



RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T20



Pedro Daltro
Diretor Presidente

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

Filipe Novi David
Gerente RI/Funding

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Data: 12/02/2021 | Horário: 10h00 Brasília | 08h00 NY

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

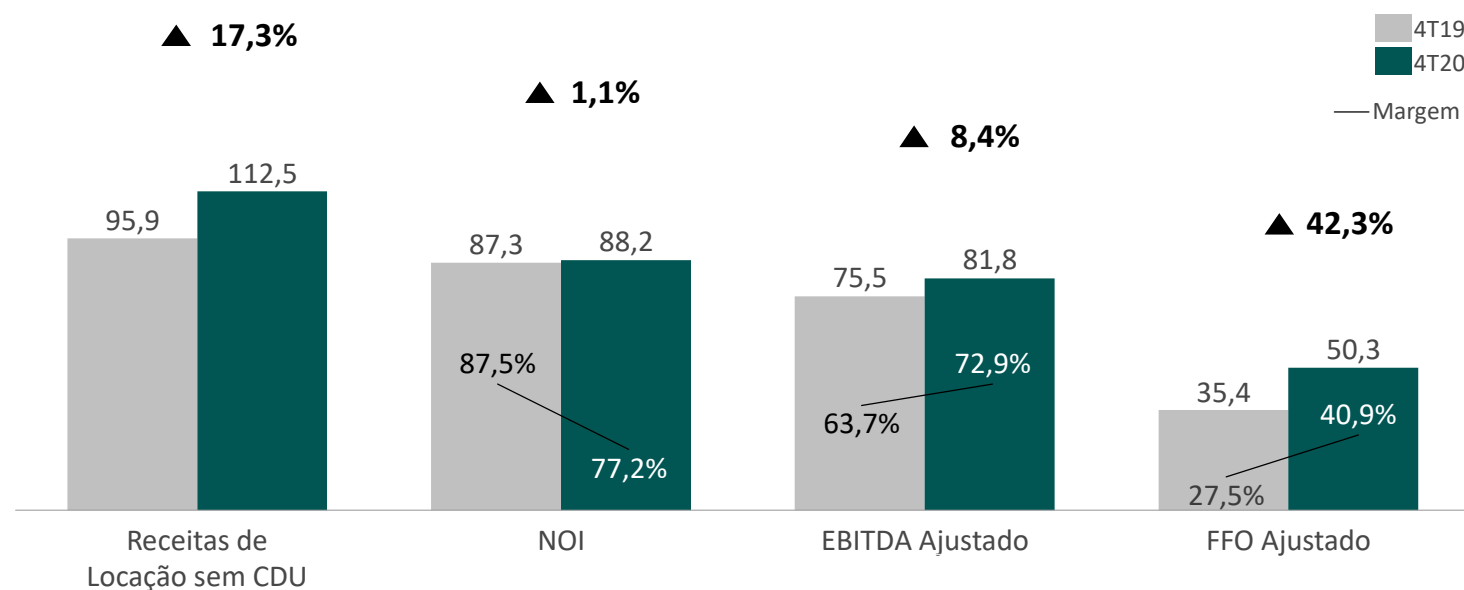
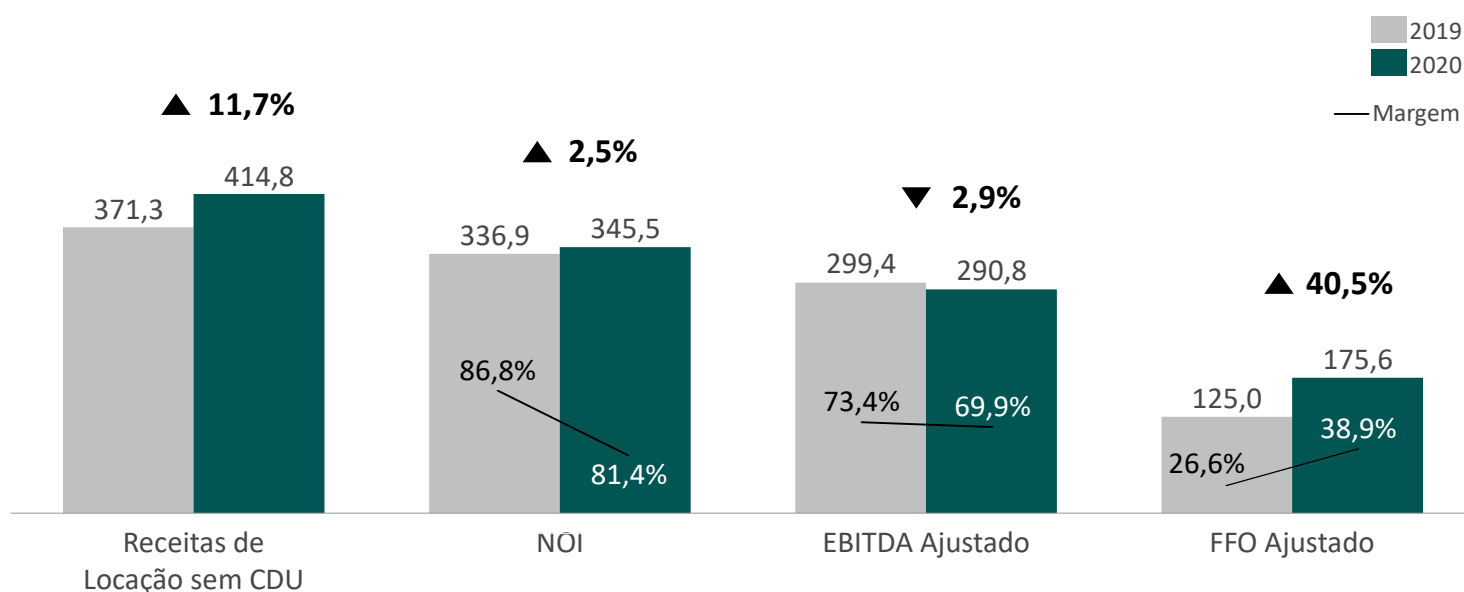


Destaques (IFRS)	03
Sumário Indicadores	04
Mensagem da Administração	06
Realizações 4T20	08
1. Desempenho Operacional	11
1.1 Índices de ocupação	12
1.2 Edifícios Corporativos	13
1.3 Shopping Centers	14
2. Desempenho Financeiro	16
2.1 Receita Bruta	17
2.2 Custo	18
2.3 NOI	19
2.4 Resultados Financeiro	20
2.5 Lucro Líquido	21
2.6 FFO Ajustado	22
2.7 EBITDA Ajustado	23
3. Liquidez e Endividamento	24
4. Capital Social e Patrimônio Líquido	28
5. Demonstrações Financeiras (IFRS)	30
6. Demonstrações Financeiras (PROFORMA)	35
7. Desempenho Financeiro (PROFORMA)	39
8. Liquidez e Endividamento (PROFORMA)	43
Sobre a CCP	46
Anexos	49



RECEITAS DE LOCAÇÃO CRESCEM 11,7% EM 2020 E ATINGEM R\$ 414,8 MM

FFO AJUSTADO CRESCE 40,5% EM 2020 E ATINGE R\$ 175,6 MM

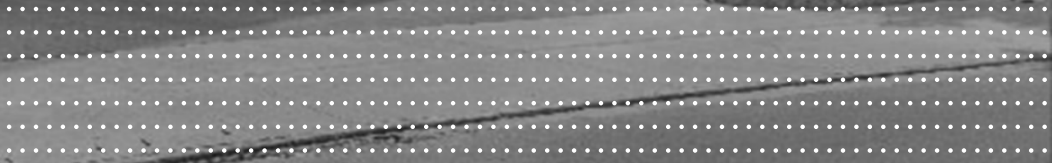


A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2020. Os resultados ora apresentados devem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





SUMÁRIO INDICADORES



INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Receita Líquida	123,1	128,5	-4,2%	486,3	470,8	3,3%
EBITDA Ajustado	81,8	75,5	8,4%	290,8	299,4	-2,9%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>72,9%</i>	<i>63,7%</i>	<i>9,2 pp.</i>	<i>69,9%</i>	<i>73,4%</i>	<i>-3,6 pp.</i>
NOI	88,2	87,3	1,1%	345,5	336,9	2,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>77,2%</i>	<i>87,5%</i>	<i>-10,3 pp.</i>	<i>81,4%</i>	<i>86,8%</i>	<i>-5,3 pp.</i>
FFO Ajustado	50,3	35,4	42,3%	175,6	125,0	40,5%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>40,9%</i>	<i>27,5%</i>	<i>13,3 pp.</i>	<i>38,9%</i>	<i>26,6%</i>	<i>12,4 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	29,8	53,4	-44,3%	128,0	96,8	32,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>24,2%</i>	<i>41,6%</i>	<i>-17,4 pp.</i>	<i>26,3%</i>	<i>20,6%</i>	<i>5,8 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T20	4T19	4T20 X 4T19
Ocupação Física (portfólio CCP)	86,0%	91,4%	-5,4 pp.
Ocupação Financeira (portfólio CCP)	89,5%	93,7%	-4,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	252,0	246,8	2,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	454,9	454,6	0,1%



O ano de 2020 foi, no mínimo, muito desafiador para todos os setores da economia brasileira e mundial. Analisando o mercado nacional, os dois primeiros meses do ano trouxeram consigo uma confirmação da expectativa mais otimista ostentada em 2019 em relação ao ano seguinte. Porém, no mês de março o Brasil começou a sentir os primeiros impactos da pandemia do COVID-19, que já afetavam significativamente a economia e a sociedade como um todo na Ásia, Europa e demais continentes.

A interrupção completa dos serviços e comércios não-essenciais e o próprio isolamento social que se esperava, a princípio, serem condições breves e momentâneas, figuraram como uma realidade vivida em todo o território nacional por longos meses. Mesmo após flexibilizações diversas no decorrer do ano, as restrições parciais permaneceram até o último dia de 2020, se estendendo para o ano seguinte.

Um aspecto macroeconômico bastante significativo experimentado ao longo deste cenário foi a queda da taxa de juros, que impactou diversos setores econômicos e outros fatores como a disponibilidade e taxa de crédito, taxa cambial e tantos outros indicadores. No setor de Real Estate, o comportamento do índice IGP-M também foi tema de muito destaque, atingindo patamares históricos que foram assunto de diversas negociações entre proprietários e locatários ao longo do ano.

Para a CCP, o desafio de 2020 não foi diferente. No início do ano, a performance dos empreendimentos nos dois primeiros meses comprovou a tese de um ano de crescimento econômico e ótimos resultados do portfólio. A partir de março, o cotidiano das unidades de negócio foi impactado pela necessidade do isolamento social, fechamento do comércio e demais medidas de contenção da pandemia. Os detalhes em cada setor de atuação da companhia serão mais explorados adiante.

A empresa veio de um background de um 2019 bastante promissor, com destaque além da performance geral dos ativos para o re-IPO concretizado em novembro deste mesmo ano. Em prosseguimento à estratégia de melhor alocação destes recursos captados, considerando o cenário de incertezas no mercado em geral, a CCP realizou ao longo de 2020 dois programas de recompra de ações e uma distribuição de dividendos no mês de dezembro.

Ao longo da pandemia, desde o primeiro dia, a CCP adotou uma estratégia de estreitamento do relacionamento com os locatários, buscando entender as necessidades individuais e flexibilizar as condições de cobrança caso a caso, com o objetivo de chegar em uma negociação sustentável para todas as partes. Apesar de um ano difícil, a companhia colheu os frutos de sua forte diligência em relação ao liability management e eficiência operacional. Atividades estas que já são identificadas como hábitos incorporados pela CCP desde 2016 e vêm impactando gradativamente de forma positiva os resultados da companhia deste então. Além disso, a somatória de todos estes fatores tem possibilitado a passagem pela crise da pandemia, que ainda possui algumas etapas a serem superadas, de maneira mais confortável.

O segmento de shoppings foi o mais afetado mediante os impactos da pandemia dentro do portfólio da CCP. O varejo de modo geral sofreu as consequências da crise de modo mais intenso por conta da maior sensibilidade aos índices de desemprego, confiança do consumidor, reduções de jornada entre outros, além do próprio período de suspensão das atividades.

Os shoppings da CCP tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir da segunda metade de março. Após algumas retomadas parciais com restrição de período de funcionamento a partir de junho, a operação em horário integral foi retomada no Rio de Janeiro no mês de setembro e nos demais shoppings (exceto Belo Horizonte) no início de outubro. No final do ano, em dezembro, algumas medidas de restrição voltaram a ser implementadas nos shoppings de São Paulo.

