo Amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.235.718</b>	<b>1.308.507</b>	<b>1.817.012</b>	<b>1.897.593</b>	

### f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro e 2020, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

### g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/03/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	<b>210.230</b>	5,00% 10.512	3,75% 7.884	2,50% 5.256
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>(901.394)</b>	5,00% (45.070)	6,25% (56.337)	7,50% (67.605)
IPCA	Acréscimo do Índice	<b>(333.719)</b>	4,81% (16.052)	6,01% (20.065)	7,22% (24.078)

## Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/03/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	353.054	5,00% 17.653	3,75% 13.240	2,50% 8.826
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.389.403)	5,00% (69.470)	6,25% (86.838)	7,50% (104.205)
IPCA	Acréscimo do Índice	(333.719)	4,81% (16.052)	6,01% (20.065)	7,22% (24.078)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 5,00% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,81% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, projetamos os próximos meses, devido a taxa estar próximo de zero não estamos apresentando no quadro acima.

## 22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<b>Dívida bruta</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	86.732	88.308
Debêntures	1.235.113	1.307.192	1.327.101	1.402.551
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.021	395.925
Obrigação com investidores	12.046	12.046	12.046	12.046
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>1.247.159</b>	<b>1.319.238</b>	<b>1.821.900</b>	<b>1.898.830</b>
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(210.230)	(288.425)	(353.054)	(416.217)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.036.929</b>	<b>1.030.813</b>	<b>1.468.846</b>	<b>1.482.613</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.636.106</b>	<b>1.627.647</b>	<b>2.954.482</b>	<b>2.940.243</b>
Dívida líquida/PL	63,37%	63,33%	49,71%	50,42%

## 23 Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
<b>Receita bruta</b>	<b>67</b>	<b>428</b>	<b>131.900</b>	<b>136.574</b>
Locação de imóveis	-	-	116.190	111.660
Prestação de serviços	67	428	15.710	24.914
<b>Deduções sobre a receita</b>	<b>(13)</b>	<b>(30)</b>	<b>(13.497)</b>	<b>(7.658)</b>
Descontos Concedidos (a)	-	-	(9.515)	(1.310)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(13)	(30)	(3.982)	(5.363)
<b>Receita líquida</b>	<b>54</b>	<b>398</b>	<b>118.403</b>	<b>129.901</b>

- a) Os descontos concedidos em 31 de março de 2021 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a Covid-19, que estão descritos na nota 6.c
- b) ISS sobre serviços e `PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

## 24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020.

**Notas Explicativas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
<b>Custos de Locação</b>	-	-	<b>(31.626)</b>	<b>(28.810)</b>
Áreas Vagas	-	-	(11.308)	(7.942)
Manutenção	-	-	(1.050)	(1.282)
Demais custos	-	-	(747)	(1.708)
Depreciação e Amortização	-	-	(17.468)	(16.825)
Juros Capitalizados	-	-	(1.052)	(1.053)
<b>Custos de Prestação de Serviços</b>	-	-	<b>(11.472)</b>	<b>(17.714)</b>
<b>Custos de Estacionamento</b>	-	-	<b>(8.614)</b>	<b>(15.822)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(109)	(142)
Demais Custos	-	-	(8.505)	(15.681)
<b>Custos de Serviços de Gestão</b>	-	-	<b>(5.054)</b>	<b>(1.892)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(2.982)	(1.679)
Demais Custos	-	-	(2.072)	(213)
<b>Total Custos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45.294)</b>	<b>(46.524)</b>
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(222)</b>	<b>(207)</b>	<b>(3.028)</b>	<b>(3.318)</b>
Comissões	-	-	(1.409)	(1.491)
Allowance	-	-	(1.304)	(1.457)
Despesas com Pessoal	(222)	(207)	(304)	(301)
Depreciação e Amortização	-	-	-	(22)
Demais Despesas Comerciais	-	-	(11)	(47)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(3.186)</b>	<b>(2.724)</b>	<b>(7.035)</b>	<b>(6.213)</b>
Despesas com Pessoal	(1.660)	(1.375)	(1.893)	(1.458)
Depreciação e Amortização	(218)	(215)	(445)	(318)
Aluguéis e Condomínios	69	76	(9)	(81)
Serviços Profissionais e Contratados	(1.681)	(955)	(2.859)	(3.202)
Outras Despesas	304	(254)	(1.830)	(1.154)
<b>Remuneração da Administração</b>	<b>(2.888)</b>	<b>(996)</b>	<b>(3.312)</b>	<b>(1.179)</b>
Despesas com Pessoal	(2.888)	(996)	(3.312)	(1.179)
<b>Participação de Empregados e Administradores</b>	<b>4.334</b>	<b>123</b>	<b>5.796</b>	<b>43</b>
Provisão PLR	(872)	(1.516)	(1.415)	(1.985)
Reversão da provisão PLR	5.206	1.639	7.211	2.028
<b>Total despesas</b>	<b>(1.963)</b>	<b>(3.804)</b>	<b>(7.580)</b>	<b>(10.667)</b>
<b>Total Custos e Despesas</b>	<b>(1.963)</b>	<b>(3.804)</b>	<b>(52.873)</b>	<b>(57.192)</b>

