1T21

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

SUMÁRIO

1T
21

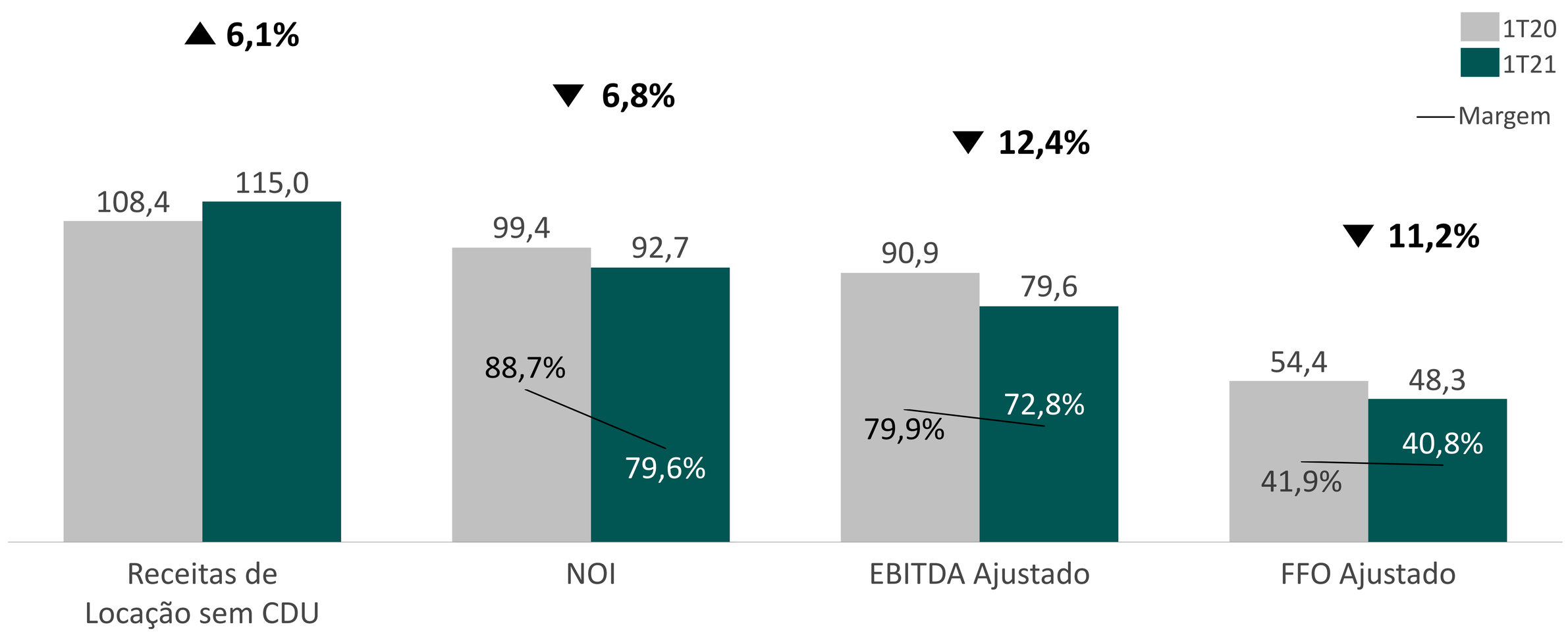
Destaques (IFRS)	03
Sumário Indicadores	04
Realizações 1T21	06
Impacto COVID-19	08
Iniciativas Digitais – ON STORES	10
1. Desempenho Operacional	13
1.1 Índices de Ocupação	14
1.2 Edifícios Corporarativos	15
1.3 Shopping Centers	16
2. Desempenho Financeiro	18
2.1 Receita Bruta	19
2.2 Custo	20
2.3 NOI	21
2.4 Resultados Financeiros	22
2.5 Lucro Líquido	23
2.6 FFO Ajustado	24
2.7 EBITDA Ajustado	25
3. Liquidez e Endividamento	26
4. Capital Social e Patrimônio Líquido	30
5. Demonstrações Financeiras (IFRS)	32
6. Demonstrações Financeiras (PROFORMA)	37
7. Desempenho Financeiro (PROFORMA)	41
8. Liquidez e Endividamento (PROFORMA)	45
Sobre a CCP	48
Anexos	51

DESTAQUES (IFRS)

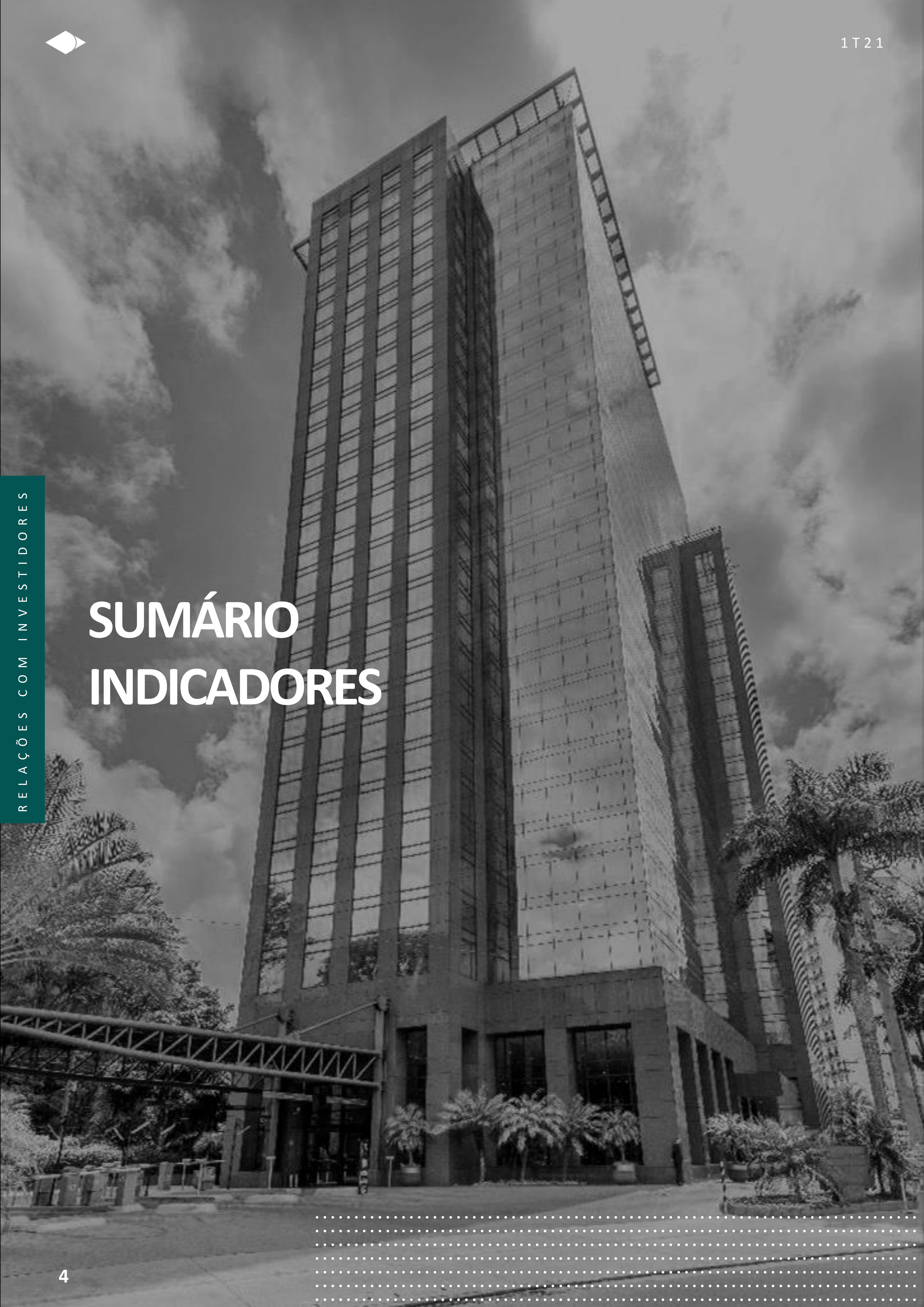
1T
21

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.



SUMÁRIO INDICADORES

SUMÁRIO INDICADORES

1T 21

INDICADORES FINANCEIROS

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

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Ocupação Física (portfólio CCP)	**84,5%**	**91,4%**	***-6,9 pp.***
Ocupação Financeira (portfólio CCP)	**89,5%**	**93,9%**	***-4,4 pp.***
Portfólio Próprio (mil m²)	**251,9**	**246,8**	***2,1%***
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	**441,5**	**454,7**	***-2,9%***

REALIZAÇÕES 1T21

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.

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.

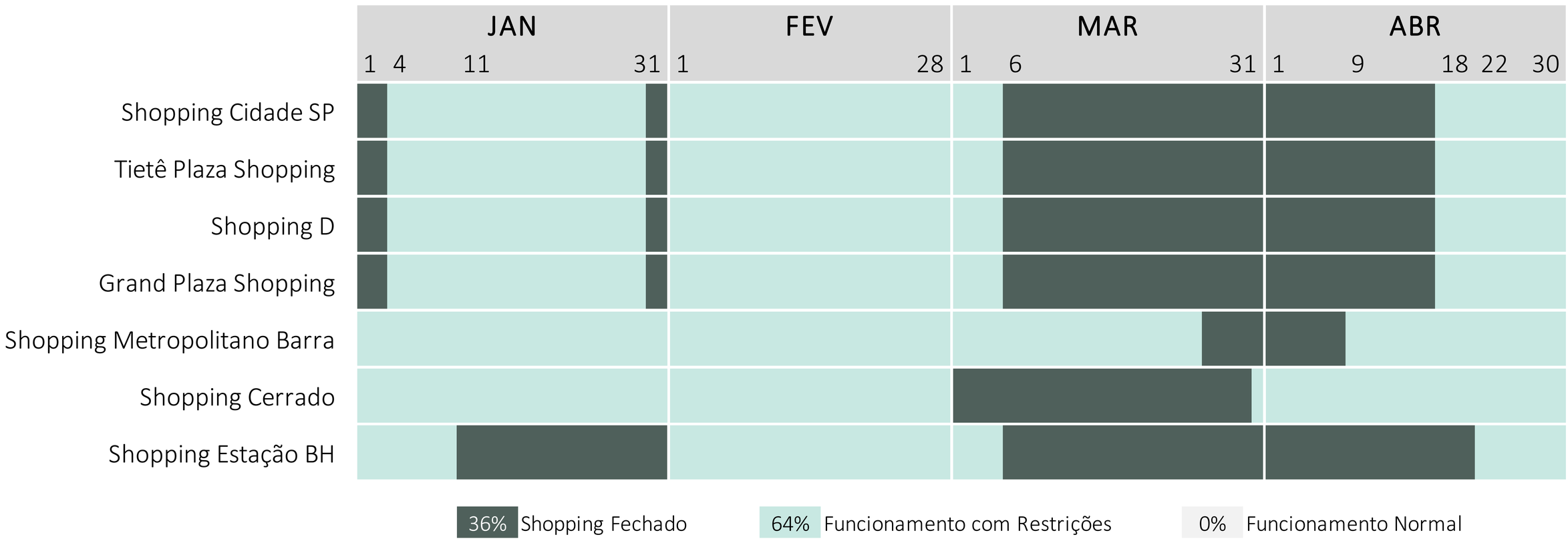
No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais,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