Em virtude da suspensão das atividades comerciais, em geral, foram concedidos descontos no aluguel dos lojistas na proporção dos dias de funcionamento dos empreendimentos como diretriz corporativa e, após a retomada os descontos foram estruturados de acordo com a performance das atividades e da análise individual da realidade enfrentada por cada loja, sendo reduzidos gradativamente até o final de 2020. Além disso, a companhia buscou pela constante de redução dos custos de manutenção do condomínio através da negociação com os fornecedores. O relacionamento próximo com o lojista ao longo de toda a pandemia é um dos pontos de destaque que tem facilitado a trajetória em meio a este cenário.



A gestão dos descontos foi a principal ferramenta na manutenção da taxa de ocupação dos empreendimentos e níveis de inadimplência. De fato, a vacância apresentou crescimento neste momento - com impacto mais significativo em alguns empreendimentos que nos demais -, mas a análise dos casos de rescisão indica que a maioria dos casos já encontrava-se no radar de substituição por conta de sua performance histórica, sendo a crise gerada pela pandemia o fator de abreviação destas operações nos shoppings da CCP.

A companhia, por sua vez, permanece firme na estratégia de reocupação e qualificação do mix de todos os empreendimentos, aproveitando a continuação do movimento de expansão de diversas marcas e franqueados que se capitalizaram em meio à pandemia. O último trimestre foi muito bem sucedido em relação às assinaturas de novos contratos, apresentando um mês de dezembro superior em relação ao ano de 2019 em metros quadrados assinados. O Shopping Metropolitano Barra no Rio de Janeiro, em plena consolidação, apresenta neste cenário a melhor taxa de ocupação histórica desde a inauguração.

Desde o início da retomada, os shoppings apresentaram ao longo do segundo semestre de 2020 uma aceleração da recuperação crescente semana a semana, chegando a patamares de tráfego e vendas melhores que a expectativa da época em outubro de 2020 comparado com o desempenho no ano de 2019. A tendência indicava uma recuperação bastante próxima dos resultados de 2019 já no final do ano de 2020. Esta curva de recuperação ficou um pouco menos inclinada nos meses de novembro e dezembro, por conta do aumento de números de casos, notícias sobre uma segunda onda de contaminações e novas restrições parciais em algumas localidades. A vacinação, iniciada em janeiro de 2021, aumenta as expectativas para a retomada da velocidade de recuperação e gradual evolução em direção aos patamares de 2019.

Já o segmento de edifícios corporativos foi o menos afetado e se mostrou bastante resiliente na pandemia. A combinação de um portfólio de ativos irreplicáveis e uma forte base de locatários permitiu a CCP passar por esse período com poucas negociações ou rescisões de contrato,

além de não ter havido nenhuma grande desocupação de suas lajes corporativas. O ano se encerrou com praticamente zero de inadimplência e poucos descontos, apenas diferimentos que foram concedidos dentro do próprio 2020.

A CCP iniciou o ano com boa parte da sua base de contratos passível de revisional e estava com grandes perspectivas de crescimento de leasing spread ao longo do ano, terminando o 1T20 com um leasing spread nominal de +21,6% e o 2T20 com +21,2% nas revisões dos contratos de locação. Com o avanço da pandemia, a Companhia optou por frear esse movimento e postergar os 60% restantes de revisionais para um momento mais oportuno para ela e para seus locatários. No entanto, os valores de contrato de locação foram adequados aos níveis de mercado através da aplicação do índice IGP-M, que atingiu patamares históricos em 2020.

A CCP continuou a evoluir na locação de suas propriedades e conseguiu manter os níveis de ocupação de seus edifícios mais altos que a média do mercado, as mudanças na taxa de vacância por conta da pandemia foram quase imperceptíveis. A Torre JK E foi exemplo dessas negociações, finalizando o ano com 100% de ocupação física.

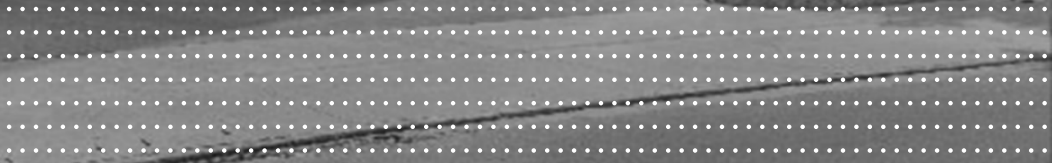
Na frente de M&A, também houve realizações importantes. Em março de 2020, a Companhia adquiriu o 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center e em novembro concluiu a aquisição do 4º andar do mesmo, totalizando assim 4 mil m² de área BOMA e consolidando sua estratégia de aumentar a participação em ativos que já possui controle. Nessa mesma linha, em dezembro a CCP concluiu a venda da totalidade de sua participação no Edifício Corporate Park.

A CCP continua investindo na gestão de seus empreendimentos e na geração de resultados positivos para seus acionistas e clientes. Encerra o ano de 2020 satisfeita com suas realizações e na expectativa de superar seu desempenho em 2021.





REALIZAÇÕES 4T20



RECOMPRA DE AÇÕES

Em março, a CCP realizou seu Primeiro Programa de Recompra de Ações, com o objetivo de adquirir ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia a fim de buscar gerar valor para os acionistas e maximizar seu retorno. O total de ações adquiridas no âmbito desse Programa foram mantidas em tesouraria e posteriormente canceladas no mês de julho.

AQUISIÇÃO 17º ANDAR FLFC

Em março de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor de R\$ 43 milhões.

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS

Ao longo do 1T20, a CCP realizou a renegociação de duas obrigações de aquisição de imóvel referente às aquisições das Torres D e E do Condomínio WTorre JK. Ambas as obrigações passam a custar juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano, contra 1,45% ao ano. A amortização passa a ser em parcelas anuais, iguais e consecutivas, ao final do 6º, 7º e 8º ano, com vencimento em 2028.

LEASING SPREAD POSITIVO

As revisões dos contratos de locação dos Edifícios Corporativos da CCP tiveram leasing spread nominal positivos de duplo dígito no primeiro semestre do ano. O primeiro trimestre encerrou em +21,6% e o segundo em +21,2%. No 3T20, no entanto, o leasing spread foi de -10,5% e o 4T20 encerrou com leasing spread nominal de +5,2%. O leasing spread nominal em 2020 foi de +17,0%, ocorrendo sobre 14,5% da receita de locação do portfólio.

REALIZAÇÕES 4T20

RECOMPRA DE AÇÕES

A CCP encerrou, em 22 de outubro de 2020, o Segundo Programa de Recompra de Ações aprovado em 06 de agosto de 2020. A Companhia adquiriu 5.893.099 ações que foram mantidas em tesouraria até novembro, quando foram canceladas. Em razão do cancelamento das ações em tesouraria, o capital social de R\$1.663.313.371,47 passa a ser dividido em 152.644.445 ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em dezembro, a Companhia realizou a distribuição de dividendos aprovada em Assembleia Geral Extraordinária no valor total de R\$135 milhões, equivalente ao montante de R\$0,88441 por ação ordinária.

AQUISIÇÃO 4º ANDAR FLFC

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

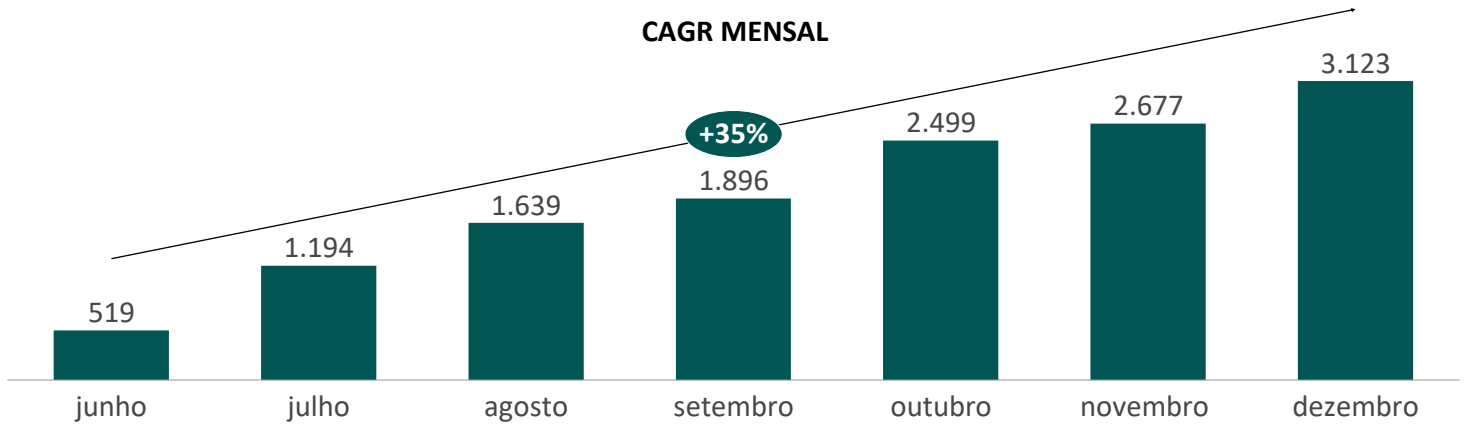
EVENTO SUBSEQUENTE

A CCP celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante (“MOU”) para formação de uma joint venture de controle compartilhado com a SPX Gestão de Recursos Ltda., cujo intuito é a constituição e o desenvolvimento de uma nova gestora de recursos que deverá gerir fundos de investimentos destinados exclusivamente à aplicação de recursos em ativos imobiliários. Esse passo reforça o engajamento com a estratégia de crescimento por meio de projetos que criam valor para os acionistas da CCP.



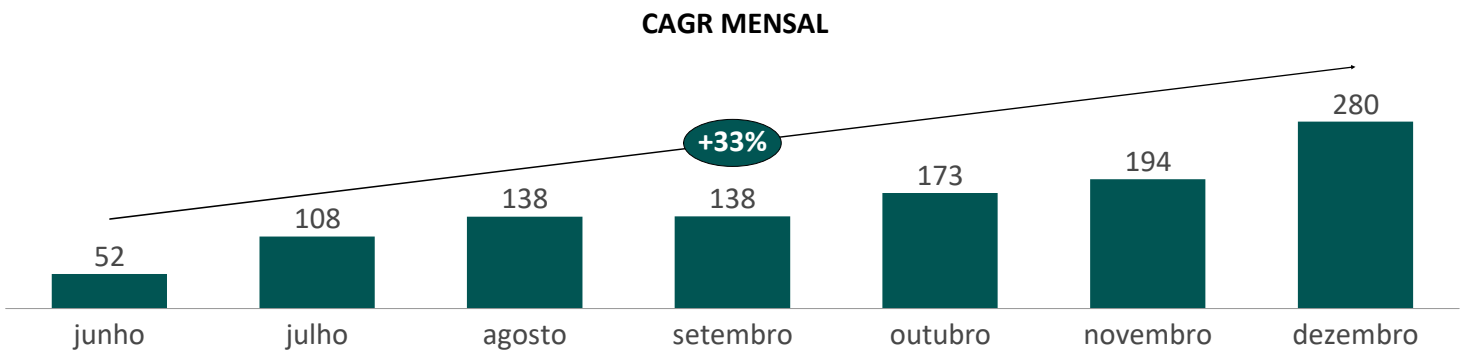
RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE PESSOAS (mil)

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



RECUPERAÇÃO DAS VENDAS* (R\$ MM)

As vendas dos lojistas seguem melhorando a cada mês, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings.