## Notas Explicativas

### 25 Outras despesas operacionais líquidas

As outras despesas operacionais líquidas para os períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(4.733)	(985)
Outras despesas	(459)	(1.658)	(311)	(444)
<b>Total outtas despesas operacionais líquidas</b>	<b>(459)</b>	<b>(1.658)</b>	<b>(5.044)</b>	<b>(1.429)</b>

### 26 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	1.450	3.967	1.990	5.280
Outros	(410)	(699)	1.531	1.343
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>1.040</b>	<b>3.268</b>	<b>3.521</b>	<b>6.623</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(1.855)	(3.396)
Juros e atualização sobre debêntures	(20.350)	(23.473)	(21.063)	(23.473)
Outros	(549)	(658)	(4.074)	(7.012)
Juros capitalizados	(1.079)	(1.079)	(27)	(27)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(21.978)</b>	<b>(25.210)</b>	<b>(27.020)</b>	<b>(33.908)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(20.938)</b>	<b>(21.942)</b>	<b>(23.499)</b>	<b>(27.285)</b>

Na visão consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

### 27 Imposto de renda e contribuição social

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

#### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

## Notas Explicativas

	Controladora	Consolidado
<b>Reconciliação dos impostos</b>		
LAIR	7.125	36.839
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(2.423)	(12.525)
<b>Diferenças permanentes</b>	<b>11.493</b>	<b>(1.192)</b>
- MEP	10.346	(50)
- Outras diferenças permanentes	1.147	(1.491)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(9.071)	(11.535)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	11.535
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	6.234
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	7.833
Alíquota efetiva	-	21,26%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de março de 2021, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de março de 2021 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 498.947 (R\$ 482.934 em 31 de dezembro de 2020).

## 28 Informações por segmento

A Companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2021 e 2020:

**Notas Explicativas****Informações por Segmento – Março/2021**

<b>Descrição</b>	<b>Edifícios</b>	<b>Shoppings</b>	<b>Serviços</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Locação	62.668	53.504	-	18	116.190
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	67	-	15.643	-	15.710
<b>Total</b>	<b>62.735</b>	<b>53.504</b>	<b>15.643</b>	<b>18</b>	<b>131.900</b>
<b>Deduções da receita</b>					
Locação	(1.774)	(10.257)	-	(32)	(12.063)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(13)	-	(1.421)	-	(1.434)
<b>Total</b>	<b>(1.787)</b>	<b>(10.257)</b>	<b>(1.421)</b>	<b>(32)</b>	<b>(13.497)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>60.948</b>	<b>43.247</b>	<b>14.222</b>	<b>(14)</b>	<b>118.403</b>
<b>Custo</b>					
Locação	(13.379)	(19.122)	-	(6)	(32.507)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(12.787)	-	(12.787)
<b>Total</b>	<b>(13.379)</b>	<b>(19.122)</b>	<b>(12.787)</b>	<b>(6)</b>	<b>(45.294)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>47.459</b>	<b>24.125</b>	<b>1.435</b>	<b>(20)</b>	<b>73.109</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>1.935.089</b>	<b>2.050.953</b>	<b>-</b>	<b>2.150</b>	<b>3.988.192</b>