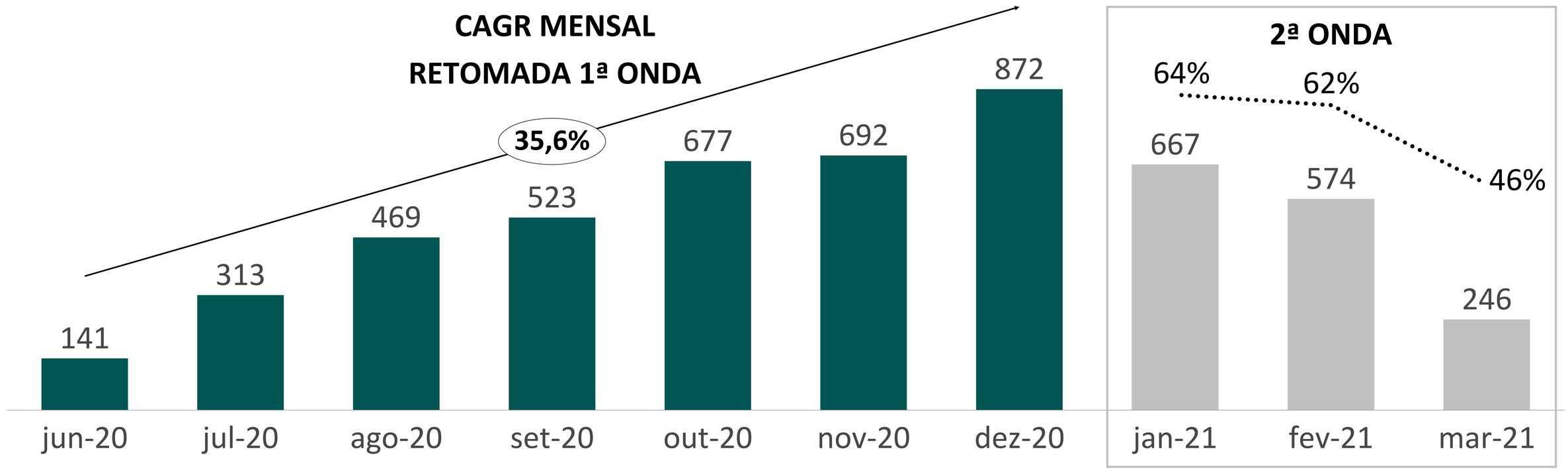


IMPACTO COVID

1T 21

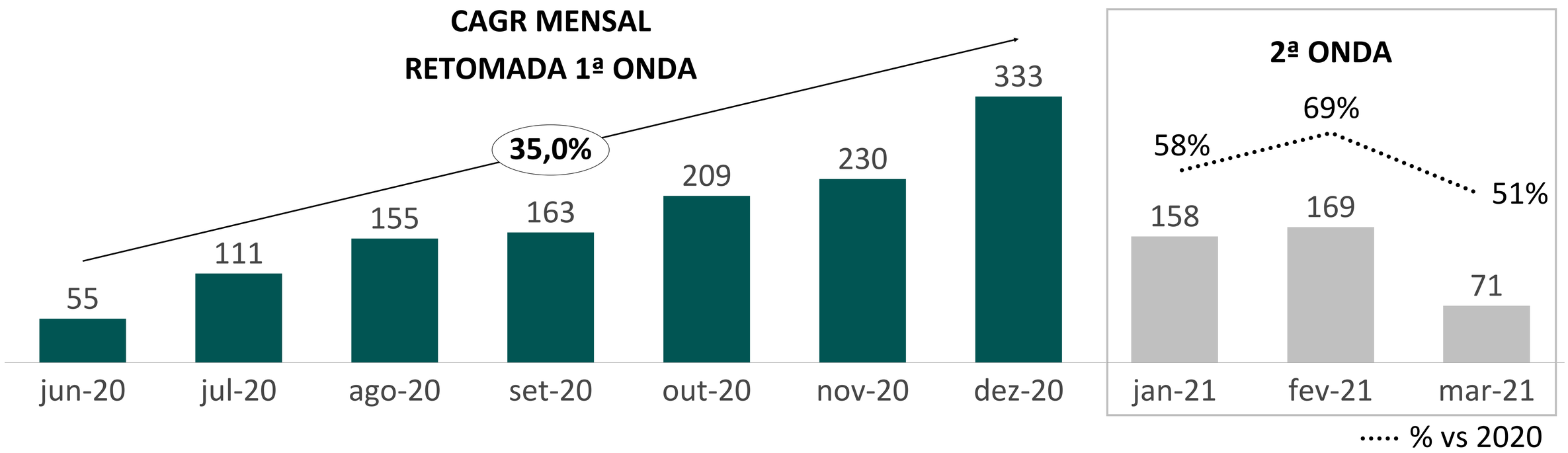
RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS (mil)

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.



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 portfolio administrado pela Companhia.

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

ON stores
seu shopping online

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%

ON stores
seu shopping online

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

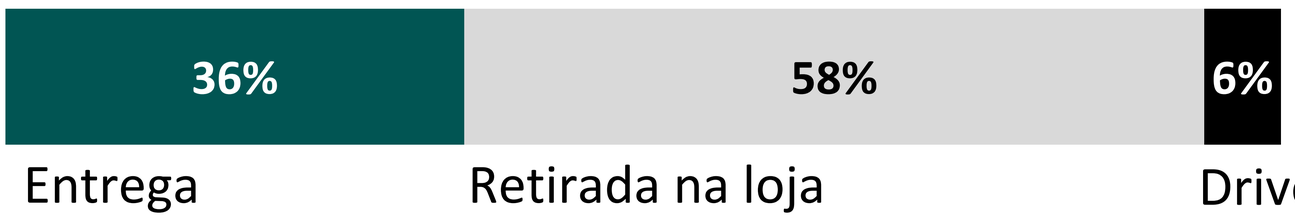
+1.174%

Participação em vendas dos shoppings

+97%

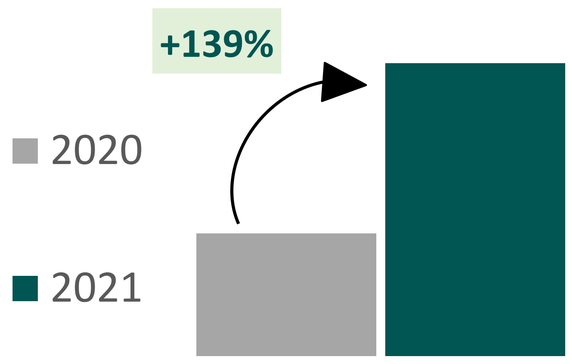
Pedidos Aprovados

+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%**

ON stores
seu shopping online

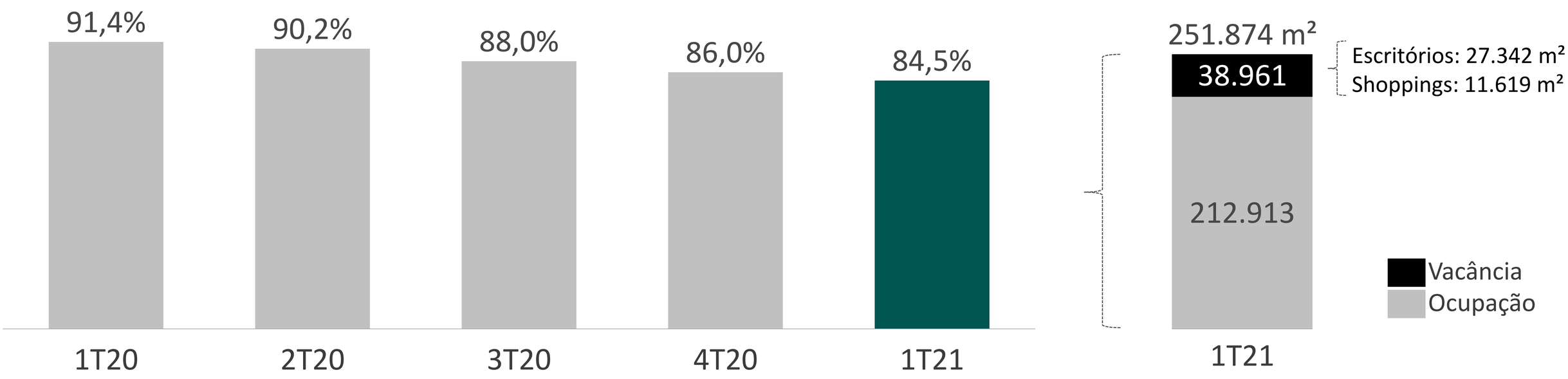
1. DESEMPENHO OPERACIONAL

1. DESEMPENHO OPERACIONAL

1.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

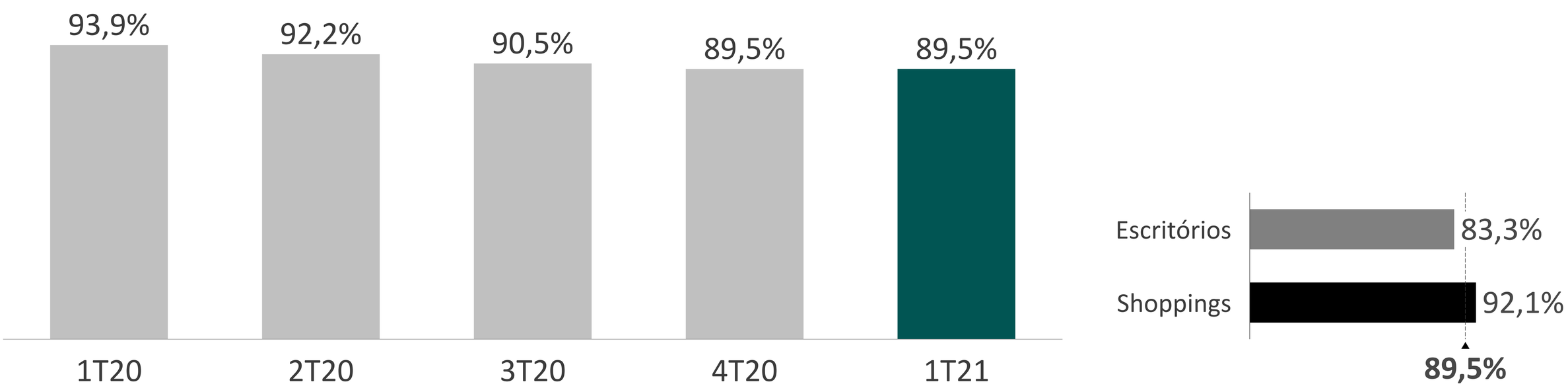
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO CCP (%)*

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 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.