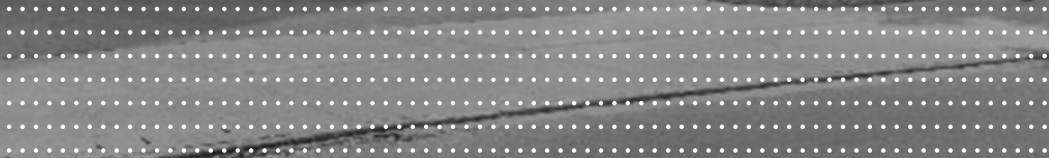


*Vendas ex Estação BH





1. DESEMPENHO OPERACIONAL

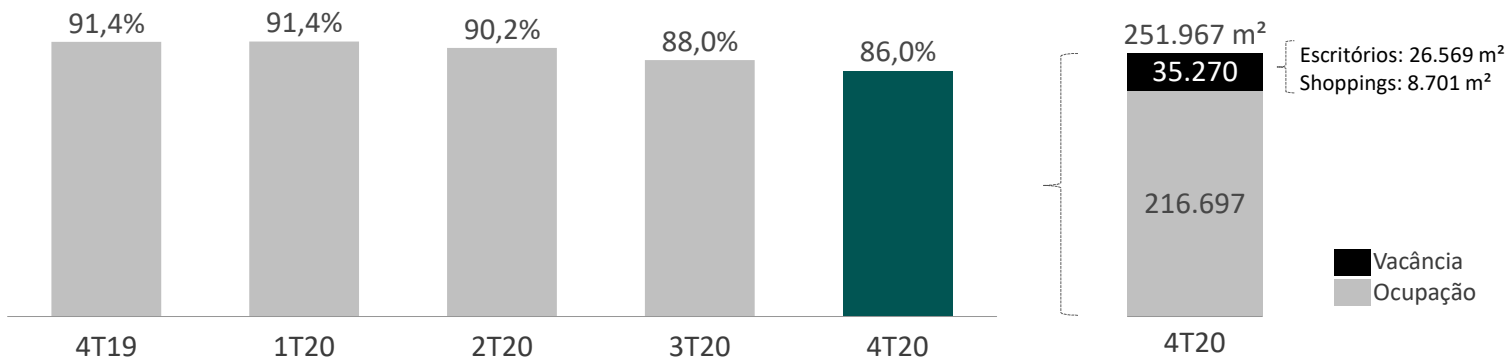


1. DESEMPENHO OPERACIONAL

1.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

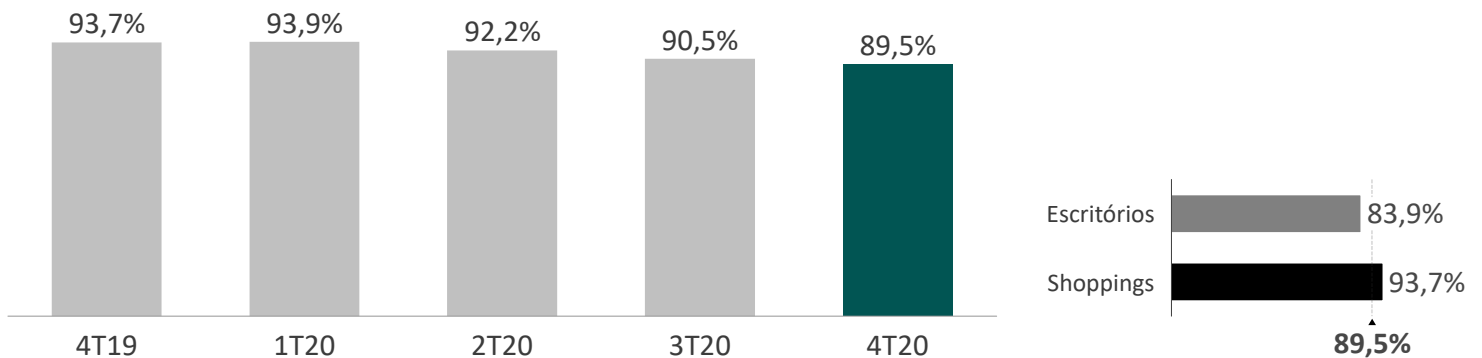
OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%)

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 86,0% no 4T20.



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 4T20 em 89,5%.



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



1. DESEMPENHO OPERACIONAL

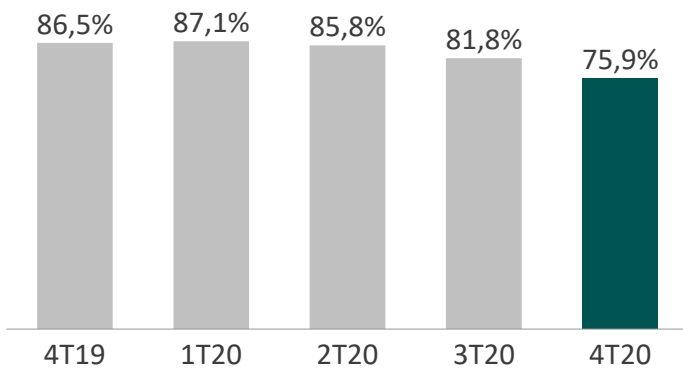
1.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o quarto trimestre de 2020 em 75,9% e 83,9% respectivamente.

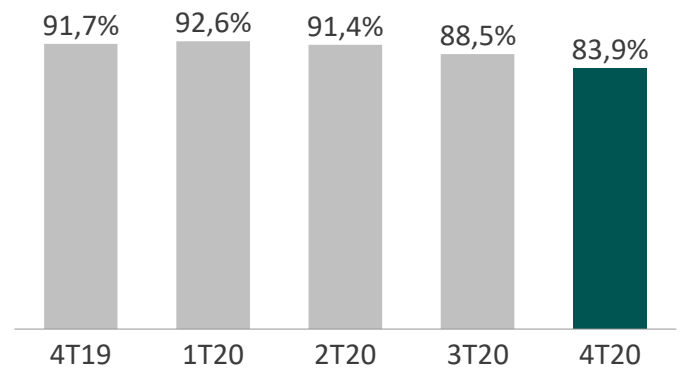
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 90,9% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,6%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

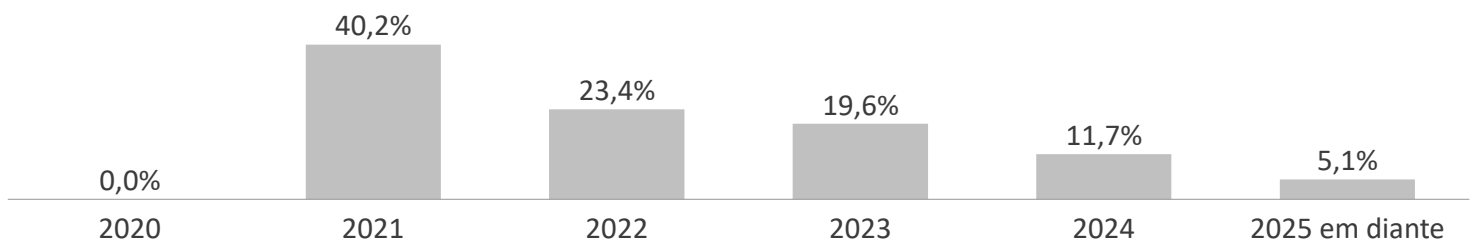


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

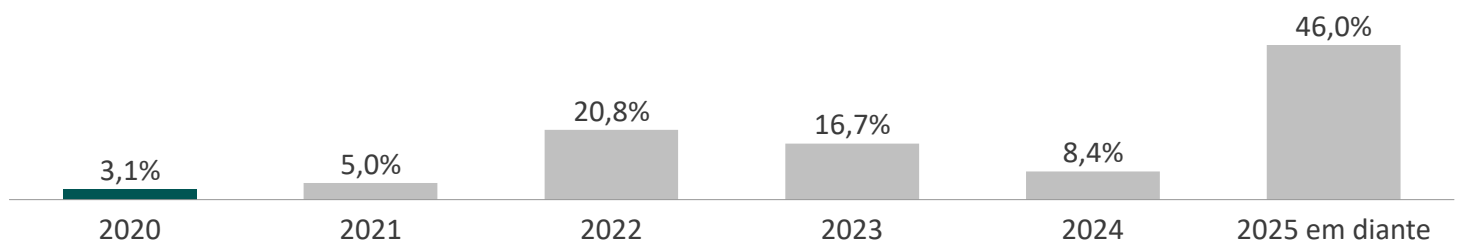


VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



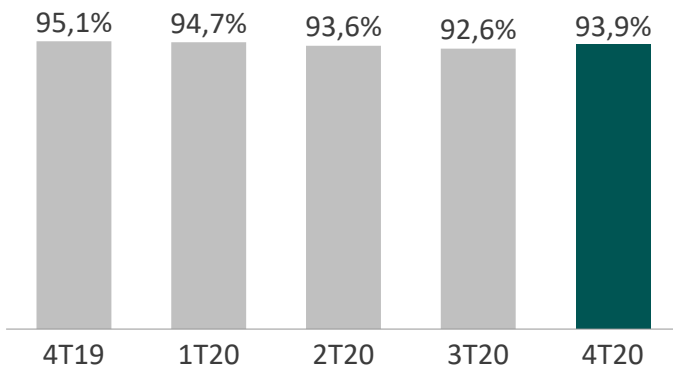
1. DESEMPENHO OPERACIONAL

1.3 SHOPPING CENTERS

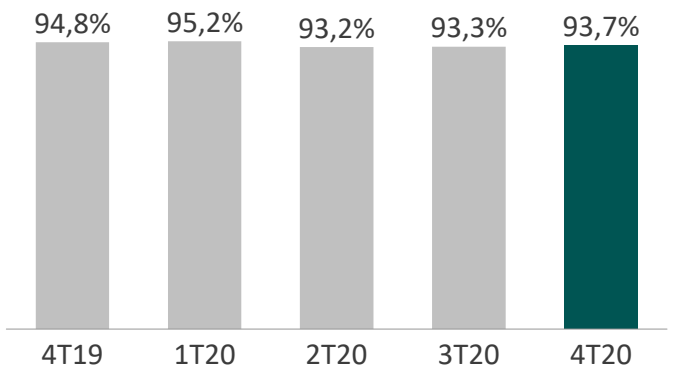
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2020 em 93,9% e 93,7% respectivamente.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

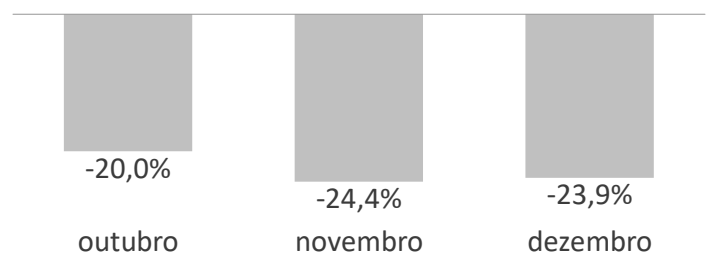
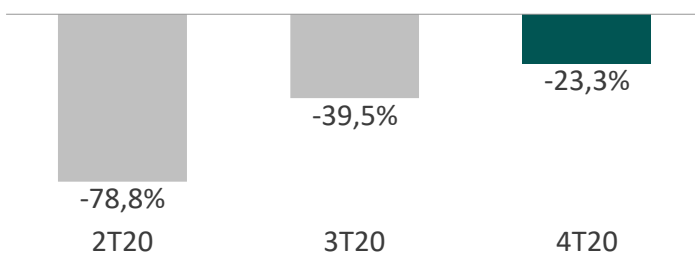


INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 4T20 mostraram boa recuperação em relação ao segundo e terceiro trimestres do ano, resultado do aumento da flexibilidade no horário de funcionamento dos shoppings e do aumento gradativo no fluxo de visitantes. O SSS de outubro atingiu 80% do nível de vendas de outubro/2019, confirmando as expectativas para uma recuperação mais forte no 4T20.

As conversas de segunda onda e as novas restrições impostas para conter a pandemia, no entanto, frearam um pouco esse crescimento e os meses de novembro e dezembro terminaram com um SSS próximo de -20%.



1. DESEMPENHO OPERACIONAL

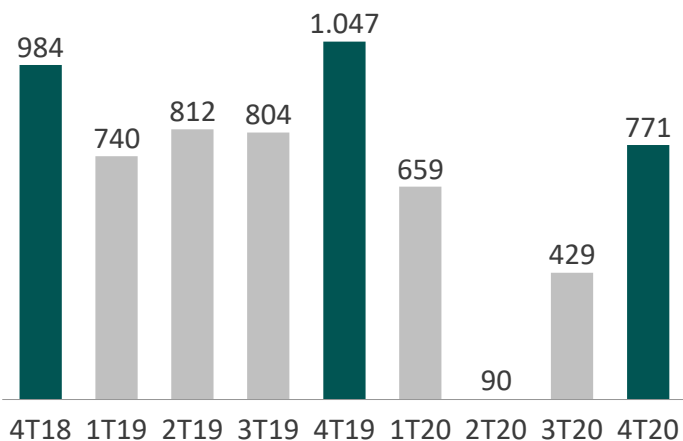
1.3 SHOPPING CENTERS

No 4T20, as vendas nos shoppings em que a CCP participa atingiram R\$ 771 milhões, 74% do nível de vendas do 4T19, impactadas pelas restrições de funcionamento dos shoppings ao longo do trimestre e com conseqüente efeito nas receitas de locação dos mesmos.