**Informações por região - Março/2021**

<b>Descrição</b>	<b>SP</b>	<b>RJ</b>	<b>BA</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Receita Bruta	121.612	9.430	222	636	131.900
Deduções da receita	(11.851)	(1.627)	(19)	-	(13.497)
<b>Receita líquida</b>	<b>109.761</b>	<b>7.803</b>	<b>203</b>	<b>636</b>	<b>118.403</b>
Custos	(41.103)	(3.972)	(219)	-	(45.294)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>68.658</b>	<b>3.831</b>	<b>(16)</b>	<b>636</b>	<b>73.109</b>
<b>Ativos Operacionais</b>	<b>3.378.127</b>	<b>602.760</b>	<b>7.305</b>	<b>-</b>	<b>3.988.192</b>

## Notas Explicativas

### Informação por segmento de atuação – Março/2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	50.501	61.144	-	15	111.660
Prestação de serviços	-	-	24.914	-	24.914
<b>Total</b>	<b>50.501</b>	<b>61.144</b>	<b>24.914</b>	<b>15</b>	<b>136.574</b>
<b>Deduções da receita</b>					
Locação	(1.719)	(2.513)	-	(3)	(4.235)
Prestação de serviços	-	-	(2.348)	-	(2.438)
<b>Total</b>	<b>(1.719)</b>	<b>(2.513)</b>	<b>(2.348)</b>	<b>(3)</b>	<b>(6.673)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>48.782</b>	<b>58.631</b>	<b>22.566</b>	<b>12</b>	<b>129.901</b>
<b>Custo</b>					
Locação	(10.792)	(18.010)	-	(7)	(28.809)
Prestação de serviços	-	-	(17.715)	-	(17.715)
<b>Total</b>	<b>(10.792)</b>	<b>(18.010)</b>	<b>(17.715)</b>	<b>(7)</b>	<b>(46.524)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>38.418</b>	<b>40.621</b>	<b>4.333</b>	<b>5</b>	<b>83.377</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>1.890.572</b>	<b>2.081.904</b>	<b>-</b>	<b>2.176</b>	<b>3.974.652</b>

### Informações por região - Março/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	123.978	11.763	211	622	136.574
Deduções da receita	(5.951)	(712)	(10)	-	(6.673)
<b>Receita líquida</b>	<b>118.027</b>	<b>11.051</b>	<b>201</b>	<b>622</b>	<b>129.901</b>
Custos	(40.674)	(5.623)	(227)	-	(46.524)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>77.353</b>	<b>5.428</b>	<b>(26)</b>	<b>622</b>	<b>83.377</b>
<b>Ativos Operacionais</b>	<b>3.355.571</b>	<b>611.658</b>	<b>7.423</b>	<b>-</b>	<b>3.974.652</b>

## 29 Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2021 e 2020.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

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

## Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>	
	31/03/2021	31/03/2020
<b>Lucropor Ação</b>		
Lucro líquido	7.125	16.415
Quantidade de ações	152.644	165.114
Lucro por ação	0,0046	0,099

### 30 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- |                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| a) Estrutura e incêndio, shopping centers:       | R\$ 3.090.103 |
| b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 2.131.136 |

### 31 Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 308/99, artigos 22,23,e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o período findo em 31 de março de 2021.

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

- (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (c) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

### 32 Outros Assuntos

**Sobre o impacto do COVID:** Os shoppings da CCP tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais no dia 18 de março de 2020. A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020. O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. Além disso, os empreendimentos continuam trabalhando com limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, de acordo com as recomendações das respectivas autoridades governamentais.

No final do mês de dezembro de 2020, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro de 2021 com reduções do horário de funcionamento. No início de janeiro de

## Notas Explicativas

2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês de janeiro de 2021.

No decorrer de março de 2021, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril de 2021, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitan Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março de 2021, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril de 2021, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais. A situação poderá ser estendida por um período maior a depender das determinações das entidades governamentais, bem como novas restrições poderão ser implementadas de acordo com o desenvolvimento da pandemia. Por conta disso, espera-se um impacto na performance dos lojistas em geral em vista dos dias sem funcionamento e, conseqüentemente, a negociação de descontos e condições especiais de aluguel aos lojistas com base em sua performance individual, semelhantemente ao ocorrido ao longo do ano de 2020.