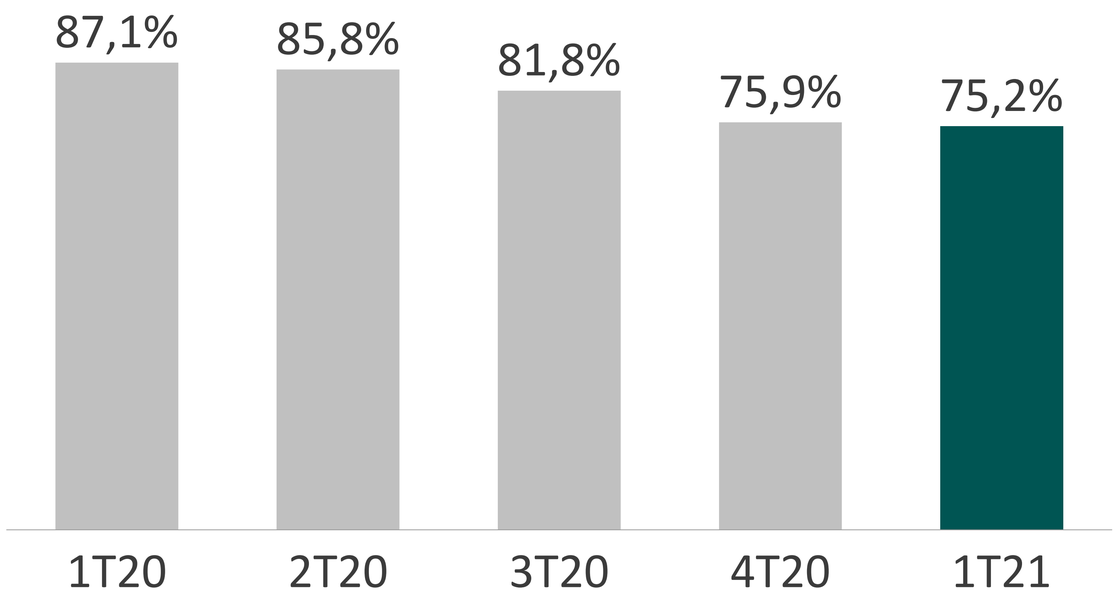
1.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

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

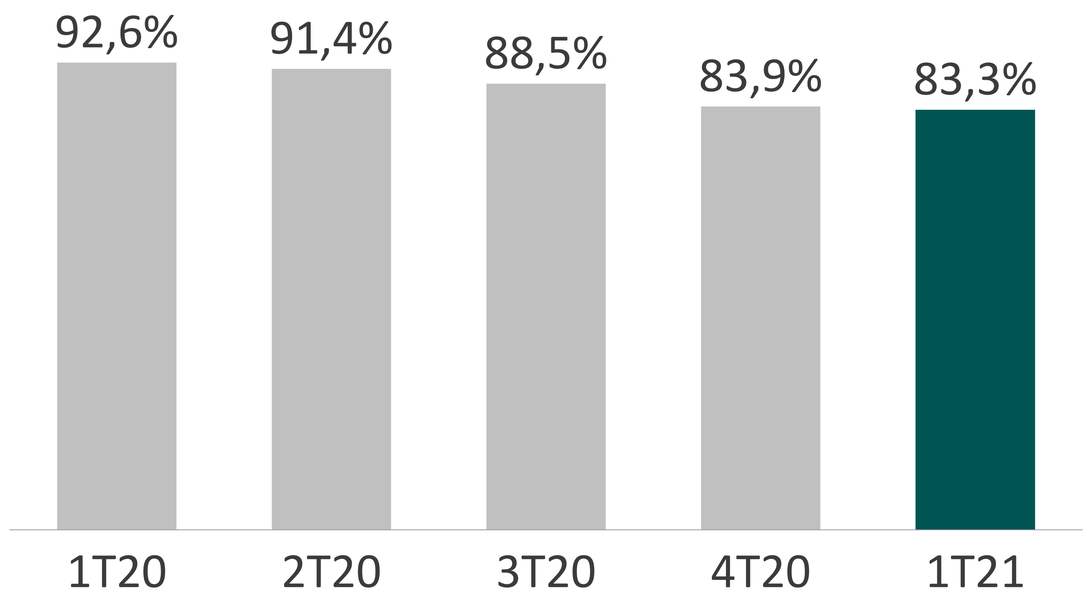
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 89,4% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,7%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

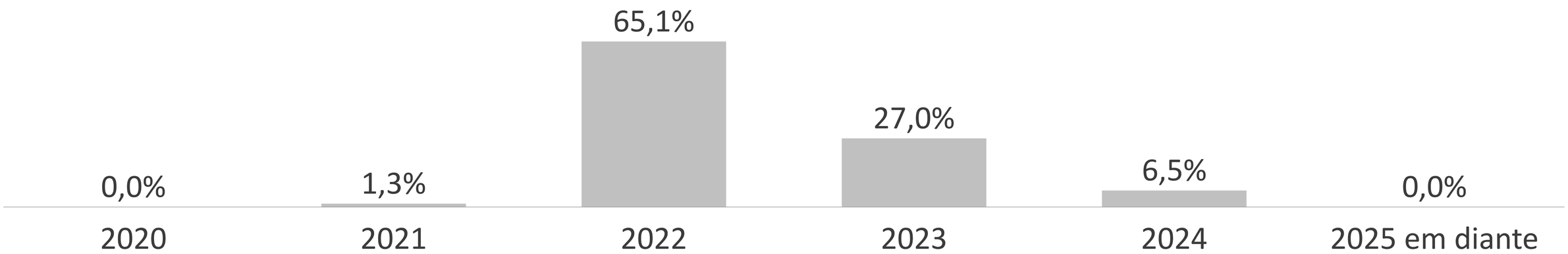


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

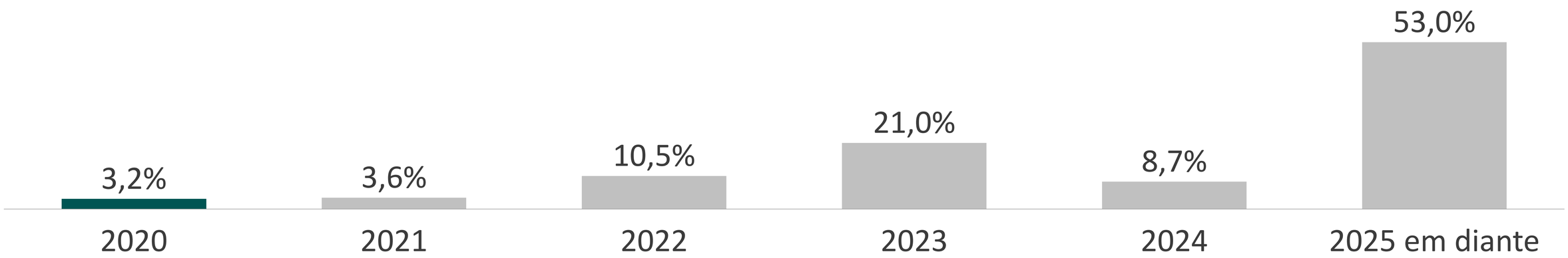


VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R$)



VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R$)

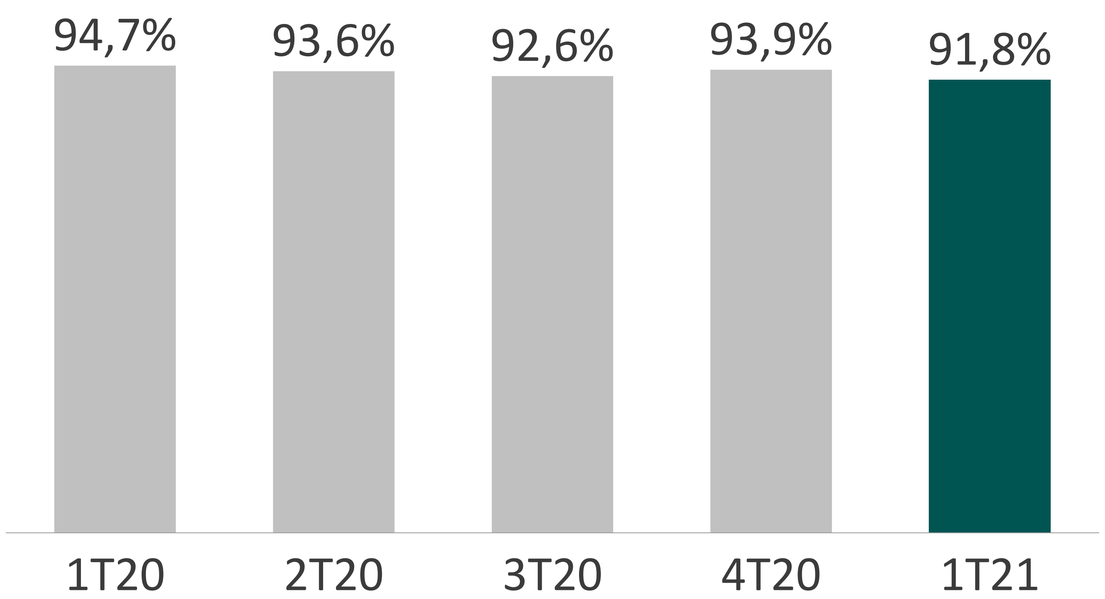


1.3 SHOPPING CENTERS

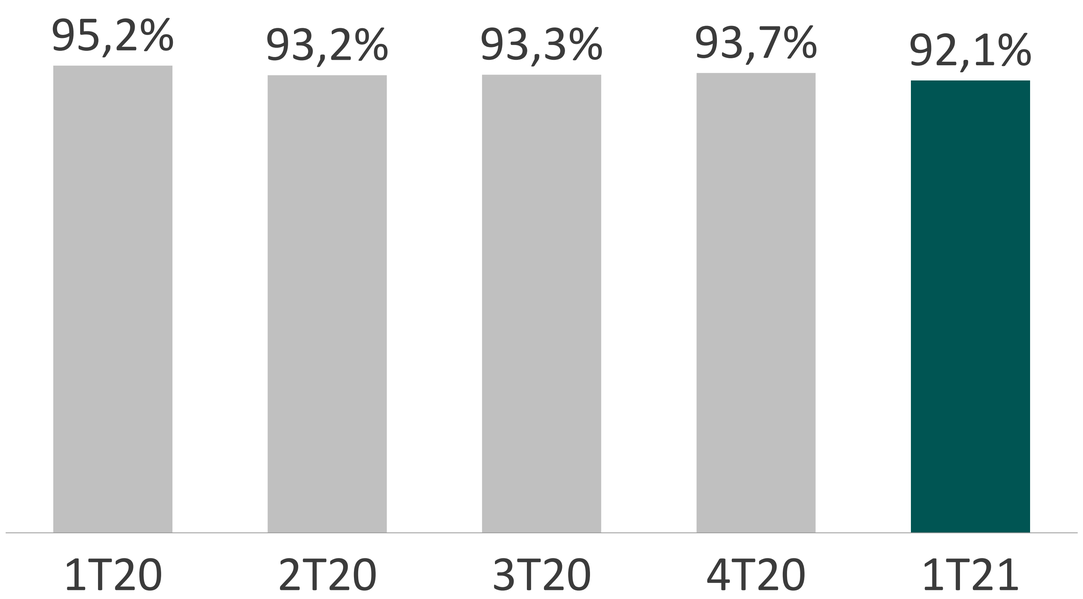
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o primeiro trimestre de 2021 em 91,8% e 92,1% respectivamente.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



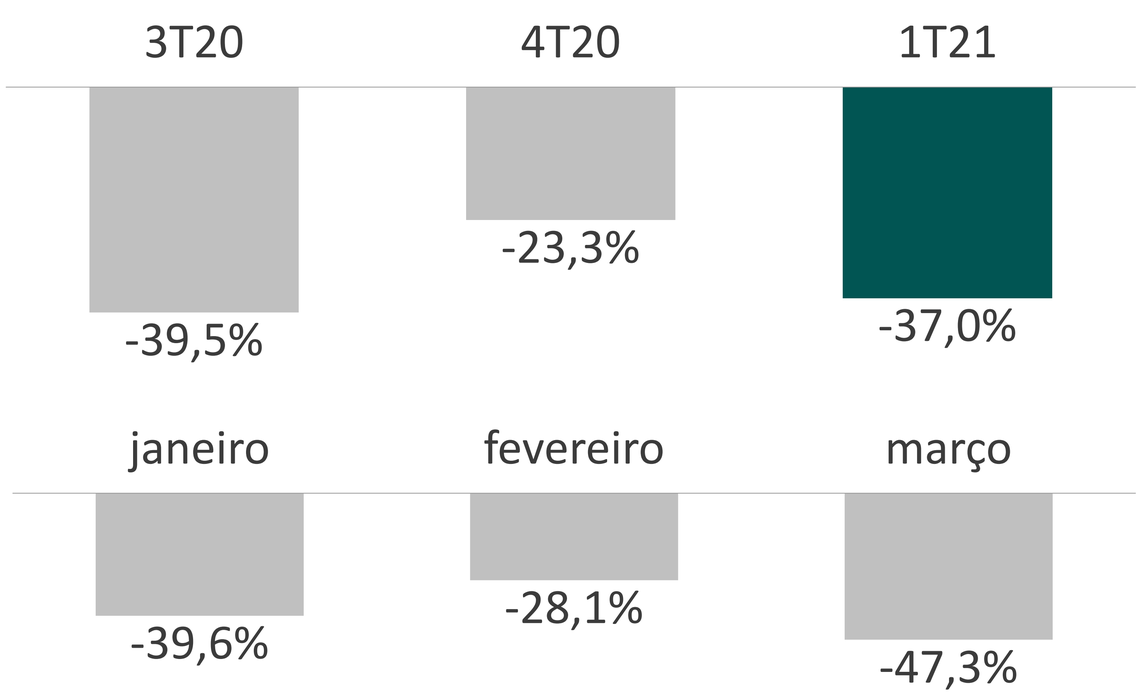
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



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 Metropolitano Barra	-13,5%	-11,6%
Shopping Cerrado	-35,6%	-36,5%
Shopping Estação BH	-61,9%	-51,0%
Total	**-37,1%**	**-37,0%**

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

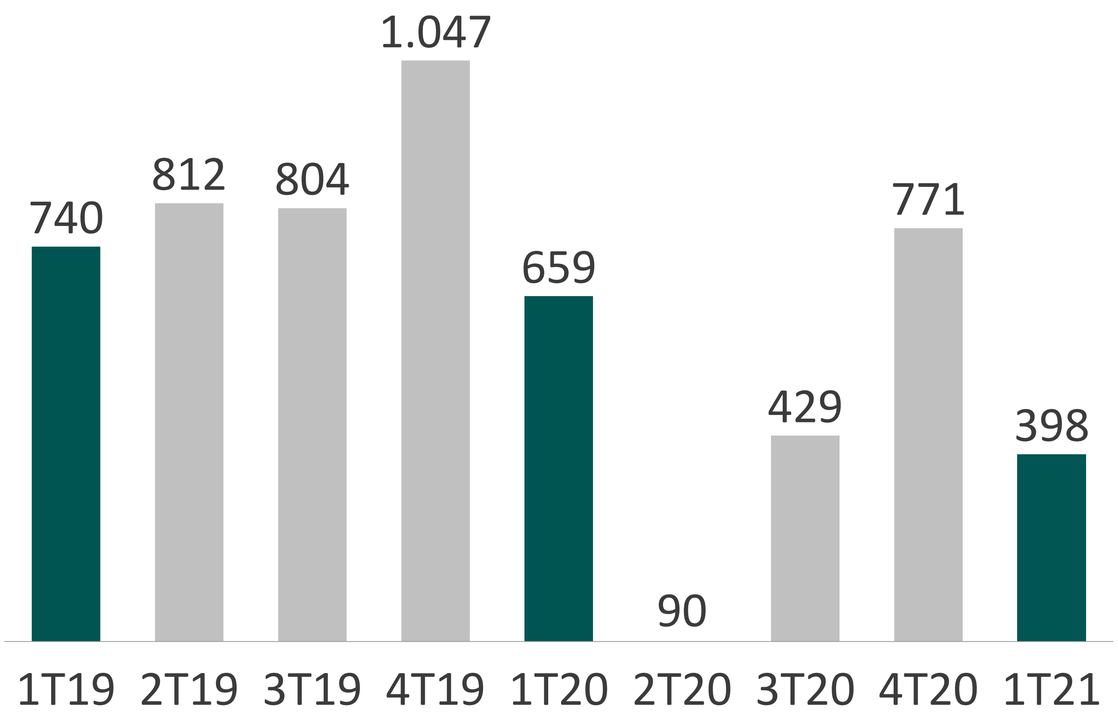
1.3 SHOPPING CENTERS

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.

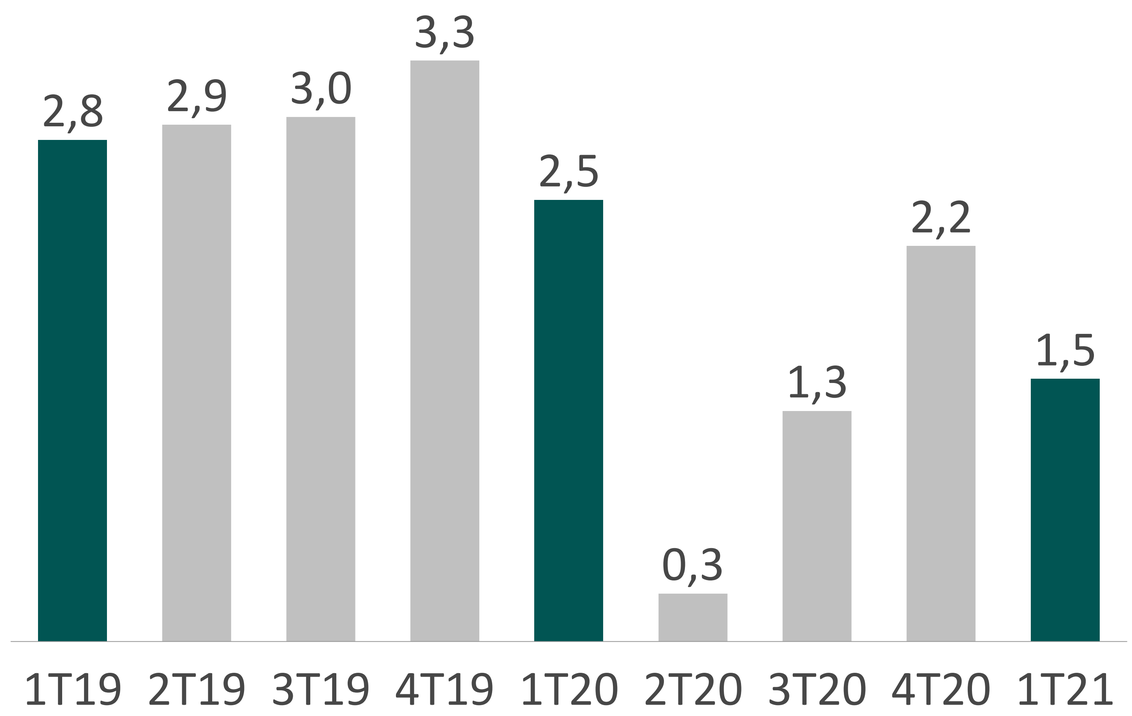
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,5 milhão de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS (R$ MM)



FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)



2. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

2.1 RECEITA BRUTA

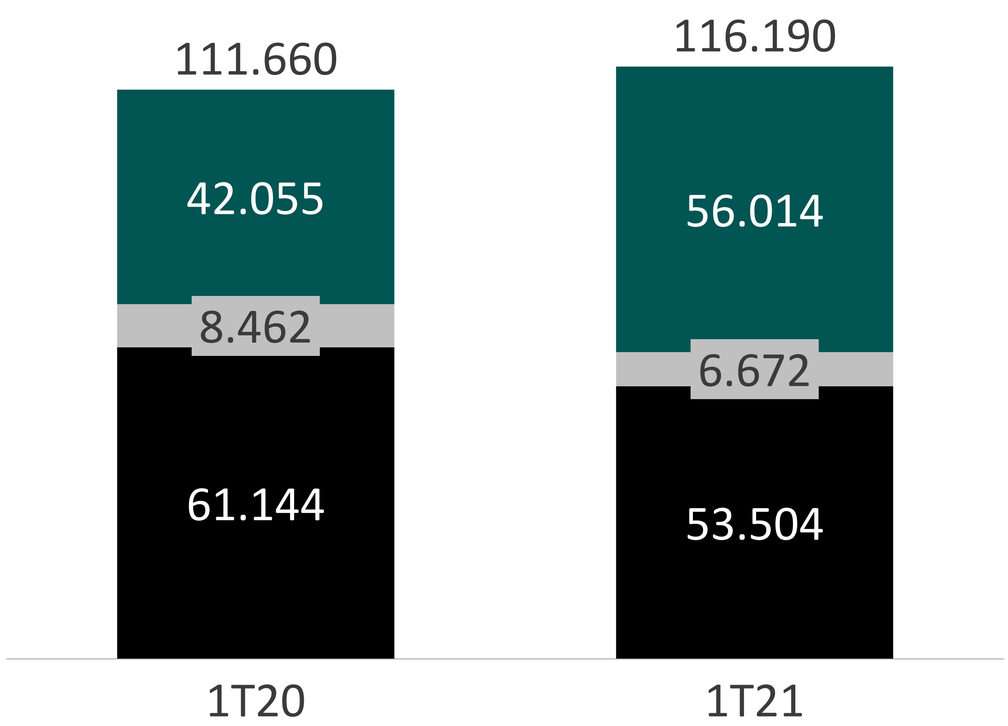
A Receita Bruta da CCP no 1T21 foi de R$ 131,9 milhões, representando uma redução de 3,4% em relação à receita bruta do 1T20.

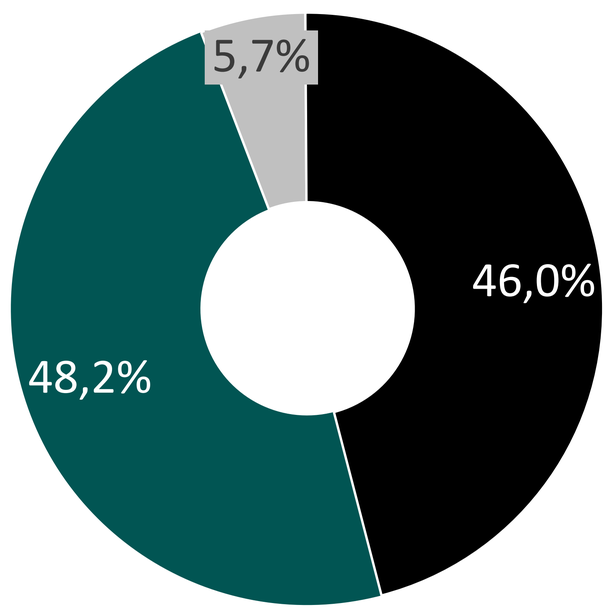
A Receita Bruta de Locação superou o primeiro trimestre de 2020, com crescimento de 6,1%, no montante de R$ 115,0 milhões.

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%
Subtotal Locação de Imóveis	**114.964**	**108.398**	**6,1%**
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.225	3.263	-62,4%
Locação de Imóveis + CDU	**116.190**	**111.660**	**4,1%**
Prestação de Serviços	7.426	8.553	-13,2%
Estacionamento	8.284	16.360	-49,4%
Subtotal Receitas Recorrentes	**131.900**	**136.574**	**-3,4%**
Vendas e Incorporação	-	-	NA
TOTAL	**131.900**	**136.574**	**-3,4%**

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.

2.2 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%
Subtotal Imóveis	**32.506**	**28.809**	**12,8%**
Prestação de Serviços	4.173	1.893	120,5%
Estacionamento	8.614	15.822	-45,6%
Subtotal Custos ex Vendas	**45.294**	**46.524**	**-2,6%**
Vendas de Propriedades	-	-	NA
Total	**45.294**	**46.524**	**-2,6%**

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%
NOI	**92.688**	**99.418**	**-6,8%**
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%
Margem NOI ex CDU	**79,6%**	**88,7%**	**-9,1 pp.**

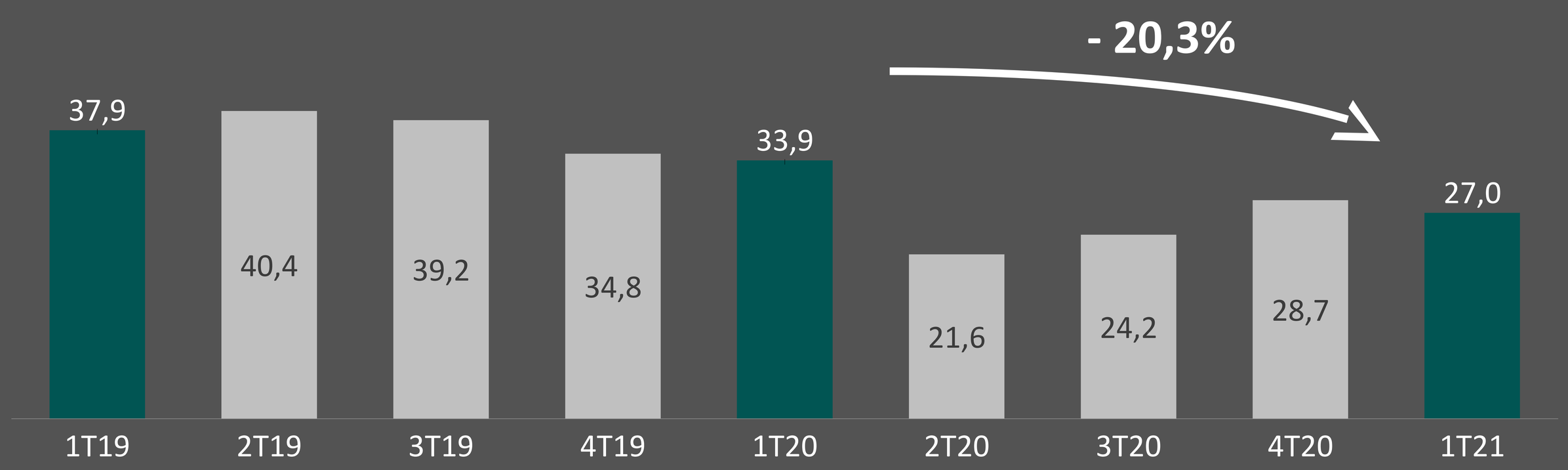
2.4 RESULTADO FINANCEIRO

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%
Total	**(23.499)**	**(27.285)**	**-13,9%**

DESPESAS FINANCEIRAS



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

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%
FFO	**46.985**	**52.925**	**-11,2%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	311	445	-30,2%
(+) Resultado de Vendas	-	-	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%
AFFO	**48.348**	**54.422**	**-11,2%**
Receita Líquida Ajustada	118.403	129.901	-8,9%
Margem FFO Ajustado	**40,8%**	**41,9%**	**-1,1 pp.**

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%
Total – EBITDA	**78.251**	**89.370**	**-12,4%**
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	311	445	-30,2%
(+) Resultado de Vendas	-	-	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	0,0%
EBITDA Ajustado	**79.614**	**90.867**	**-12,4%**
Receita Líquida Ajustada	118.403	129.901	-8,9%
Margem EBITDA Ajustada	67,2%	70,0%	-2,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	**72,8%**	**79,9%**	**-7,1 pp.**

3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

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.

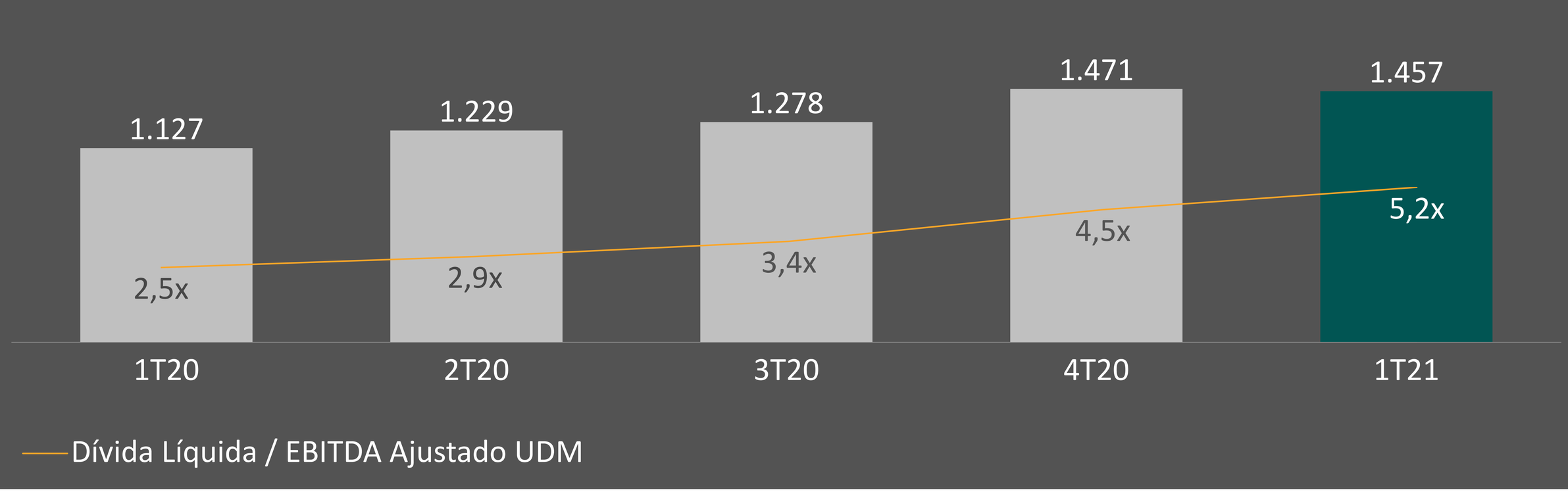
3.2 ENDIVIDAMENTO

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
Endividamento	**1.809.854**	**1.886.784**	**1.955.359**
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	353.054	416.217	828.429
Disponibilidades	**353.054**	**416.217**	**828.429**
Dívida Líquida Total	**1.456.800**	**1.470.567**	**1.126.930**
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	5,21x	4,46x	2,51x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	**4,83x**	**4,70x**	**3,42x**

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



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
Total		**1.612.000**	**1.327.101**			

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
Total		**467.908**	**482.753**			

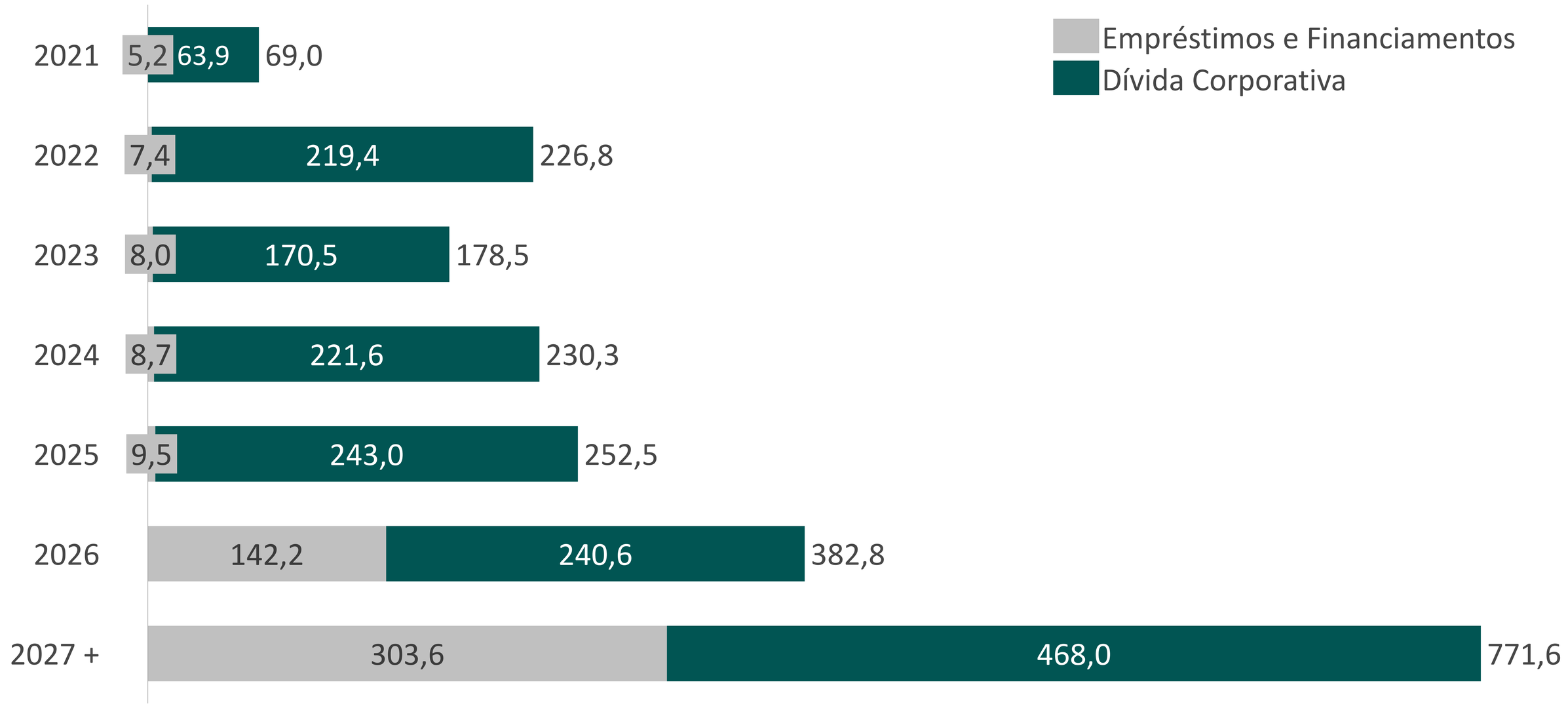
3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

3.2 ENDIVIDAMENTO

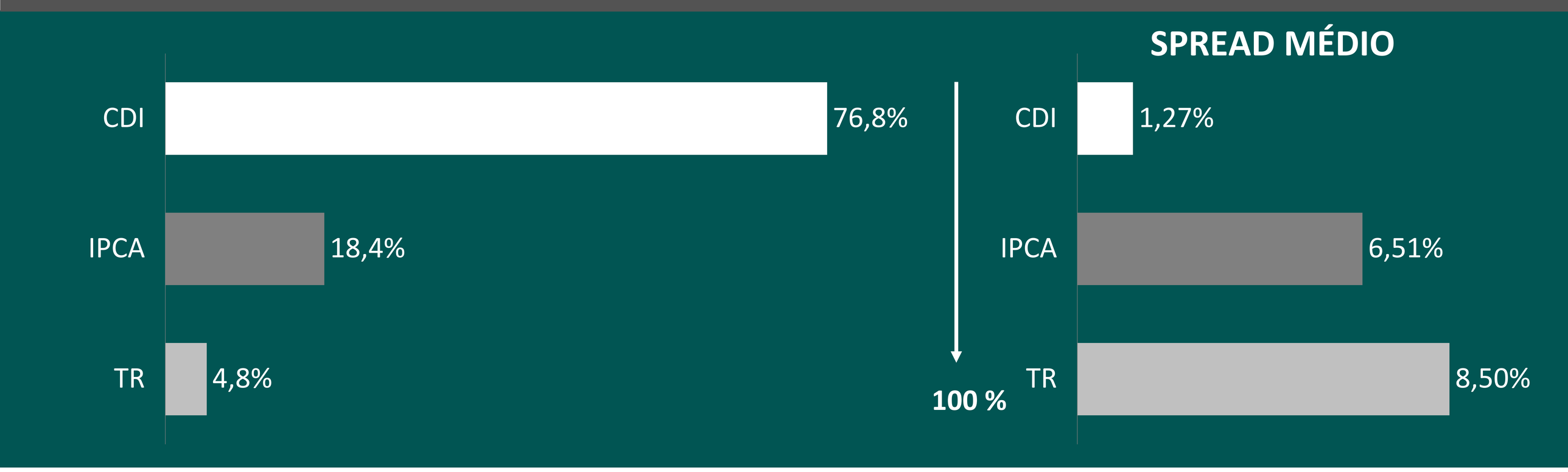
Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão indexados em CDI e somente 5% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.

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



4. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

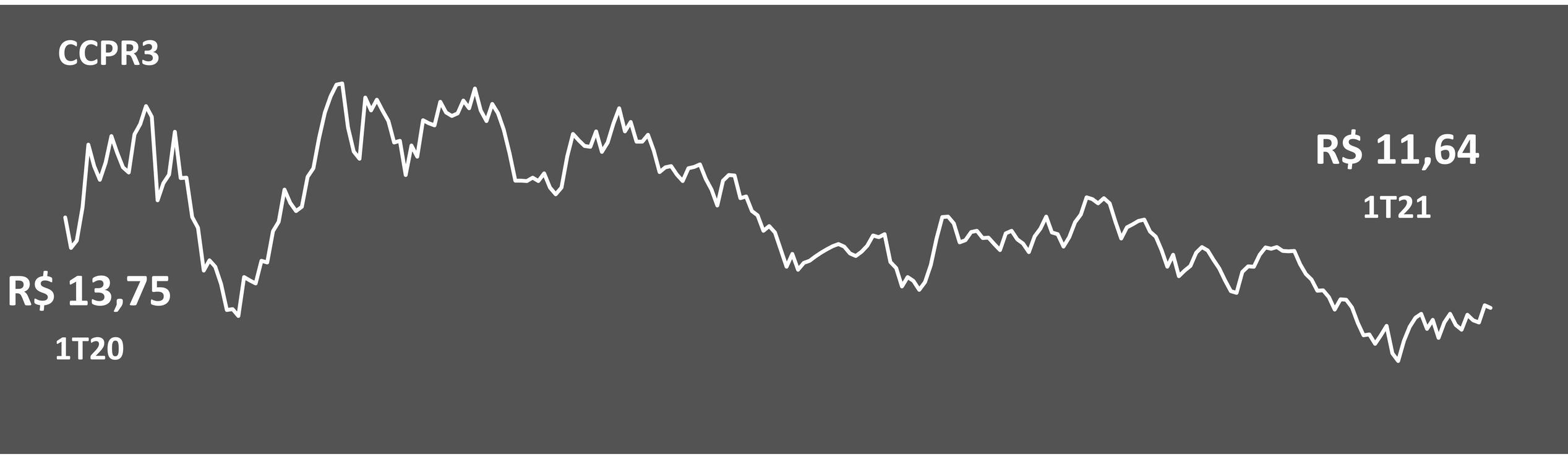
4. CAPITAL SOCIAL

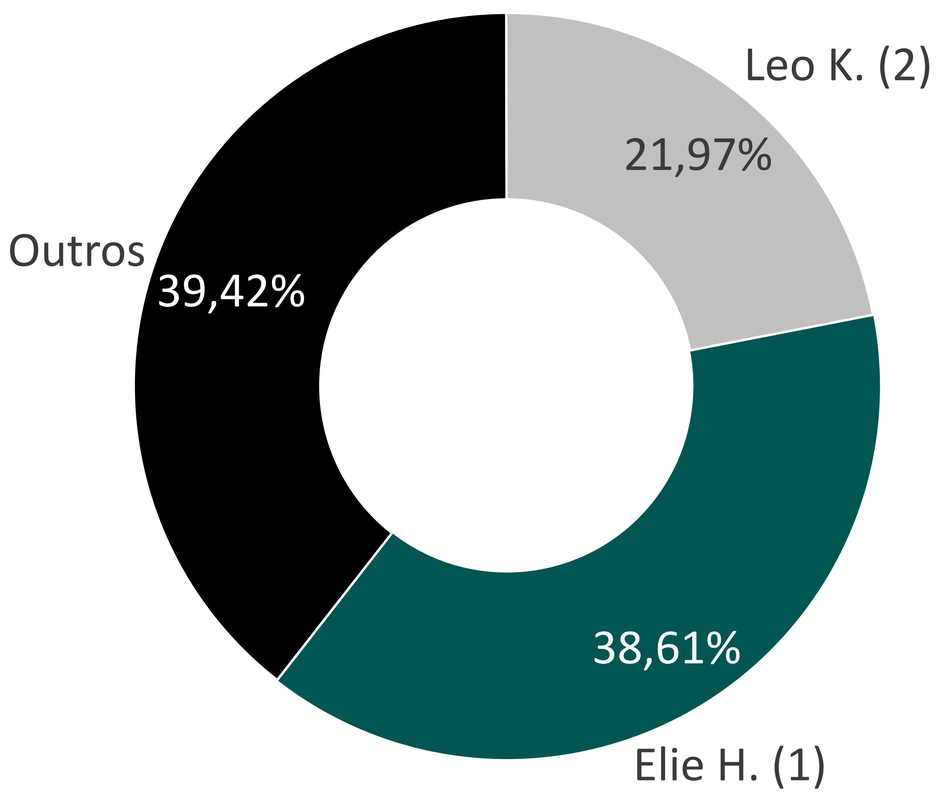
4.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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		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

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

IFRS R$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Edifícios Corporativos	62.686	50.517	24,1%
Shopping Centers	53.504	61.144	-12,5%
Prestação de Serviços de Administração	15.710	24.914	-36,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação	-	-	NA
Receita Bruta	**131.900**	**136.574**	**-3,4%**
Deduções da Receita Bruta	(13.497)	(6.673)	102,3%
Receita Líquida	**118.403**	**129.901**	**-8,9%**
Imóveis vendidos	-	-	NA
Imóveis locados	(32.507)	(28.809)	12,8%
Prestação de serviços	(12.787)	(17.715)	-27,8%
Custo de locação, vendas e serviços	**(45.294)**	**(46.524)**	**-2,6%**
Lucro Bruto	**73.109**	**83.377**	**-12,3%**
Margem Bruta	**61,7%**	**64,2%**	**-2,4 pp.**
Comerciais	(3.028)	(4.304)	-29,6%
Gerais e Administrativas	(7.035)	(6.213)	13,2%
Remuneração da administração	(3.312)	(1.179)	180,9%
Participação de empregados e administradores	5.796	43	13379,1%
Equivalência patrimonial	(148)	925	-116,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(5.044)	(445)	1033,5%
Despesas/Receitas Operacionais	**(12.771)**	**(11.173)**	**14,3%**
Lucro Antes do Resultado Financeiro	**60.338**	**72.204**	**-16,4%**
Despesas financeiras	(27.020)	(33.908)	-20,3%
Receitas financeiras	3.521	6.623	-46,8%
Resultado Financeiro	**(23.499)**	**(27.285)**	**-13,9%**
Lucro Antes de IR e CS	**36.839**	**44.919**	**-18,0%**
Diferidos	(7.767)	(9.160)	-15,2%
Correntes	66	11	500,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(7.833)**	**(9.171)**	**-14,6%**
Lucro/Prejuízo do Período	**29.072**	**35.759**	**-18,7%**
Sócios da Empresa Controladora	7.125	16.414	-56,6%
Sócios Não Controladores	21.947	19.345	13,5%
Margem Líquida	**24,6%**	**27,5%**	**-3,0 pp.**
Lucro Líquido por ação	0,047	0,137	-66,0%

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

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

IFRS R$ mil	31/03/2021	31/03/2020	Análise Vertical (%)	1T21 x 1T20
Caixa e equivalentes de caixa	150.187	348.473	3,1%	-56,9%
Títulos e valores mobiliários	202.867	479.956	4,2%	-57,7%
Contas a receber	81.302	55.066	1,7%	47,6%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	7.656	13.742	0,2%	-44,3%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	2	2	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	21.364	12.202	0,4%	75,1%
Ativo Circulante	**466.310**	**912.373**	**9,6%**	**-48,9%**
Contas a receber	60.281	34.976	1,2%	72,3%
Estoques	42.618	42.618	0,9%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	877	1.260	0,0%	-30,4%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	406	341	0,0%	19,1%
Impostos a compensar	46.526	36.561	1,0%	27,3%
Depósitos judiciais	176	176	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	37.937	42.696	0,8%	-11,1%
Investimentos	233.347	227.843	4,8%	2,4%
Propriedades para investimento	3.944.629	3.931.089	81,4%	0,3%
Imobilizado	7.600	8.753	0,2%	-13,2%
Intangíveis	5.155	398	0,1%	1195,2%
Ativo Não Circulante	**4.379.552**	**4.326.711**	**90,4%**	**1,2%**
Total de Ativos	**4.845.862**	**5.239.084**	**100,0%**	**-7,5%**

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

IFRS R$ mil	31/03/2021	31/03/2020	Análise Vertical (%)	1T21 x 1T20
Empréstimos e financiamentos	7.032	6.510	0,1%	8,0%
Debêntures	118.740	135.093	2,5%	-12,1%
Fornecedores	7.158	8.734	0,1%	-18,0%
Impostos e contribuições a recolher	10.290	11.057	0,2%	-6,9%
Impostos e contribuições diferidos	116	347	0,0%	-66,6%
Adiantamentos de clientes	75	136	0,0%	-44,9%
Receita res-sperata a apropriar	4.368	5.293	0,1%	-17,5%
Dividendos a pagar	12.046	7.807	0,2%	54,3%
Demais contas a pagar	25.730	35.989	0,5%	-28,5%
Passivo Circulante	**185.555**	**210.966**	**3,8%**	**-12,0%**
Empréstimos e financiamentos	79.700	86.409	1,6%	-7,8%
Debêntures	1.208.361	1.331.265	24,9%	-9,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	396.021	396.082	8,2%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.536	1.914	0,0%	-19,7%
Receita res-sperata a apropriar	5.790	7.016	0,1%	-17,5%
Demais contas a pagar	3.991	4.960	0,1%	-19,5%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	10.426	7.821	0,2%	33,3%
Passivo Não Circulante	**1.705.825**	**1.835.467**	**35,2%**	**-7,1%**
Patrimônio Líquido	**1.636.107**	**1.907.054**	**33,8%**	**-14,2%**
Participação de não controladores	**1.318.375**	**1.285.597**	**27,2%**	**2,5%**
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	**4.845.862**	**5.239.084**	**100,0%**	**-7,5%**

5.3 FLUXO DE CAIXA

IFRS R$ mil	31/03/2021	31/03/2020
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	36.839	44.919
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	445	340
Depreciação das propriedades para investimento	16.847	16.826
Equivalência patrimonial	148	(925)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	22.944	26.856
Amortização da comissão sobre debêntures	139	485
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	17.176	2.632
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	621	-
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	663	1
Variação dos juros capitalizados	1.079	27
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(15.365)	15.995
Impostos e contribuições a compensar	(566)	15.332
Dividendos a receber	3.504	-
Estoques	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	(73)
Depósitos judiciais	-	-
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	(406)	(16)
Demais Ativos	(2.807)	111
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(3.651)	(3.665)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	96	1.098
Impostos e contribuições a recolher	(938)	(3.001)
Adiantamento de clientes	(80)	(459)
Res-sperata a apropriar	(142)	(1.831)
Demais contas a pagar	(11.792)	(28.874)
Dividendos a pagar	-	-
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(12.071)	(21.219)
IRPJ e CSLL Pagos	(8.245)	(24.311)
Dividendos Recebidos	637	2.394
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**45.086**	**42.642**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(2.576)	(731)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	57.274	17.952
(Acréscimo) do imobilizado e intangível	(1.228)	613
(Acréscimo) das propriedades para investimentos	(1.574)	(50.780)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**51.896**	**(32.946)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimo, debêntures e notas promissórias	-	-
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(88.038)	(56.618)
Comissão para aquisição de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-	-
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	(16.168)	7.482
Dividendos Pagos	-	-
Aumento de Capital por Sócios	-	-
Gastos com emissão de ações	-	(910)
Ações em Tesouraria	-	(15.377)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	**(104.206)**	**(65.423)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	156.076	401.301
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	1.335	2.899
No fim do período	150.187	348.473
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	**(7.224)**	**(55.727)**

6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R$ mil	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Edifícios Corporativos	33.879	29.092	16,5%
Shopping Centers	37.262	44.050	-15,4%
Prestação de Serviços de Administração	15.692	24.898	-37,0%
Vendas de Propriedades e Incorporação	1.145	26	4303,8%
Receita Bruta	**87.978**	**98.066**	**-10,3%**
Deduções da Receita Bruta	(9.727)	(5.438)	78,9%
Receita Líquida	**78.251**	**92.628**	**-15,5%**
Imóveis vendidos	(1.473)	(21)	6914,3%
Imóveis locados	(20.812)	(18.692)	11,3%
Prestação de serviços	(12.787)	(17.715)	-27,8%
Custo de locação, vendas e serviços	**(35.072)**	**(36.428)**	**-3,7%**
Lucro Bruto	**43.179**	**56.200**	**-23,2%**
Margem Bruta	**55,2%**	**60,7%**	**-5,5 pp.**
Comerciais	(2.013)	(3.004)	-33,0%
Gerais e Administrativas	(6.465)	(5.608)	15,3%
Remuneração da administração	(3.312)	(2.319)	42,8%
Participação de empregados e administradores	5.796	1.183	389,9%
Equivalência patrimonial	(98)	264	-137,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.547)	(456)	677,9%
Despesas/Receitas Operacionais	**(9.639)**	**(9.940)**	**-3,0%**
Lucro Antes do Resultado Financeiro	**33.540**	**46.260**	**-27,5%**
Despesas financeiras	(23.429)	(28.257)	-17,1%
Receitas financeiras	2.680	5.425	-50,6%
Resultado Financeiro	**(20.749)**	**(22.832)**	**-9,1%**
Lucro Antes de IR e CS	**12.791**	**23.428**	**-45,4%**
Diferidos	(5.661)	(7.008)	-19,2%
Correntes	9	7	28,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(5.670)**	**(7.015)**	**-19,2%**
Lucro/Prejuízo do Período	**7.130**	**16.420**	**-56,6%**
Sócios da Empresa Controladora	7.125	16.414	-56,6%
Sócios Não Controladores	5	6	-16,7%
Margem Líquida	**9,1%**	**17,7%**	**-8,6 pp.**
Lucro Líquido por ação	0,047	0,100	-53,4%

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

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R$ mil	31/03/2021	31/03/2020	Análise Vertical (%)	1T21 x 1T20
Caixa e equivalentes de caixa	121.480	785.596	3,9%	-84,5%
Títulos e valores mobiliários	200.155	565	6,4%	35325,7%
Contas a receber	58.164	39.154	1,9%	48,6%
Estoques	44.367	44.620	1,4%	-0,6%
Impostos a compensar	14.878	23.613	0,5%	-37,0%
Adiantamento a fornecedores	2.220	2.221	0,1%	0,0%
Dividendos a receber	2	2	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	12.728	7.437	0,4%	71,1%
Ativo Circulante	**453.994**	**903.208**	**14,5%**	**-49,7%**
Contas a receber	43.264	24.869	1,4%	74,0%
Estoques	47.125	47.282	1,5%	-0,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	325	452	0,0%	-28,1%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	6.549	3.592	0,2%	82,3%
Impostos a compensar	39.153	26.621	1,2%	47,1%
Depósitos judiciais	61	166	0,0%	-63,3%
Demais contas a receber	22.602	26.026	0,7%	-13,2%
Investimentos	39.346	39.970	1,3%	-1,6%
Propriedades para investimento	2.472.342	2.471.296	78,8%	0,0%
Imobilizado	1.910	1.121	0,1%	70,4%
Intangíveis	10.414	6.462	0,3%	61,2%
Ativo Não Circulante	**2.683.091**	**2.647.857**	**85,5%**	**1,3%**
Total de Ativos	**3.137.085**	**3.551.065**	**100,0%**	**-11,7%**

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R$ mil	31/03/2021	31/03/2020	Análise Vertical (%)	1T21 x 1T20
Empréstimos e financiamentos	4.681	4.333	0,1%	8,0%
Debêntures	122.914	140.076	3,9%	-12,3%
Fornecedores	6.713	7.717	0,2%	-13,0%
Impostos e contribuições a recolher	8.514	9.304	0,3%	-8,5%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.525	2.084	0,0%	-26,8%
Impostos e contribuições diferidos	49	93	0,0%	-47,3%
Adiantamentos de clientes	165	185	0,0%	-10,8%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	158	60	0,0%	163,3%
Receita res-sperata a apropriar	3.733	4.392	0,1%	-15,0%
Dividendos a pagar	12.046	7.807	0,4%	54,3%
Demais contas a pagar	14.358	30.780	0,5%	-53,4%
Passivo Circulante	**175.413**	**207.388**	**5,6%**	**-15,4%**
Empréstimos e financiamentos	53.056	57.522	1,7%	-7,8%
Debêntures	1.135.196	1.247.047	36,2%	-9,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.806	118.825	3,8%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.381	1.638	0,0%	-15,7%
Receita res-sperata a apropriar	4.948	5.821	0,2%	-15,0%
Demais contas a pagar	3.992	1	0,1%	399100,0%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.891	6.220	0,3%	26,9%
Passivo Não Circulante	**1.325.270**	**1.437.074**	**42,2%**	**-7,8%**
Patrimônio Líquido	**1.636.107**	**1.907.054**	**52,2%**	**-14,2%**
Participação de não controladores	**295**	**(451)**	**0,0%**	**-165,4%**
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	**3.137.085**	**3.551.065**	**100,0%**	**-11,7%**

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%
Subtotal Locação de Imóveis	**70.192**	**70.210**	**0,0%**
Cessão de Direito de Uso (CDU)	949	2.932	-67,6%
Locação de Imóveis + CDU	**71.141**	**73.142**	**-2,7%**
Prestação de Serviços	7.407	8.538	-13,2%
Estacionamento	8.284	16.360	-49,4%
Subtotal Receitas Recorrentes	**86.833**	**98.040**	**-11,4%**
Vendas e Incorporação	1.145	26	4300,3%
TOTAL	**87.978**	**98.066**	**-10,3%**

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%
Subtotal Imóveis	**20.819**	**18.708**	**11,3%**
Prestação de Serviços	4.173	1.893	120,5%
Estacionamento	8.614	15.822	-45,6%
Subtotal Custos Recorrentes	**33.606**	**36.423**	**-7,7%**
Vendas de Propriedades	1.563	156	899,8%
Total	**35.169**	**36.579**	**-3,9%**

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

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%
NOI	**55.094**	**64.352**	**-14,4%**
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%
Margem NOI ex CDU	**77,1%**	**87,5%**	**-10,3 pp.**

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%
FFO	**17.692**	**26.529**	**-33,3%**
(+) 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%
AFFO	**19.036**	**28.062**	**-32,2%**
Receita Líquida Ajustada	77.148	92.603	-16,7%
Margem FFO Ajustada	**24,7%**	**30,3%**	**-5,6 pp.**

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

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%
Total – EBITDA	**44.102**	**56.369**	**-21,8%**
(+) 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%
EBITDA Ajustado	**45.410**	**57.901**	**-21,6%**
Receita Líquida Ajustada	77.148	92.603	-16,7%
Margem EBITDA Ajustada	58,9%	62,5%	-3,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	**66,7%**	**75,8%**	**-9,0 pp.**

8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

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
Endividamento	**1.434.653**	**1.508.597**	**1.567.803**
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	321.635	388.988	786.161
Disponibilidades	**321.635**	**388.988**	**786.161**
Dívida Líquida Total	**1.113.018**	**1.119.609**	**781.642**
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	6,87x	6,42x	3,73x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	**6,43x**	**6,04x**	**3,48x**

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
Total		**1.529.500**	**1.258.109**			

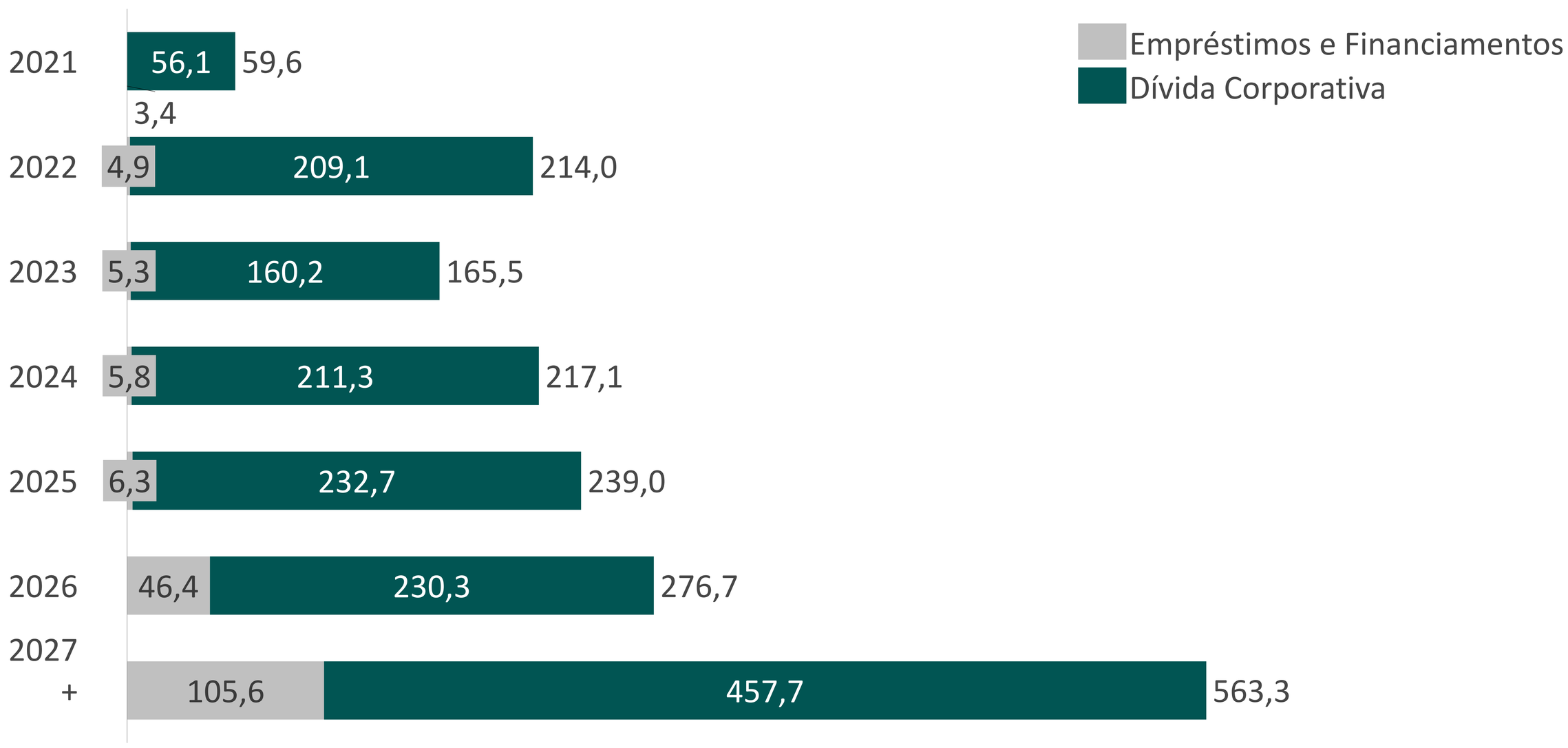
8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

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
Total		**178.405**	**176.544**			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R$ MM)



SOBRE A CCP

SOBRE A CCP

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.874 mil m² de área locável em operação.

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

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 m²
Triple A		
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
Classe A		
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
Shoppings		
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

ANEXOS

OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa CCP (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
Triple A		**141.378**	**109.720**	**58.875**	**10,1%**	**10,5%**
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%
Classe A		**112.073**	**81.593**	**51.413**	**41,6%**	**40,6%**
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%
Total		**253.450**	**191.313**	**110.301**	**24,8%**	**16,7%**

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

OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa CCP (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
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%
Total		**262.385**	**242.000**	**141.587**	**8,2%**	**7,9%**

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

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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.

CCP