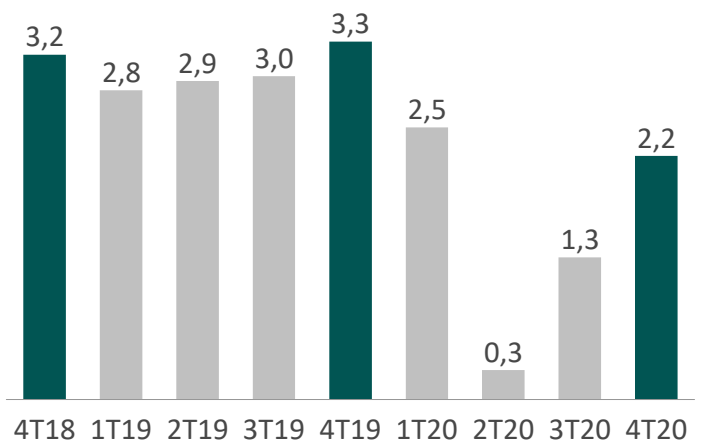
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,2 milhões de veículos no trimestre, mostrando forte recuperação do tráfego de veículos em comparação ao trimestre anterior.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS (R\$ MM)



FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)





2. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)



2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

2.1 RECEITA BRUTA

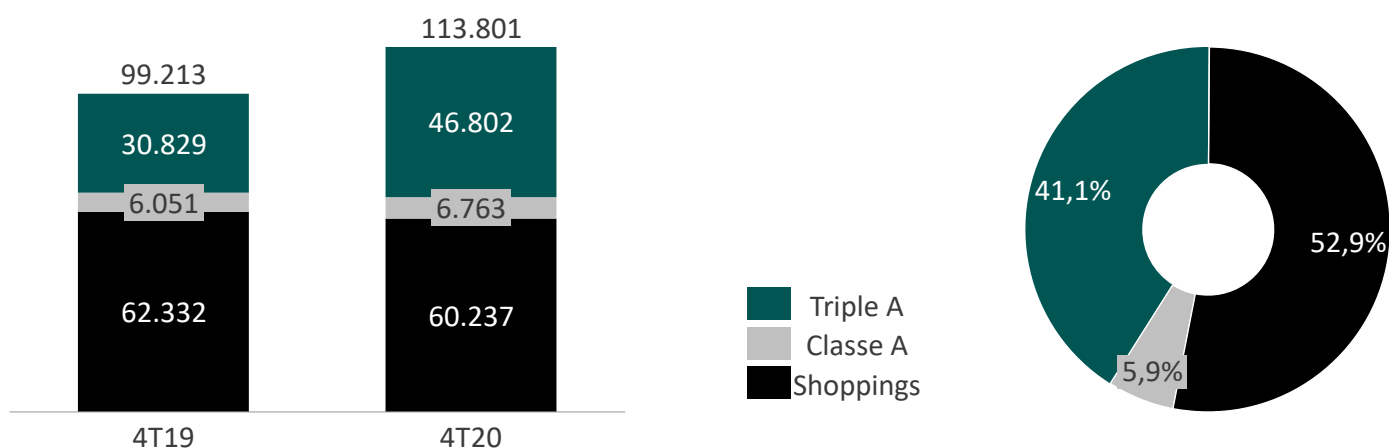
A Receita Bruta da CCP no 4T20 foi de R\$ 137,1 milhões, representando um aumento de 0,4% em relação à receita bruta do 4T19.

Em 2020, a Receita Bruta também teve aumento em relação ao mesmo período de 2019, registrando R\$ 529,2 milhões contra R\$ 499,7 milhões (+5,9%).

RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Locação de Edifícios Corporativos	53.565	36.881	45,2%	211.206	144.933	45,7%
Locação de Shopping Centers	58.949	59.010	-0,1%	203.560	226.414	-10,1%
Subtotal Locação de Imóveis	112.514	95.890	17,3%	414.766	371.348	11,7%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.288	3.323	-61,2%	7.805	14.771	-47,2%
Locação de Imóveis + CDU	113.801	99.213	14,7%	422.571	386.119	9,4%
Prestação de Serviços	9.745	15.851	-38,5%	29.721	38.072	-21,9%
Estacionamento	13.654	21.551	-36,6%	40.332	75.580	-46,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	137.199	136.614	0,4%	492.624	499.771	-1,4%
Vendas e Incorporação	-	-	NA	36.600	-	NA
TOTAL	137.199	136.614	0,4%	529.224	499.771	5,9%

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

4T 20

2.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 4T20 foram de R\$ 52,2 milhões, valor 21,1% superior aos mesmos custos no 4T19.

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

CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Edifícios Corporativos	3.704	1.418	161,3%	9.206	6.152	49,6%
Shopping Centers	12.845	9.525	34,9%	43.634	36.631	19,1%
Depreciação	17.169	11.414	50,4%	68.033	43.404	56,7%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	4.209	4.209	0,0%
Subtotal Imóveis	34.770	23.409	48,5%	125.082	90.396	38,4%
Prestação de Serviços	6.211	1.845	236,7%	14.900	7.678	94,1%
Estacionamento	11.247	17.868	-37,1%	35.248	65.187	-45,9%
Subtotal Custos ex Vendas	52.229	43.121	21,1%	175.231	163.261	7,3%
Vendas de Propriedades	-	-	NA	4.498	-	NA
Total	52.229	43.121	21,1%	179.728	163.261	10,1%



2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

2.3 NOI

O NOI da CCP no 4T20 foi de R\$ 88,1 milhões (+1,1% vs 4T19). Se excluirmos os efeitos dos descontos especiais concedidos, principalmente, nos contratos de locação de shoppings, o NOI do 4T20 tem aumento significativo de 10,2% vs 4T19.

O NOI da CCP em 2020 teve comportamento semelhante, com aumento de 2,5% em relação ao NOI de 2019 e, ao desconsiderar os descontos, teve aumento de 7,7%.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Receita de Locação	112.514	95.890	17,3%	414.766	371.348	11,7%
Cessão de Direito de Uso	1.288	3.323	-61,2%	7.805	14.771	-47,2%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(16.549)	(10.946)	51,2%	(52.914)	(42.792)	23,7%
Descontos	(9.070)	(1.016)	793,0%	(24.166)	(6.403)	277,4%
NOI	88.182	87.251	1,1%	345.491	336.924	2,5%
NOI Edifícios Corporativos	49.957	35.053	42,5%	200.428	136.054	47,3%
NOI Shoppings	36.937	48.876	-24,4%	137.258	186.099	-26,2%
Cessão de Direito de Uso	1.288	3.323	-61,2%	7.805	14.771	-47,2%
Margem NOI ex CDU	77,2%	87,5%	-10,3 pp.	81,4%	86,8%	-5,3 pp.



2. DESEMPENHO FINANCEIRO

2.4 RESULTADO FINANCEIRO

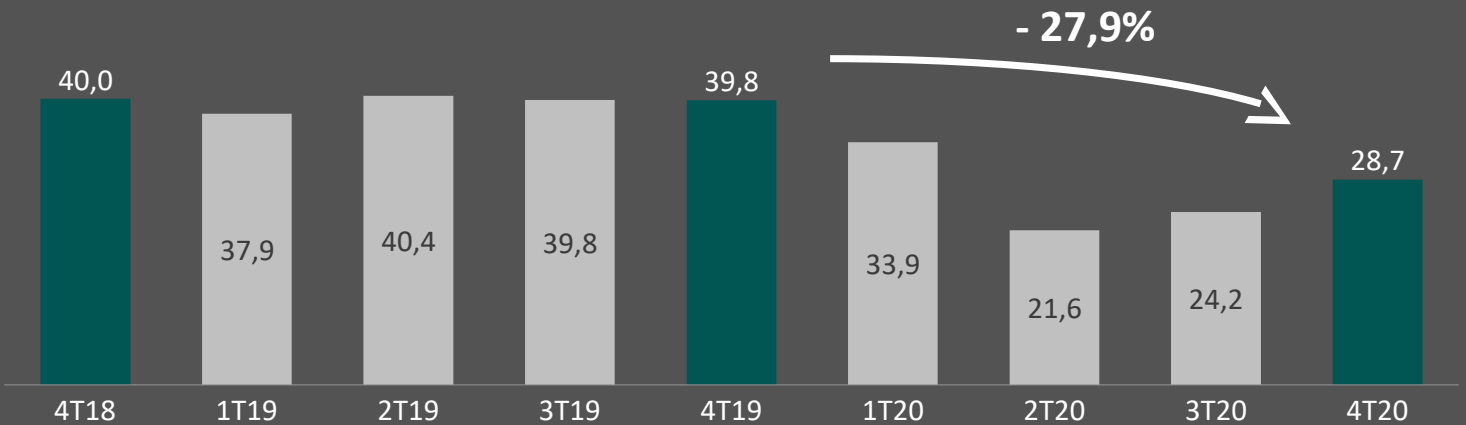
No 4T20 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 28,7 milhões, valor 27,9% inferior ao registrado no 4T19. Essa economia expressiva de R\$ 11 milhões em despesas financeiras foi resultado do trabalho de liability management realizado ao final do ano de 2019, no qual a

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

RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Despesas Financeiras	(28.691)	(39.807)	-27,9%	(108.342)	(157.888)	-31,4%
Receita Financeira	5.286	9.962	-46,9%	24.050	29.097	-17,3%
Total	(23.405)	(29.845)	-21,6%	(84.292)	(128.791)	-34,6%

DESPESAS FINANCEIRAS



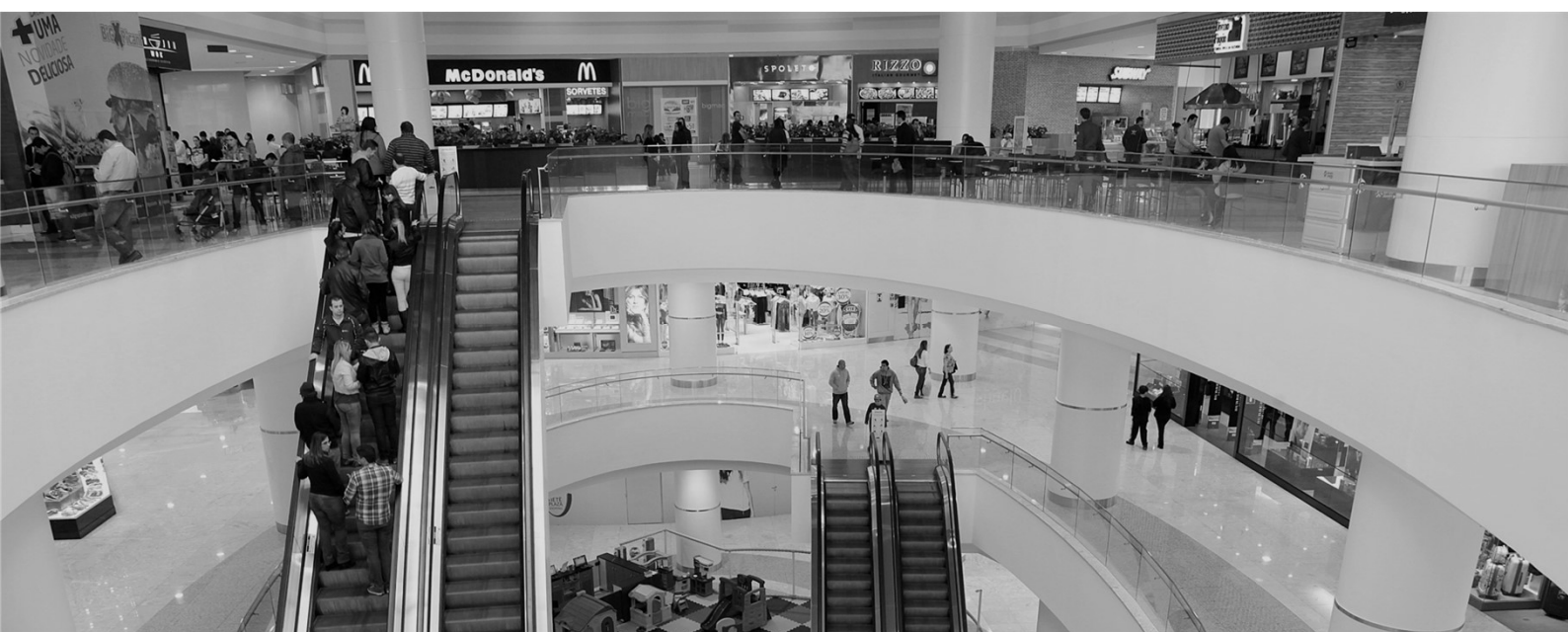
2.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da CCP registraram no ano de 2020 o lucro de R\$ 128 milhões, representando aumento significativo (+32,3%) em relação ao lucro obtido no ano anterior. Destaque para o crescimento do lucro atribuído aos sócios controladores no exercício, 54,4% em relação a 2019.

A margem líquida da CCP também apresentou evolução ao longo de 2020. Encerrando o exercício com aumento de 5,8 pontos percentuais em relação a 2019, com margem líquida de 26,3%.

LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Sócios da Empresa Controladora	6.649	38.036	-82,5%	50.658	32.810	54,4%
Sócios Não controladores	23.112	15.365	50,4%	77.333	63.964	20,9%
Lucro/ Prejuízo do Período	29.761	53.401	-44,3%	127.991	96.774	32,3%
Receita Líquida	123.094	128.474	-4,2%	486.324	470.826	3,3%
Margem Líquida	24,2%	41,6%	-17,4 pp.	26,3%	20,6%	5,8 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,044	0,318	-86,3%	0,332	0,274	21,0%



2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

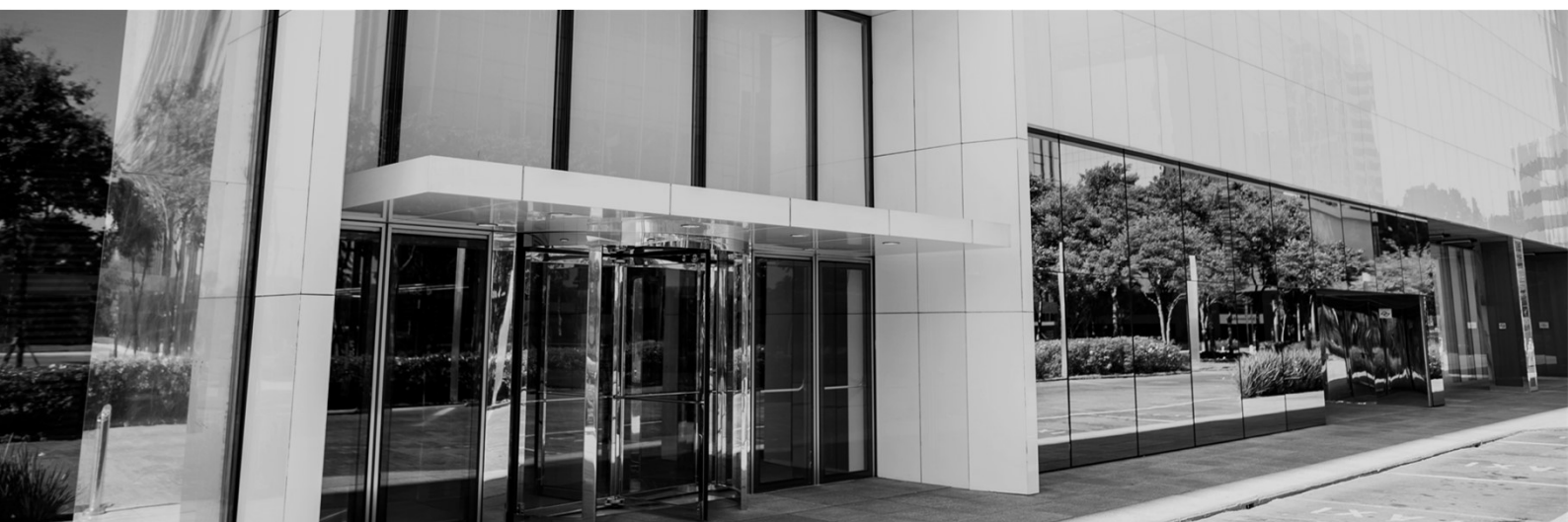
2.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado em 2020 tiveram variações positivas quando comparados a 2019, atingindo R\$ 196,3 milhões e R\$ 175,6 milhões, respectivamente.

A margem FFO ajustada em 2020 foi de 38,9%, com aumento de 12,4 pontos percentuais em relação à margem registrada no ano anterior.

FFO AJUSTADO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Lucro / Prejuízo do Período	29.761	53.401	-44,3%	127.991	96.774	32,3%
(+) Depreciação e Amortização	17.503	12.359	41,6%	68.398	44.663	53,1%
FFO	47.265	65.760	-28,1%	196.389	141.437	38,9%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1.999	(31.447)	NA	4.684	(20.607)	NA
(+) Resultado de Vendas	-	-	NA	(29.639)	-	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA	4.210	4.209	NA
AFFO	50.316	35.365	42,3%	175.644	125.039	40,5%
Receita Líquida Ajustada	123.094	128.474	-4,2%	451.059	470.826	-4,2%
Margem FFO Ajustado	40,9%	27,5%	13,3 pp.	38,9%	26,6%	12,4 pp.



2.7 EBITDA AJUSTADO

Em 2020, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 290,7 milhões e o EBITDA foi de R\$ 312,6 milhões, mantendo patamares próximos a 2019. A margem EBITDA Ajustada em 2020 foi de 64,5%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e

shoppings, registrou uma margem de 69,9%, representando aumento de 5,4 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

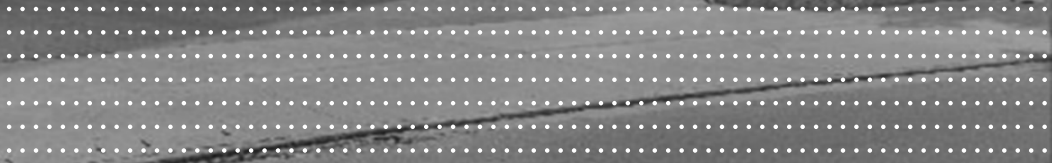
EBITDA AJUSTADO

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Lucro/ Prejuízo do Período	29.761	53.401	-44,3%	127.991	96.774	32,3%
(+) IRPJ e CSSL	8.072	10.256	-21,3%	31.950	45.524	-29,8%
(+) Resultado Financeiro	23.405	29.845	-21,6%	84.292	128.791	-34,6%
(+) Depreciação e Amortização	17.503	12.359	41,6%	68.398	44.663	53,1%
Total – EBITDA	78.742	105.861	-25,6%	312.631	315.752	-1,0%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	1.999	(31.447)	NA	4.684	(20.607)	NA
(+) Resultado de Vendas	-	-	NA	(30.766)		NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA	4.210	4.209	NA
EBITDA Ajustado	81.793	75.466	8,4%	290.759	299.354	-2,9%
Receita Líquida Ajustada	123.094	128.474	-4,2%	451.059	470.826	-4,2%
Margem EBITDA Ajustada	66,4%	58,7%	7,7 pp.	64,5%	63,6%	0,9 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	72,9%	63,7%	9,1 pp.	69,9%	73,4%	-3,6 pp.





3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)



3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

3.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o quarto trimestre de 2020 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 416,2 milhões, representando 8% dos ativos totais.

3.2 ENDIVIDAMENTO

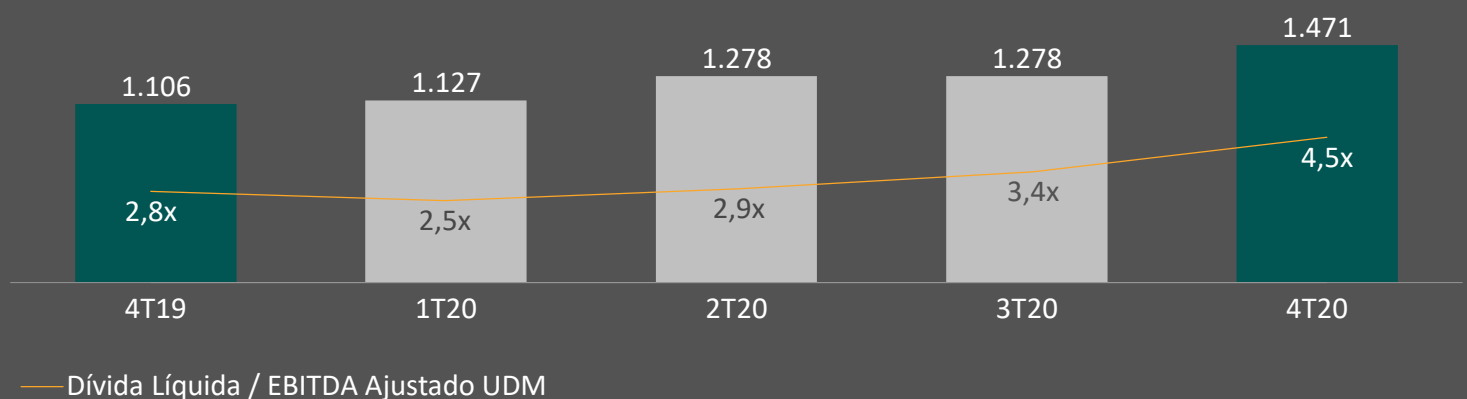
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.470,6 milhões ao final do 4T20, montante 15,1% superior ao valor registrado no

trimestre anterior. Essa variação se deve, principalmente, a redução das disponibilidades da CCP.

DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	4T20	3T20	4T19
Financiamentos e Empréstimos	484.233	485.646	489.346
Debêntures e Notas Promissórias	1.402.551	1.410.914	1.515.411
Endividamento	1.886.784	1.896.560	2.004.757
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	416.217	619.044	899.209
Disponibilidades	416.217	619.044	899.209
Dívida Líquida Total	1.470.567	1.277.516	1.105.548
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,70x	3,76x	3,50x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,46x	3,39x	2,79x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

4T 20

3.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T20, a CCP possuía 7 dívidas corporativas, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. 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	70.964	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	253.687	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	325.560	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.010	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	199.895	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	357.075	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	95.358	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.612.000	1.402.550			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	88.308	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.034	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.891	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		467.908	484.233			



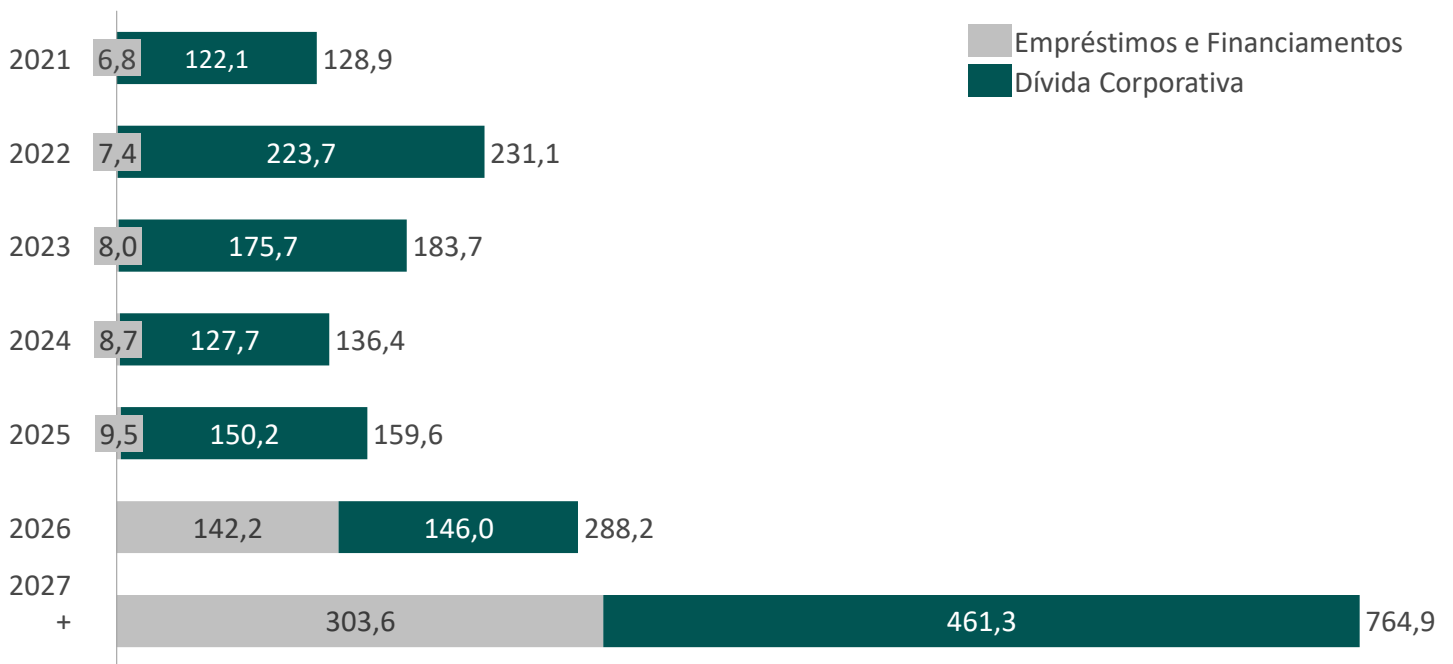
3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

3.2 ENDIVIDAMENTO

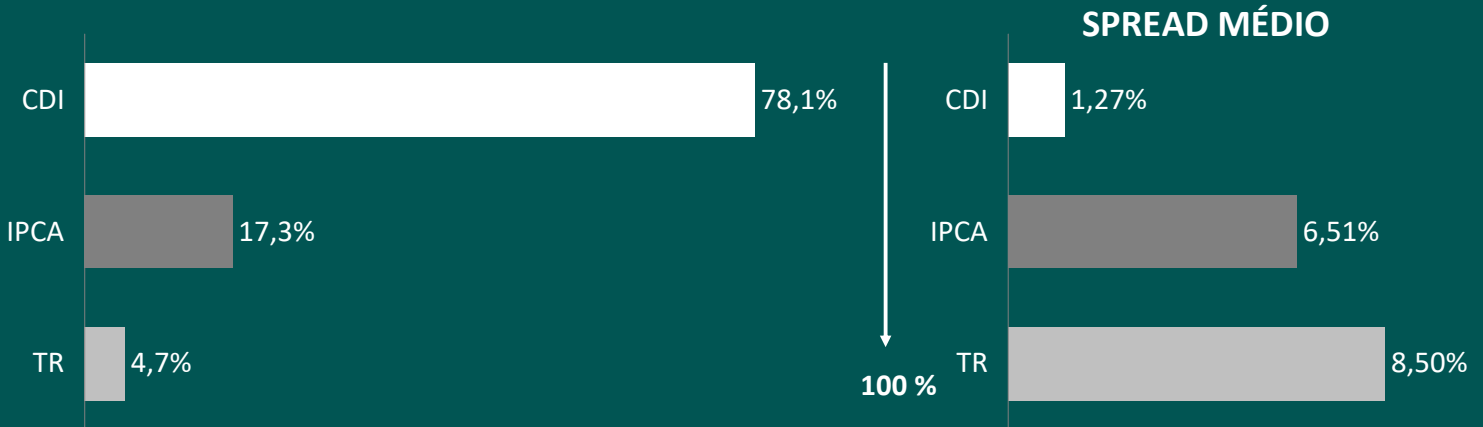
Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão indexados em CDI e somente 5% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.

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)

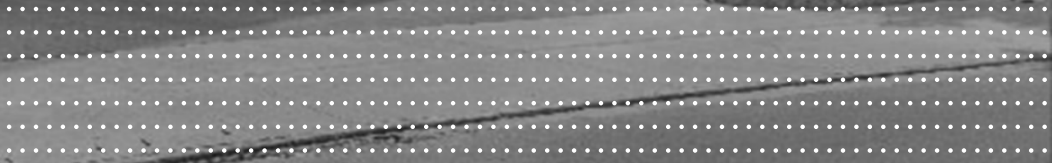


INDEXADORES





4. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO



4. CAPITAL SOCIAL

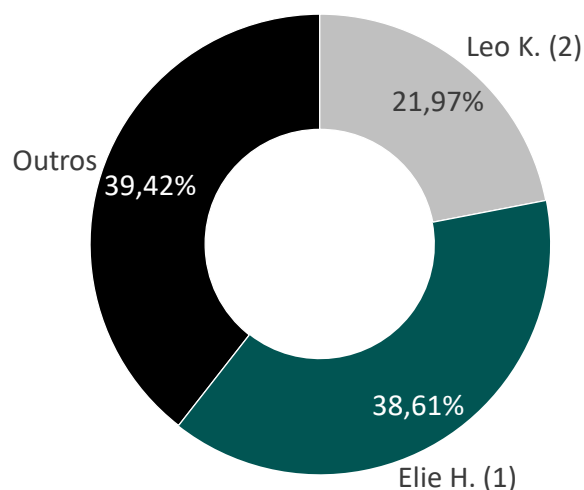
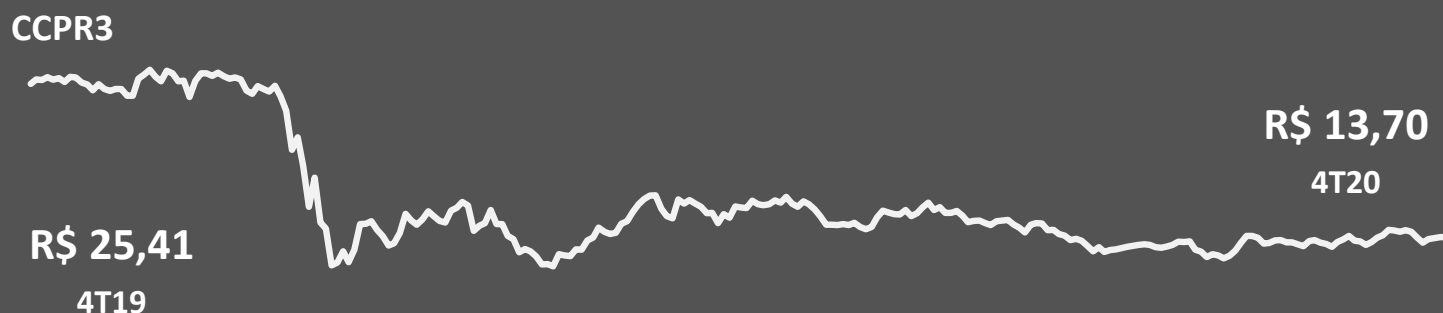
4T 20

4.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2020, 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\$ 1.627,6 milhões.

CCPR3	4T20	CCPR3	4T20	4T19	Var. %
Valor da Ação	R\$ 13,70	CCPR3	13,70	23,75	-42,3%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	1.052	1.389	-24,3%
Market Cap	2091,2	IMOB	119.017	115.645	-2,9%
Free Float	38,91%	IFIX	2.870	3.198	-10,2%

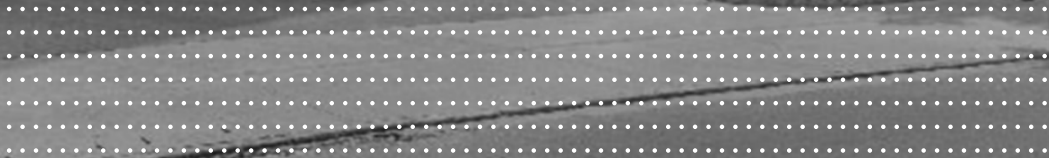


(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
(2) Leo Krakowiak





5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)



5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

IFRS R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Edifícios Corporativos	53.565	36.881	45,2%	211.206	144.933	45,7%
Shopping Centers	60.237	62.332	-3,4%	211.364	241.186	-12,4%
Prestação de Serviços de Administração	23.398	37.401	-37,4%	70.053	113.652	-38,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação	-	-	NA	36.600	-	NA
Receita Bruta	137.199	136.614	0,4%	529.224	499.771	5,9%
Deduções da Receita Bruta	(14.105)	(8.140)	73,3%	(42.900)	(28.945)	48,2%
Receita Líquida	123.094	128.474	-4,2%	486.324	470.826	3,3%
Imóveis vendidos	-	-	NA	(4.498)	-	NA
Imóveis locados	(34.770)	(23.409)	48,5%	(125.082)	(90.396)	38,4%
Prestação de serviços	(17.458)	(19.712)	-11,4%	(50.148)	(72.865)	-31,2%
Custo de locação, vendas e serviços	(52.228)	(43.121)	21,1%	(179.728)	(163.261)	10,1%
Lucro Bruto	70.866	85.353	-17,0%	306.596	307.565	-0,3%
Margem Bruta	57,6%	66,4%	-8,9 pp.	63,0%	65,3%	-2,3 pp.
Comerciais	(1.827)	(2.148)	-14,9%	(27.161)	(15.278)	77,8%
Gerais e Administrativas	(8.510)	(11.501)	-26,0%	(25.016)	(26.709)	-6,3%
Remuneração da administração	(1.179)	(1.179)	0,0%	(5.857)	(5.623)	4,2%
Participação de empregados e administradores	(2.277)	(7.357)	-69,0%	(5.943)	(12.213)	-51,3%
Equivalência patrimonial	6.164	(1.113)	-653,8%	6.298	2.740	129,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.999)	31.447	-106,4%	(4.684)	20.607	-122,7%
Despesas/Receitas Operacionais	(9.628)	8.149	-218,1%	(62.363)	(36.476)	71,0%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	61.238	93.502	-34,5%	244.233	271.089	-9,9%
Despesas financeiras	(28.691)	(39.807)	-27,9%	(108.342)	(157.888)	-31,4%
Receitas financeiras	5.286	9.962	-46,9%	24.050	29.097	-17,3%
Resultado Financeiro	(23.405)	(29.845)	-21,6%	(84.292)	(128.791)	-34,6%
Lucro Antes de IR e CS	37.833	63.657	-40,6%	159.941	142.298	12,4%
Diferidos	10	7	42,9%	52	86	-39,5%
Correntes	(8.082)	(10.263)	-21,3%	(32.002)	(45.610)	-29,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.072)	(10.256)	-21,3%	(31.950)	(45.524)	-29,8%
Lucro/Prejuízo do Período	29.761	53.401	-44,3%	127.991	96.774	32,3%
Sócios da Empresa Controladora	6.649	38.036	-82,5%	50.658	32.810	54,4%
Sócios Não Controladores	23.112	15.365	50,4%	77.333	63.964	20,9%
Margem Líquida	24,2%	41,6%	-17,4 pp.	26,3%	20,6%	5,8 pp.
Lucro Líquido por ação	0,044	0,318	-86,3%	0,332	0,274	21,0%

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	31/12/2020	31/12/2019	Análise Vertical (%)	4T20 X 4T19
Caixa e equivalentes de caixa	156.076	401.301	3,2%	-61,1%
Títulos e valores mobiliários	260.141	497.908	5,3%	-47,8%
Contas a receber	88.302	75.190	1,8%	17,4%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	8.537	13.131	0,2%	-35,0%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	3.506	2	0,1%	175200,0%
Demais contas a receber	14.785	14.102	0,3%	4,8%
Ativo Circulante	534.279	1.004.566	10,8%	-46,8%
Contas a receber	55.092	33.480	1,1%	64,6%
Estoques	42.618	42.618	0,9%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	888	1.187	0,0%	-25,2%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	387	325	0,0%	19,1%
Impostos a compensar	45.079	52.504	0,9%	-14,1%
Depósitos judiciais	176	176	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	41.322	40.905	0,8%	1,0%
Investimentos	231.583	227.556	4,7%	1,8%
Propriedades para investimento	3.961.575	3.898.187	80,4%	1,6%
Imobilizado	7.899	8.942	0,2%	-11,7%
Intangíveis	4.073	1.162	0,1%	250,5%
Ativo Não Circulante	4.390.692	4.307.042	89,2%	1,9%
Total de Ativos	4.924.971	5.311.608	100,0%	-7,3%



5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

IFRS R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Análise Vertical (%)	4T20 X 4T19
Empréstimos e financiamentos	6.877	6.033	0,1%	14,0%
Debêntures	124.669	130.493	2,5%	-4,5%
Fornecedores	10.809	12.399	0,2%	-12,8%
Impostos e contribuições a recolher	11.559	28.897	0,2%	-60,0%
Impostos e contribuições diferidos	259	372	0,0%	-30,4%
Adiantamentos de clientes	155	595	0,0%	-73,9%
Receita res-sperata a apropriar	4.429	8.060	0,1%	-45,0%
Dividendos a pagar	12.046	7.807	0,2%	54,3%
Demais contas a pagar	37.231	64.574	0,8%	-42,3%
Passivo Circulante	208.034	259.230	4,2%	-19,7%
Empréstimos e financiamentos	81.431	88.329	1,7%	-7,8%
Debêntures	1.277.882	1.384.918	25,9%	-7,7%
Obrigações por aquisição de imóvel	395.925	394.984	8,0%	0,2%
Impostos e contribuições diferidos	1.540	2.201	0,0%	-30,0%
Receita res-sperata a apropriar	5.871	6.080	0,1%	-3,4%
Demais contas a pagar	4.282	5.249	0,1%	-18,4%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	9.763	7.820	0,2%	24,8%
Passivo Não Circulante	1.776.694	1.889.581	36,1%	-6,0%
Patrimônio Líquido	1.627.647	1.904.027	33,0%	-14,5%
Participação de não controladores	1.312.596	1.258.770	26,7%	4,3%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	4.924.971	5.311.608	100,0%	-7,3%



5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

5.3 FLUXO DE CAIXA

IFRS R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	159.941	142.298
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.342	1.267
Depreciação das propriedades para investimento	64.607	42.831
Equivalência patrimonial	(6.298)	(2.740)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	86.960	152.134
Amortização da comissão sobre debêntures	1.914	8.775
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	13.182	3.037
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.449	-
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.943	6.192
Variação dos juros capitalizados	4.317	107
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	(47.907)	(27.687)
Impostos e contribuições a compensar	12.019	(21.893)
Dividendos a receber	(3.504)	249
Estoques	-	(418)
Adiantamento para futuro aumento de capital	299	(1.141)
Depósitos judiciais	-	15
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	(62)	(325)
Demais Ativos	(1.099)	23.196
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(1.590)	2.378
Contas a pagar por aquisição de imóveis	941	-
Impostos e contribuições a recolher	(10.406)	(1.356)
Adiantamento de clientes	(440)	521
Res-sperata a apropriar	(3.840)	(6.598)
Demais contas a pagar	(28.313)	31.924
Dividendos a pagar	(7.790)	7.790
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(81.261)	(158.896)
IRPJ e CSLL Pagos	(39.656)	(30.240)
Dividendos Recebidos	2.606	8.170
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	120.354	179.591
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	(442)	73.420
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	237.767	(331.221)
(Acrécimo) do imobilizado e intangível	(3.210)	(6.670)
(Acrécimo) das propriedades para investimentos	(134.654)	(1.151.135)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	99.461	(1.096.735)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimo, debêntures e notas promissórias	-	1.164.984
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(126.527)	(884.738)
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	(23.507)	-
Comissão para aquisição de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-	(11.283)
Dividendos Pagos	(134.995)	-
Aumento de Capital por Sócios	-	863.550
Gastos com emissão de ações	(992)	(30.265)
Ações em Tesouraria	181.113	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(467.134)	1.102.248
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	401.301	215.896
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.094	300
No fim do período	156.076	401.301
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(247.319)	185.105





6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Edifícios Corporativos	30.990	24.412	26,9%	122.604	96.139	27,5%
Shopping Centers	43.634	43.714	-0,2%	151.956	175.167	-13,3%
Prestação de Serviços de Administração	23.382	37.399	-37,5%	69.990	113.606	-38,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação	691	107	545,8%	25.127	(656)	-3930,3%
Receita Bruta	98.697	105.632	-6,6%	369.677	384.256	-3,8%
Deduções da Receita Bruta	(10.330)	(7.254)	42,4%	(31.435)	(23.729)	32,5%
Receita Líquida	88.367	98.378	-10,2%	338.242	360.527	-6,2%
Imóveis vendidos	(921)	(93)	890,3%	(3.939)	328	-1300,9%
Imóveis locados	(23.635)	(17.767)	33,0%	(83.036)	(69.595)	19,3%
Prestação de serviços	(17.458)	(19.715)	-11,4%	(50.148)	(72.868)	-31,2%
Custo de locação, vendas e serviços	(42.014)	(37.575)	11,8%	(137.123)	(142.135)	-3,5%
Lucro Bruto	46.353	60.803	-23,8%	201.119	218.392	-7,9%
Margem Bruta	52,5%	61,8%	-9,4 pp.	59,5%	60,6%	-1,1 pp.
Comerciais	(1.115)	(1.273)	-12,4%	(18.733)	(11.080)	69,1%
Gerais e Administrativas	(7.548)	(9.894)	-23,7%	(22.569)	(24.155)	-6,6%
Remuneração da administração	(1.179)	(1.222)	-3,5%	(5.857)	(5.666)	3,4%
Participação de empregados e administradores	(2.278)	(7.357)	-69,0%	(5.927)	(12.213)	-51,5%
Equivalência patrimonial	1.136	297	282,5%	1.025	1.089	-5,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(2.408)	31.396	-107,7%	(5.100)	19.977	-125,5%
Despesas/Receitas Operacionais	(13.392)	11.947	-212,1%	(57.161)	(32.048)	78,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	32.961	72.750	-54,7%	143.958	186.344	-22,7%
Despesas financeiras	(24.968)	(35.886)	-30,4%	(90.618)	(143.609)	-36,9%
Receitas financeiras	4.746	9.662	-50,9%	21.000	27.101	-22,5%
Resultado Financeiro	(20.222)	(26.224)	-22,9%	(69.618)	(116.508)	-40,2%
Lucro Antes de IR e CS	12.739	46.526	-72,6%	74.340	69.836	6,4%
Diferidos	(4)	5	-180,0%	12	91	-86,8%
Correntes	(6.079)	(8.490)	-28,4%	(23.672)	(37.095)	-36,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.083)	(8.485)	-28,3%	(23.660)	(37.004)	-36,1%
Lucro/Prejuízo do Período	6.656	38.041	-82,5%	50.680	32.832	54,4%
Sócios da Empresa Controladora	6.650	38.046	-82,5%	50.658	32.854	54,2%
Sócios Não Controladores	6	(5)	-220,0%	22	(22)	-200,0%
Margem Líquida	7,5%	38,7%	-31,1 pp.	15,0%	9,1%	5,9 pp.
Lucro Líquido por ação	0,044	0,318	-86,3%	0,332	0,275	20,9%

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



6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Análise Vertical (%)	4T20 X 4T19
Caixa e equivalentes de caixa	388.978	866.872	12,1%	-55,1%
Títulos e valores mobiliários	10	560	0,0%	-98,2%
Contas a receber	64.439	55.032	2,0%	17,1%
Estoques	44.367	46.611	1,4%	-4,8%
Impostos a compensar	17.911	-	0,6%	NA
Adiantamento a fornecedores	2.220	2.242	0,1%	-1,0%
Dividendos a receber	30	2	0,0%	1400,0%
Demais contas a receber	8.826	10.814	0,3%	-18,4%
Ativo Circulante	526.781	982.133	16,4%	-46,4%
Contas a receber	40.204	24.504	1,3%	64,1%
Estoques	48.049	44.367	1,5%	8,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	336	370	0,0%	-9,2%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.553	612	0,1%	644,0%
Impostos a compensar	35.246	65.652	1,1%	-46,3%
Depósitos judiciais	62	164	0,0%	-62,2%
Demais contas a receber	24.665	31.369	0,8%	-21,4%
Investimentos	35.244	39.949	1,1%	-11,8%
Propriedades para investimento	2.482.055	2.451.704	77,4%	1,2%
Imobilizado	1.993	2.527	0,1%	-21,1%
Intangíveis	9.534	7.764	0,3%	22,8%
Ativo Não Circulante	2.681.941	2.668.982	83,6%	0,5%
Total de Ativos	3.208.722	3.651.115	100,0%	-12,1%



6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4T 20

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

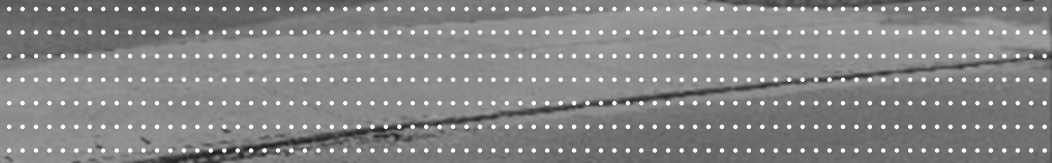
PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Análise Vertical (%)	4T20 X 4T19
Empréstimos e financiamentos	4.578	2.235	0,1%	104,8%
Debêntures	129.159	134.505	4,0%	-4,0%
Fornecedores	10.096	11.446	0,3%	-11,8%
Impostos e contribuições a recolher	8.771	26.462	0,3%	-66,9%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.491	(1.126)	0,0%	-232,4%
Impostos e contribuições diferidos	78	98	0,0%	-20,4%
Adiantamentos de clientes	214	452	0,0%	-52,7%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	167	191	0,0%	-12,6%
Receita res-sperata a apropriar	3.717	6.718	0,1%	-44,7%
Dividendos a pagar	10.941	7.807	0,3%	40,1%
Demais contas a pagar	24.591	66.251	0,8%	-62,9%
Passivo Circulante	194.360	255.596	6,1%	-24,0%
Empréstimos e financiamentos	54.209	179.077	1,7%	-69,7%
Debêntures	1.201.873	1.299.210	37,5%	-7,5%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.778	-	3,7%	NA
Impostos e contribuições diferidos	1.354	1.898	0,0%	-28,7%
Receita res-sperata a apropriar	4.927	5.068	0,2%	-2,8%
Demais contas a pagar	-	2	0,0%	-100,0%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.530	6.166	0,2%	22,1%
Passivo Não Circulante	1.388.671	1.491.421	43,3%	-6,9%
Patrimônio Líquido	1.627.647	1.904.027	50,7%	-14,5%
Participação de não controladores	(1.956)	72	-0,1%	-2816,7%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.208.722	3.651.116	100,0%	-12,1%





7. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)



7. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

7.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Locação de Edifícios Corporativos	30.990	24.412	26,9%	122.604	96.139	27,5%
Locação de Shopping Centers	42.630	40.698	4,7%	145.197	161.842	-10,3%
Subtotal Locação de Imóveis	73.620	65.110	13,1%	267.800	257.981	3,8%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.004	3.016	-66,7%	6.759	13.325	-49,3%
Locação de Imóveis + CDU	74.624	68.126	9,5%	274.560	271.306	1,2%
Prestação de Serviços	9.729	15.849	-38,6%	29.658	38.026	-22,0%
Estacionamento	13.654	21.551	-36,6%	40.332	75.580	-46,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	98.006	105.526	-7,1%	344.550	384.912	-10,5%
Vendas e Incorporação	691	(1.930)	-135,8%	25.127	(2.693)	-1032,9%
TOTAL	98.697	103.597	-4,7%	369.677	382.220	-3,3%

7.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Edifícios Corporativos	(6.466)	(2.977)	117,2%	(21.862)	(12.631)	73,1%
Shopping Centers	(17.169)	(14.794)	16,1%	(61.174)	(57.348)	6,7%
Subtotal Imóveis	(23.635)	(17.771)	33,0%	(83.036)	(69.979)	18,7%
Prestação de Serviços	(6.211)	(1.852)	235,4%	(14.900)	(7.686)	93,9%
Estacionamento	(11.247)	(17.868)	-37,1%	(35.248)	(65.187)	-45,9%
Subtotal Custos Recorrentes	(41.094)	(37.491)	9,6%	(133.184)	(142.852)	-6,8%
Vendas de Propriedades	(1.128)	(17)	6625,0%	(1.410)	405	-448,0%
Total	(42.222)	(37.508)	12,6%	(134.595)	(142.447)	-5,5%

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



7. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

7.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Receita de Locação	73.620	65.110	13,1%	267.800	257.981	3,8%
Cessão de Direito de Uso	1.004	3.016	-66,7%	6.759	13.325	-49,3%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.605)	(8.387)	50,3%	(38.583)	(34.425)	12,1%
Descontos	(6.084)	(928)	555,6%	(16.249)	(4.301)	277,8%
NOI	55.935	58.811	-4,9%	219.728	232.580	-5,5%
NOI Edifícios Corporativos	28.675	23.082	24,2%	115.187	88.215	30,6%
NOI Shoppings	26.255	32.712	-19,7%	97.782	131.040	-25,4%
Cessão de Direito de Uso	1.004	3.016	-66,7%	6.759	13.325	-49,3%
Margem NOI ex CDU	74,6%	85,7%	-11,1 pp.	79,5%	85,0%	-5,5 pp.

7.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Lucro / Prejuízo do Período	6.656	38.041	-82,5%	50.680	32.832	54,4%
(+) Depreciação e Amortização	10.271	9.650	6,4%	41.422	33.581	23,4%
FFO	16.927	47.692	-64,5%	92.102	66.413	38,7%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.408	(31.396)	NA	5.100	(19.977)	NA
(+) Resultado de Vendas	277	(7)	NA	(19.497)	284	NA
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	NA	4.316	3.237	NA
AFFO	20.691	17.368	NA	82.021	49.957	NA
Receita Líquida Ajustada	87.701	98.275	-10,8%	314.032	361.159	-13,0%
Margem FFO Ajustada	23,6%	17,7%	5,9 pp.	26,1%	13,8%	12,3 pp.

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



7. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T 20

7.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	4T20	4T19	4T20 X 4T19	2020	2019	2020 X 2019
Lucro/ Prejuízo do Período	6.656	38.041	-82,5%	50.680	32.832	54,4%
(+) IRPJ e CSSL	6.083	8.485	-28,3%	23.660	37.004	-36,1%
(+) Resultado Financeiro	20.222	26.224	-22,9%	69.618	116.508	-40,2%
(+) Depreciação e Amortização	10.271	9.650	6,4%	41.422	33.581	23,4%
Total – EBITDA	43.232	82.401	-47,5%	185.380	219.925	-15,7%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	2.408	(31.396)	NA	5.100	(19.977)	NA
(+) Resultado de Vendas	255	(10)	NA	(20.271)	304	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.079	1.079	NA	4.316	3.237	NA
EBITDA Ajustado	46.974	52.073	-9,8%	174.525	203.489	-14,2%
Receita Líquida Ajustada	87.701	98.275	-10,8%	314.032	361.159	-13,0%
Margem EBITDA Ajustada	53,6%	53,0%	0,6 pp.	55,6%	56,3%	-0,8 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	60,9%	58,5%	2,4 pp.	62,5%	68,1%	-5,6 pp.





8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)



8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

4T 20

8.1 ENDIVIDAMENTO

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T20	3T20	4T19
Financiamentos e Empréstimos	177.565	178.560	181.312
Debêntures e Notas Promissórias	1.331.032	1.336.841	1.433.715
Endividamento	1.508.597	1.515.401	1.615.027
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	388.988	580.921	867.432
Disponibilidades	388.988	580.921	867.432
Dívida Líquida Total	1.119.609	934.480	747.595
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	6,04x	4,16x	3,40x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	6,42x	5,20x	3,65x

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	70.964	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	253.687	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	325.560	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.010	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	199.895	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	357.075	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	23.840	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.529.500	1.331.032			



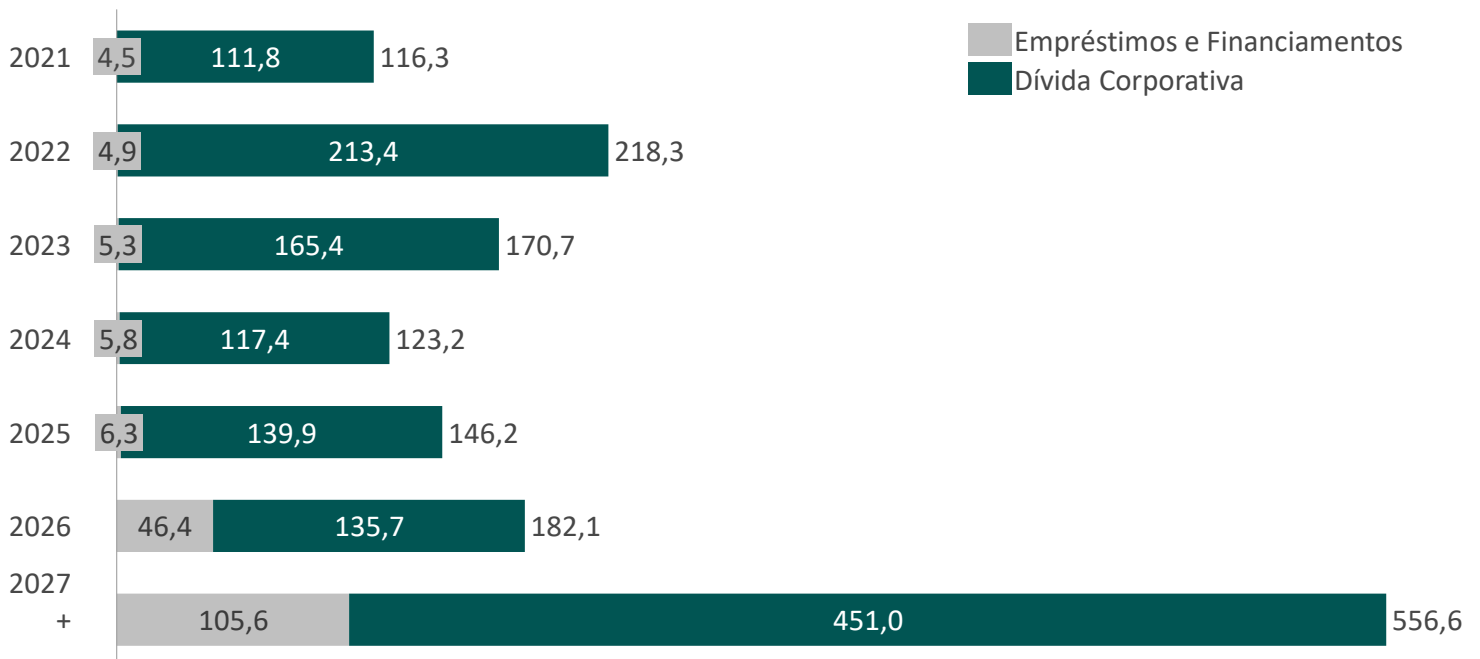
8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

8.1 ENDIVIDAMENTO

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	58.787	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.610	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.167	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		178.405	177.564			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)





SOBRE A CCP

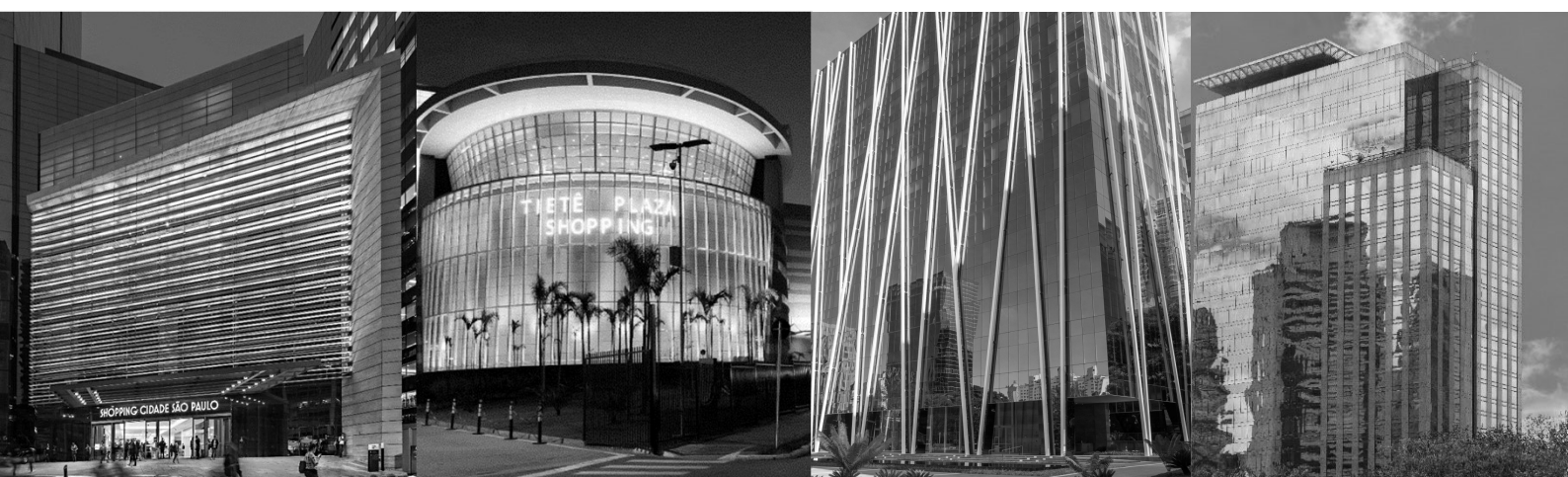


A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.967 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.



Ativos	Localização	Área Privativa CCP m ²
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	17.573
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	14.982
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.287
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.395
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.346
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

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

Goiânia, GO

Shopping Cerrado

Salvador, BA

Suarez Trade

Belo Horizonte, BH

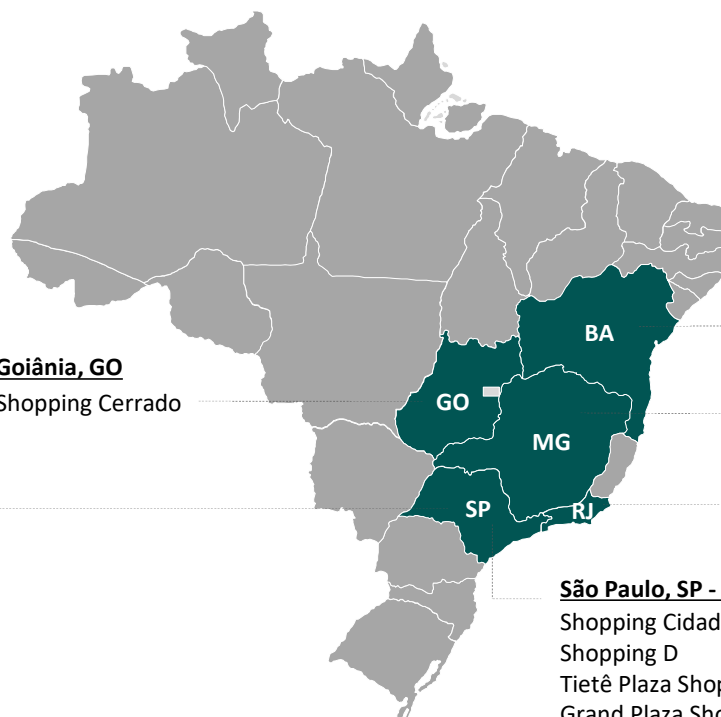
Shopping Estação BH

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra

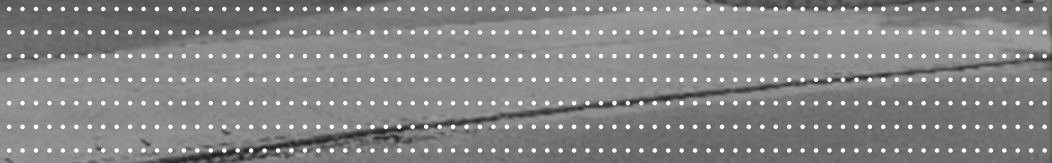
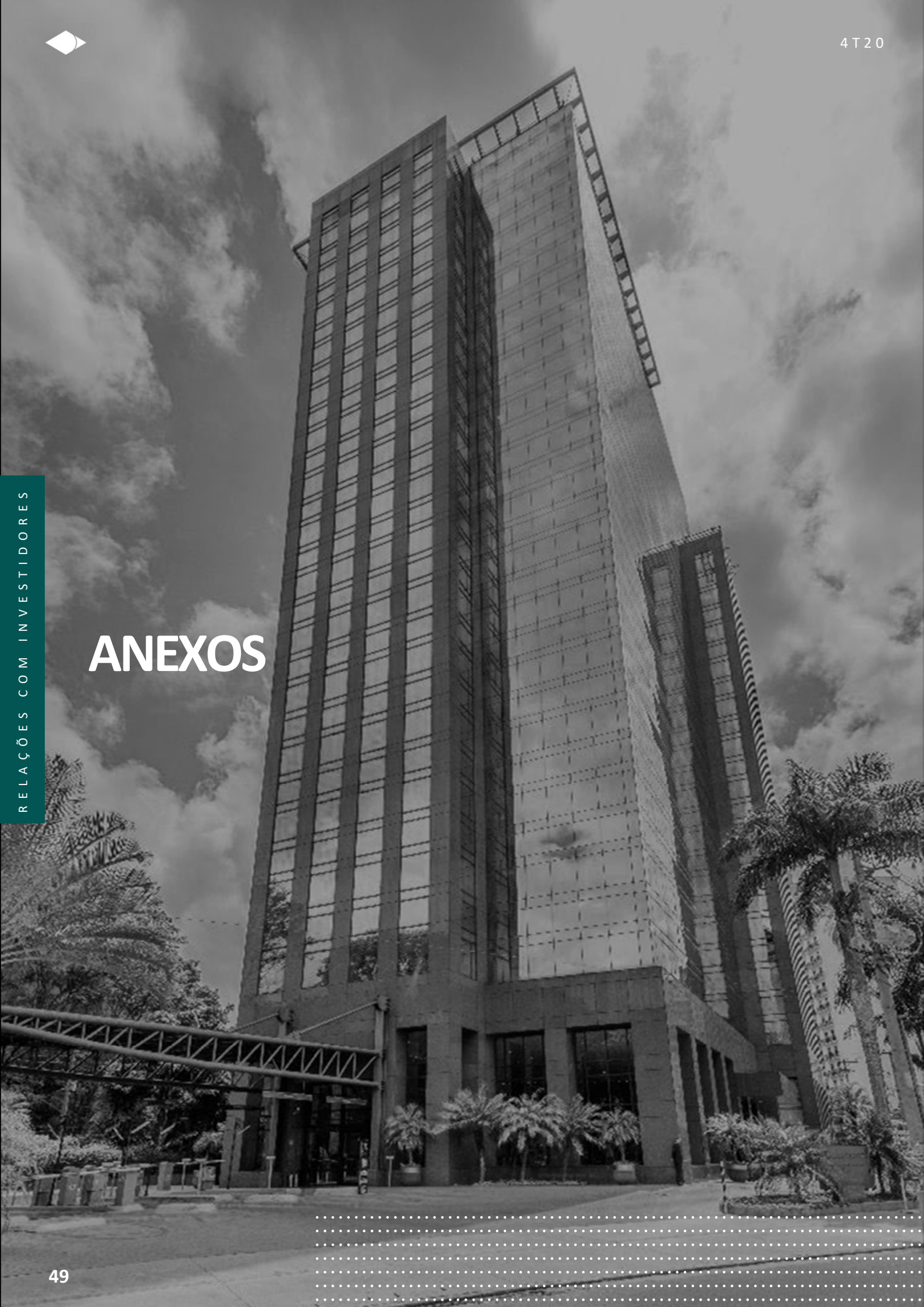
São Paulo, SP - Shoppings

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





ANEXOS



OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa CCP (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		141.378	109.720	58.875	9,0%	9,2%
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	0,0%	0,0%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	0,0%	0,0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
Classe A		112.109	81.619	51.426	41,3%	39,2%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	17.573	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. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%
Total		253.486	191.339	110.301	24,1%	16,1%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da CCP



OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa CCP (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	29.799	9.414	9.414	15,8%	19,0%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	2,2%	4,6%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.454	37.454	14.982	1,5%	0,9%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.108	44.108	35.287	7,4%	9,3%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.578	37.578	9.395	8,0%	7,4%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.681	16.681	15.346	2,9%	3,8%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	15,3%	32,3%
Total		262.570	242.185	141.666	6,1%	6,3%



TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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



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

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



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

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



Filipe Novi David
Gerente RI/Funding

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

Rhaisa Magalhães
Coordenadora RI/Funding

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

Bruno Silvestre
Analista RI/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.