A taxa de ocupação contabilizada no dia 31/03/2021 diminuiu 2,2 pontos percentuais quando comparada ao final do 4T20. O principal impacto do resultado dos descontos deste período é um decréscimo de R\$ 400 mil na linha de descontos, além disso houve redução no custo de shopping centers de R\$ 3,1 milhões em relação ao trimestre anterior.

Nos escritórios o impacto até o momento foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.

### 33 Eventos Subsequentes

#### **Debêntures:**

Em 05 de abril de 2021 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$ 300.000, referente a 13ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente.

#### **Assinatura da carta de intenção de venda (MOU) junto a XP**

Em 20 de abril de 2021, a CCP celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante com a XP Vista Asset Management Ltda (“XP”) para transferência, direta ou indireta, de participações detidas pela Companhia em três empreendimentos imobiliários (7,00% do Shopping Cidade São Paulo, 31,59% do Shopping D e 40,00% do Shopping Estação BH – nos dois últimos compreendendo sua participação total nos

## Notas Explicativas

empreendimentos) a um fundo de investimento gerido pela XP, pelo valor inicial de R\$ 265 milhões.

A finalização da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos e ao cumprimento de determinadas condições precedentes, sendo elas: a aprovação da Transação pelas autoridades públicas aplicáveis, e a realização, pela XP, de diligência legal, contábil e financeira dos ativos e das partes envolvidas.

### **Acordo de Investimento – CCP e SPX**

Em 27 de abril de 2021, a CCP celebrou um Acordo de Investimento e Outras Avenças para constituição de uma joint venture de controle compartilhado (“JV”) com a SPX Gestão de Recursos Ltda., cujo objeto é a constituição e o desenvolvimento de uma nova gestora de recursos (“Gestora”) que deverá gerir fundos de investimentos destinados à aplicação de recursos em ativos imobiliários.

A constituição da JV faz parte da estratégia de crescimento da Companhia que visa desenvolver projetos que criem valor para os acionistas da CCP. O fechamento desta transação, porém, ainda aguarda a aprovação das autoridades concorrenciais brasileiras e a verificação de outras condições usuais para este tipo de negócio.

\*\*\*

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão – Superintendente Financeiro  
Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães – Contador – CRC: SP-291608/O8

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações</b>			<b>Posição em 31/03/2021 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.540.074	21,97%	33.540.074	21,97%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Verde Asset Management (***)	10.947.050	7,17%	10.947.050	7,17%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	49.225.087	32,25%	49.225.087	32,25%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Empresas constituída no exterior

(\*\*) Administradora de fundos

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 31/03/2021</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>34.050.987</b>	<b>22,31%</b>	-	-	<b>34.050.987</b>	<b>22,31%</b>
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	248	0,00%	-	-	248	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.661.224</b>	<b>39,09%</b>	-	-	<b>59.661.224</b>	<b>39,09%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.661.224</b>	<b>39,09%</b>	-	-	<b>59.661.224</b>	<b>39,09%</b>

Em 31/03/2021 a companhia não tem conselho fiscal

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 31/03/2020</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>35,69%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>35,69%</b>
Elie Horn	35.994.296	21,80%	-	-	35.994.296	21,80%
Danubio	14.043.013	8,51%	-	-	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A.	4.871.074	2,95%	-	-	4.871.074	2,95%
EH Capital Management	4.023.851	2,44%	-	-	4.023.851	2,44%
<b>Administradores</b>	<b>34.335.225</b>	<b>20,79%</b>	-	-	<b>34.335.225</b>	<b>20,79%</b>
Conselho de Administração	34.064.739	20,63%	-	-	34.064.739	20,63%
Diretoria	270.486	0,16%	-	-	270.486	0,16%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>1.375.500</b>	<b>0,83%</b>	-	-	<b>1.375.500</b>	<b>0,83%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>70.470.653</b>	<b>42,68%</b>	-	-	<b>70.470.653</b>	<b>42,68%</b>
<b>Total</b>	<b>165.113.612</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>165.113.612</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>70.470.653</b>	<b>42,68%</b>	-	-	<b>70.470.653</b>	<b>42,68%</b>

Em 31/03/2020 a companhia não tem conselho fiscal

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da  
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 1º trimestre de 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu  
Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 1º trimestre de 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu  
Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores