

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	71
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	115
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	117
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	120
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	121

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

122

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	2.983.673	3.359.678	2.418.126
1.01	Ativo Circulante	301.027	799.858	299.738
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	40.032	296.021	138.626
1.01.01.01	Caixa e Bancos	211	575	465
1.01.01.02	Aplicações financeiras	39.821	295.446	138.161
1.01.02	Aplicações Financeiras	248.393	475.393	123.301
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	248.393	475.393	123.301
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	248.393	475.393	123.301
1.01.03	Contas a Receber	156	7.527	419
1.01.03.01	Clientes	156	7.527	419
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.322	12.186	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.322	12.186	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	6.322	12.186	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.124	8.731	30.609
1.01.08.03	Outros	6.124	8.731	30.609
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	5.497	4.594	5.353
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	627	4.137	25.256
1.02	Ativo Não Circulante	2.682.646	2.559.820	2.118.388
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	43.770	33.724	32.733
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	159	100	46
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	159	100	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	43.611	33.624	32.687
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	43.611	33.624	29.825
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	0	2.862
1.02.02	Investimentos	2.632.261	2.518.925	2.085.434
1.02.02.01	Participações Societárias	2.632.261	2.518.925	2.085.434
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.621.511	2.513.878	2.085.434
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	10.750	5.047	0
1.02.03	Imobilizado	5.687	6.387	143

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.687	6.387	143
1.02.04	Intangível	928	784	78
1.02.04.01	Intangíveis	928	784	78
1.02.04.01.02	Softwares	928	784	78

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	2.983.673	3.359.678	2.418.126
2.01	Passivo Circulante	154.790	159.675	316.248
2.01.02	Fornecedores	1.315	932	2.008
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.315	932	2.008
2.01.03	Obrigações Fiscais	244	1.248	338
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	224	879	324
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	32	512	71
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	192	367	253
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	20	369	14
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	110.941	116.774	273.746
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	12.687
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	12.687
2.01.04.02	Debêntures	110.941	116.774	261.059
2.01.05	Outras Obrigações	42.290	40.721	40.156
2.01.05.02	Outros	42.290	40.721	40.156
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.046	7.807	17
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	30.244	32.914	40.139
2.02	Passivo Não Circulante	1.201.236	1.295.976	1.056.455
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.196.251	1.289.709	1.055.763
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	263.263
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	263.263
2.02.01.02	Debêntures	1.196.251	1.289.709	792.500
2.02.02	Outras Obrigações	4.282	5.249	0
2.02.02.02	Outros	4.282	5.249	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.282	5.249	0
2.02.04	Provisões	703	1.018	692
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	703	1.018	692
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	692
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	703	1.018	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2.03	Patrimônio Líquido	1.627.647	1.904.027	1.045.423
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.633.048	799.763
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313	799.763
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-30.265	0
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	0	0
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	126.046	238.169	246.547
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	47.868	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	75.646	190.301	200.320
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	50.658	32.810	-887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.175	8.534	1.798
3.03	Resultado Bruto	3.175	8.534	1.798
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	115.399	128.705	103.697
3.04.01	Despesas com Vendas	-980	-749	-1.708
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.869	-22.518	-25.472
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-13.467	-8.165	-15.949
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-5.043	-3.902	-3.666
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-4.359	-10.451	-5.857
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.439	17.143	-13.854
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-7.439	17.143	-13.854
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	146.687	134.829	144.731
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	118.574	137.239	105.495
3.06	Resultado Financeiro	-67.895	-104.429	-106.412
3.06.01	Receitas Financeiras	14.056	18.437	21.828
3.06.02	Despesas Financeiras	-81.951	-122.866	-128.240
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.679	32.810	-917
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21	0	30
3.08.01	Corrente	-21	0	30
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.658	32.810	-887
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	50.658	32.810	-887
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,33187	0,19871	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,33187	0,19871	-0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	50.658	32.810	-887
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.093	301	3.520
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	2.093	301	3.520
4.03	Resultado Abrangente do Período	52.751	33.111	2.633

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	56.657	69.351	118.452
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.019	23.799	-14.983
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	50.679	32.810	-917
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	866	861	50
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-146.687	-134.829	-144.731
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	75.281	112.330	111.314
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.483	7.343	2.856
6.01.01.09	Amortizações	-642	642	1.914
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-315	326	692
6.01.01.11	Juros capitalizado	4.316	4.316	10.513
6.01.01.13	Ações em Tesouraria	0	0	3.326
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.275	6.232	-954
6.01.02.01	Contas a receber	7.371	-7.108	-419
6.01.02.02	Impostos a compensar	-4.123	-9.202	-8.974
6.01.02.03	Dividendos a receber	-903	759	672
6.01.02.06	Demais ativos	3.510	23.981	-27.646
6.01.02.07	Fornecedores	383	-1.077	1.493
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-1.025	910	16
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-3.639	-9.767	33.918
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-59	-54	-14
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-7.790	7.790	0
6.01.03	Outros	77.951	39.320	134.389
6.01.03.01	Juros pagos	-69.569	-122.730	-76.076
6.01.03.02	Dividendos recebidos	147.520	162.050	210.465
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	108.847	-825.573	21.869
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	227.000	-352.092	25.320
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-310	-7.811	-203
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-117.843	-465.670	-3.248
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-421.493	913.617	-58.688

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	660.000	750.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-8.005	-717
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-106.486	-571.964	-691.491
6.03.04	Dividendos pagos	-134.995	0	-120.000
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.093	301	3.520
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	-992	-30.265	0
6.03.07	Ações em tesouraria	-181.113	0	0
6.03.08	Aumento de capital por sócios	0	863.550	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-255.989	157.395	81.633
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	296.021	138.626	56.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	40.032	296.021	138.626

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792
5.07	Saldos Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.326	0	-120.000	0	-116.674
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.326	0	0	0	3.326
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	3.520	2.633
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.520	3.520
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.520	3.520
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	3.374	9.024	22.311
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.374	9.024	1.937
7.01.02	Outras Receitas	0	0	20.374
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.020	-1.062	-9.032
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.875	-57	-5.467
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	-3.565
7.02.04	Outros	-1.145	-1.005	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.646	7.962	13.279
7.04	Retenções	-1.508	-1.503	-1.963
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.508	-1.503	-1.963
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.154	6.459	11.316
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	154.264	170.755	133.553
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	146.687	134.830	144.731
7.06.02	Receitas Financeiras	14.056	18.437	21.828
7.06.03	Outros	-6.479	17.488	-33.006
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	149.110	177.214	144.869
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	149.110	177.214	144.869
7.08.01	Pessoal	16.225	20.994	17.315
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.632	9.612	9.963
7.08.01.02	Benefícios	5.328	11.267	6.615
7.08.01.04	Outros	265	115	737
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	359	906	-63
7.08.02.01	Federais	126	387	-251
7.08.02.02	Estaduais	0	0	188
7.08.02.03	Municipais	233	519	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.868	122.504	128.504
7.08.03.01	Juros	79.760	116.545	122.595
7.08.03.03	Outras	2.108	5.959	5.909
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	50.658	32.810	-887

Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.658	32.810	-887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	4.924.971	5.311.608	3.588.425
1.01	Ativo Circulante	534.279	1.004.566	508.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	156.076	401.301	215.896
1.01.01.01	Caixa e Bancos	29.182	26.627	12.047
1.01.01.02	Aplicações financeiras	126.894	374.674	203.849
1.01.02	Aplicações Financeiras	260.141	497.908	166.687
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	260.141	497.908	166.687
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	260.141	497.908	166.687
1.01.03	Contas a Receber	88.302	75.190	80.794
1.01.03.01	Clientes	88.302	75.190	80.794
1.01.04	Estoques	944	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.537	13.131	6.783
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.537	13.131	6.783
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	8.537	13.131	6.783
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.279	16.092	37.134
1.01.08.03	Outros	20.279	16.092	37.134
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	3.506	2	251
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	14.785	14.102	34.895
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	4.390.692	4.307.042	3.080.187
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	185.562	171.195	125.930
1.02.01.04	Contas a Receber	55.092	33.479	3.226
1.02.01.04.01	Clientes	55.092	33.479	3.226
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618	42.200
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	888	1.187	46
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	888	1.187	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	86.964	93.911	80.458
1.02.01.10.03	Créditos com os parceiros nos empreendimentos	0	325	0
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	45.079	52.504	36.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	176	191
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	41.709	40.906	43.308
1.02.02	Investimentos	4.193.158	4.125.743	2.949.556
1.02.02.01	Participações Societárias	231.583	227.556	159.673
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	220.833	222.509	159.673
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	10.750	5.047	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.961.575	3.898.187	2.789.883
1.02.03	Imobilizado	7.899	8.942	702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.899	8.942	702
1.02.04	Intangível	4.073	1.162	3.999
1.02.04.01	Intangíveis	4.073	1.162	3.999
1.02.04.01.02	Softwares	4.073	1.162	3.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	4.924.971	5.311.608	3.588.425
2.01	Passivo Circulante	208.034	259.230	366.168
2.01.02	Fornecedores	10.809	12.399	10.021
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.809	12.399	10.021
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.818	29.269	14.017
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.342	28.447	13.687
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.486	24.086	9.933
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	43	40	384
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.579	2.229	1.517
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	975	1.720	1.293
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	259	372	560
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	476	822	330
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	131.546	136.526	307.785
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.877	6.033	46.725
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.877	6.033	46.725
2.01.04.02	Debêntures	124.669	130.493	261.060
2.01.05	Outras Obrigações	53.861	81.036	34.345
2.01.05.02	Outros	53.861	81.036	34.345
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12.046	7.807	17
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	155	595	74
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	37.231	64.574	30.106
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	4.429	8.060	4.148
2.02	Passivo Não Circulante	1.776.694	1.889.581	1.447.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.359.313	1.473.247	1.425.996
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	81.431	88.329	633.496
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	81.431	88.329	633.496
2.02.01.02	Debêntures	1.277.882	1.384.918	792.500
2.02.02	Outras Obrigações	406.078	406.313	16.590
2.02.02.02	Outros	406.078	406.313	16.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.925	394.984	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.282	5.249	0
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.871	6.080	16.590
2.02.03	Tributos Diferidos	1.540	2.201	3.525
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.540	2.201	3.525
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.540	2.201	3.525
2.02.04	Provisões	9.763	7.820	1.628
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.763	7.820	1.628
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	1.628
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	9.763	7.820	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.940.243	3.162.797	1.774.518
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.633.048	799.763
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313	799.763
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-30.265	0
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	0	0
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	48.713	174.205	195.958
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	47.868	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-1.687	126.337	149.731
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	127.991	96.774	49.702
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.312.596	1.258.770	729.095

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	486.324	470.826	489.767
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-179.728	-163.261	-204.935
3.03	Resultado Bruto	306.596	307.565	284.832
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-62.363	-36.476	-71.842
3.04.01	Despesas com Vendas	-27.161	-15.278	-17.298
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.816	-44.545	-43.152
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-25.016	-26.709	-28.970
3.04.02.02	Remuneração da administração	-5.857	-5.623	-5.310
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-5.943	-12.213	-8.872
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-4.684	20.607	-10.247
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-4.684	20.607	-10.247
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.298	2.740	-1.145
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	244.233	271.089	212.990
3.06	Resultado Financeiro	-84.292	-128.791	-126.830
3.06.01	Receitas Financeiras	24.050	29.097	32.657
3.06.02	Despesas Financeiras	-108.342	-157.888	-159.487
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	159.941	142.298	86.160
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.950	-45.524	-36.458
3.08.01	Corrente	-32.002	-45.610	-36.202
3.08.02	Diferido	52	86	-256
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	127.991	96.774	49.702
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	127.991	96.774	49.702
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.658	32.810	-887
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	77.333	63.964	50.589
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,33187	0,19871	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,33187	0,19871	-0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	127.991	96.774	49.702
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.093	301	3.520
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	2.093	301	3.520
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	130.084	97.075	53.222
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	52.751	33.111	2.633
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	77.333	63.964	50.589

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	120.355	179.591	146.722
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	330.357	353.901	298.903
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	159.941	142.298	86.160
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.342	1.267	250
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	64.607	42.831	40.292
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.914	8.775	3.388
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	86.960	152.134	150.631
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	13.182	3.037	2.472
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.449	0	0
6.01.01.09	Amortizações	0	0	706
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.943	6.192	20
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-6.298	-2.740	1.145
6.01.01.13	Ações em Tesouraria	0	0	3.326
6.01.01.16	Juros Capitalizados	4.317	107	10.513
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-91.691	6.656	-6.379
6.01.02.01	Contas a receber	-47.907	-27.686	18.729
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	12.019	-21.893	-4.800
6.01.02.03	Estoques	0	-418	40.965
6.01.02.04	Dividendos a receber	-3.504	249	-151
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	15	-70
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	0	57
6.01.02.07	Demais ativos	-1.161	23.196	-37.319
6.01.02.08	Fornecedores	-1.590	2.378	-2.364
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	941	0	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-10.406	-1.356	-1.990
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-440	521	74
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-3.840	-6.598	-16.108
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-28.312	31.924	-1.870
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	299	-1.141	-1.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	0	-325	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-7.790	7.790	0
6.01.03	Outros	-118.311	-180.966	-145.802
6.01.03.01	Juros pagos	-81.261	-158.896	-111.550
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-39.656	-30.240	-35.037
6.01.03.03	Dividendos recebidos	2.606	8.170	785
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	99.461	-1.562.446	-15.954
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	237.767	-331.221	4.221
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-3.210	-6.670	132
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-134.654	-1.151.135	8.483
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-442	-73.420	-28.790
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-465.041	1.568.260	-85.196
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	1.164.984	750.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-11.283	-717
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-126.527	-884.738	-717.999
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-23.507	465.711	0
6.03.05	Dividendos pagos	-134.995	0	-120.000
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	2.093	301	3.520
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	-992	-30.265	0
6.03.08	Ações em tesouraria	-181.113	0	0
6.03.09	Aumento de capital por sócios	0	863.550	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-245.225	185.405	45.572
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	401.301	215.896	170.324
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	156.076	401.301	215.896

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987	-23.507	-159.494
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995	0	-134.995
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-23.507	-23.507
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393	77.333	-63.060
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658	77.333	127.991
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051	0	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093	0	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0	0	0
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285	465.711	1.298.996
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265	0	-30.265
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	465.711	465.711
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319	63.964	89.283
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810	63.964	96.774
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491	0	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301	0	301
5.05.02.06	Constituição de reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792	0	-7.792
5.07	Saldos Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008	717.455	1.878.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.544	0	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464	717.455	1.876.919
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.326	0	-120.000	0	-116.674	-38.949	-155.623
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.326	0	0	0	3.326	0	3.326
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-120.000	0	-120.000	0	-120.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-38.949	-38.949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	3.520	2.633	50.589	53.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887	50.589	49.702
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.520	3.520	0	3.520
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.520	3.520	0	3.520
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	505.058	493.368	532.352
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	505.058	493.368	511.978
7.01.02	Outras Receitas	0	0	20.374
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-137.995	-135.087	-179.818
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-103.872	-113.673	-151.484
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.735	-9.922	-11.833
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	-16.501
7.02.04	Outros	-23.388	-11.492	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	367.063	358.281	352.534
7.04	Retenções	-69.329	-44.098	-48.201
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-69.329	-44.098	-48.201
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	297.734	314.183	304.333
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.632	45.681	314
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.298	2.740	-1.145
7.06.02	Receitas Financeiras	24.050	29.097	32.657
7.06.03	Outros	-6.716	13.844	-31.198
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	321.366	359.864	304.647
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	321.366	359.864	304.647
7.08.01	Pessoal	34.290	37.043	36.646
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.428	17.868	21.210
7.08.01.02	Benefícios	7.553	13.604	10.105
7.08.01.04	Outros	7.309	5.571	5.331
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50.912	68.664	58.793
7.08.02.01	Federais	47.269	63.128	54.374
7.08.02.03	Municipais	3.643	5.536	4.419
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	108.173	157.383	159.506
7.08.03.01	Juros	88.462	147.860	152.560
7.08.03.03	Outras	19.711	9.523	6.946
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	127.991	96.774	49.702

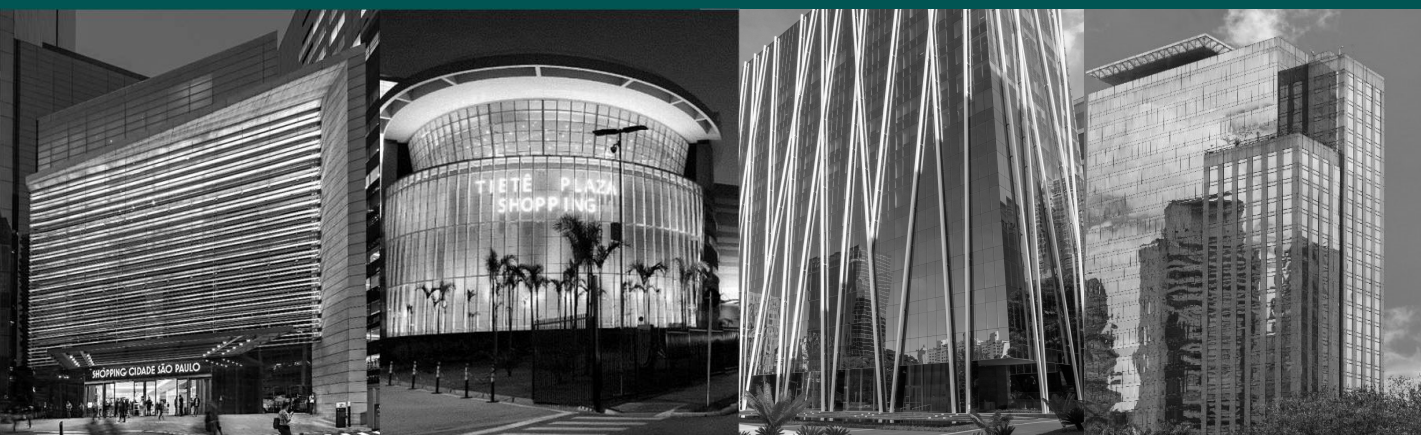
Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.658	32.810	-887
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	77.333	63.964	50.589

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4T20



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

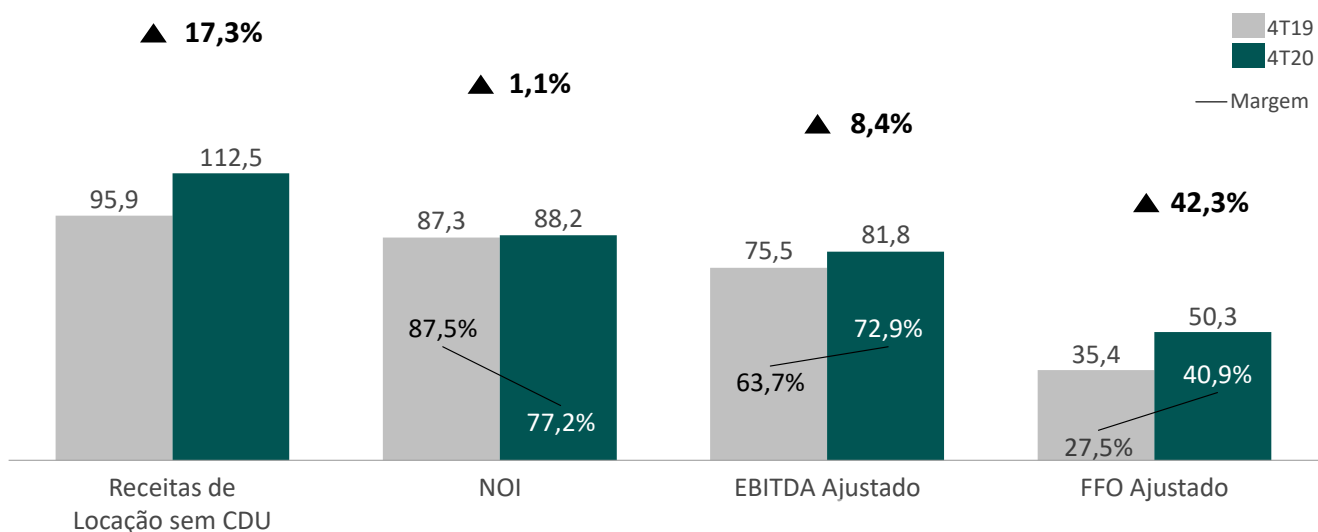
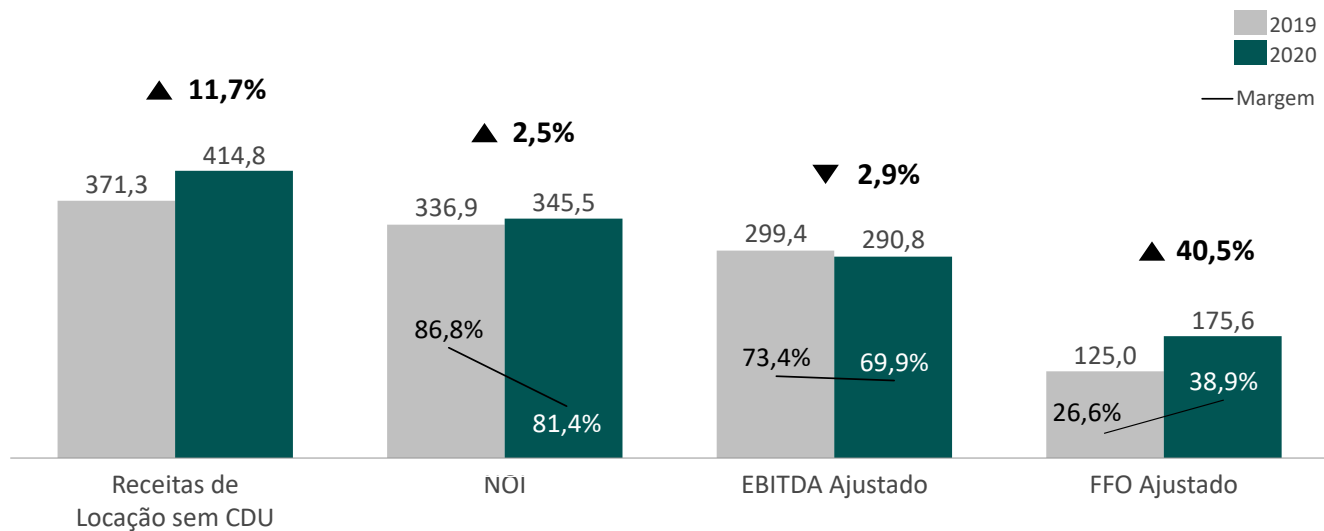
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESTAQUES (IFRS)

4T
20

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SUMÁRIO INDICADORES

4T
20

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%
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	72,9%	63,7%	9,2 pp.	69,9%	73,4%	-3,6 pp.
NOI	88,2	87,3	1,1%	345,5	336,9	2,5%
Margem NOI	77,2%	87,5%	-10,3 pp.	81,4%	86,8%	-5,3 pp.
FFO Ajustado	50,3	35,4	42,3%	175,6	125,0	40,5%
Margem FFO Ajustado	40,9%	27,5%	13,3 pp.	38,9%	26,6%	12,4 pp.
Lucro/Prejuízo do Período	29,8	53,4	-44,3%	128,0	96,8	32,3%
Margem Líquida	24,2%	41,6%	-17,4 pp.	26,3%	20,6%	5,8 pp.

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%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO****4T
20**

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO****4T
20**

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4T20

REALIZAÇÕES 4T20

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**REALIZAÇÕES EM 2020****4T
20****RECOMPRA DE AÇÕES**

Em março, a CCP realizou seu Primeiro Programa de Recomprou 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 Recomprou 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.



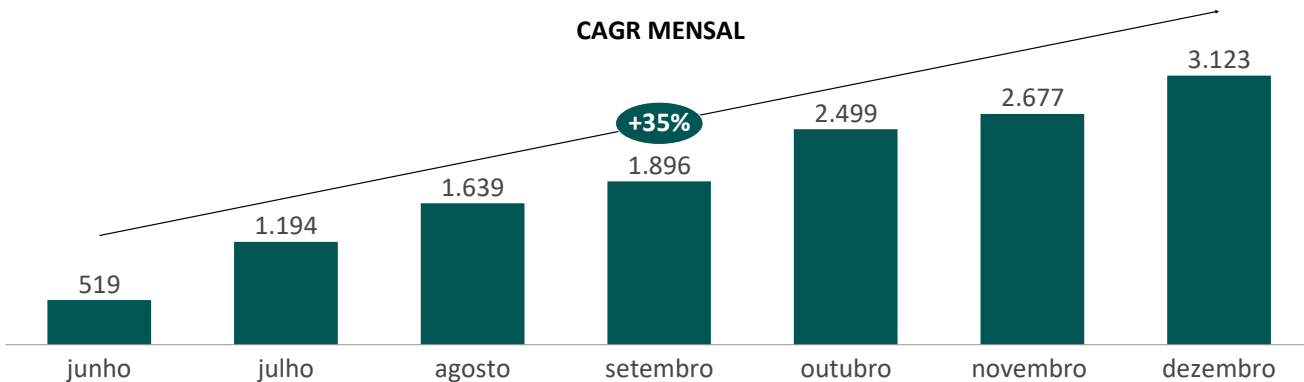
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RETOMADA DOS SHOPPINGS

4T
20

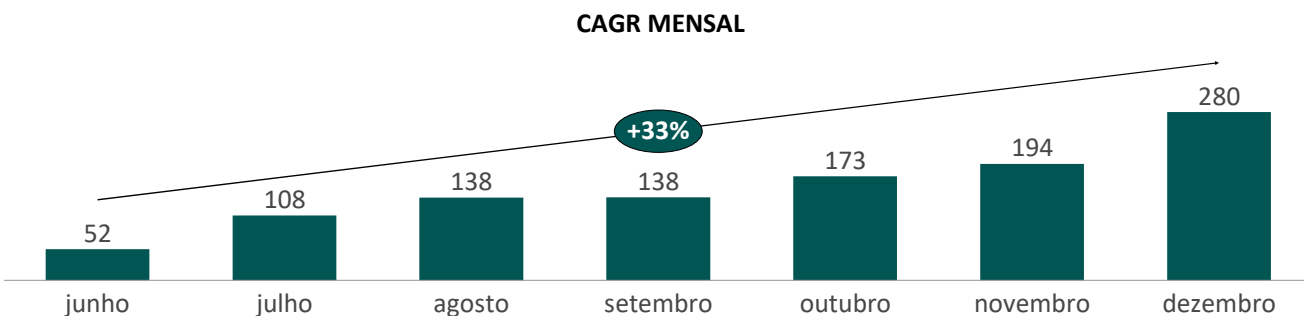
RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE PESSOAS (mil)

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 2 0

1. DESEMPENHO OPERACIONAL

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

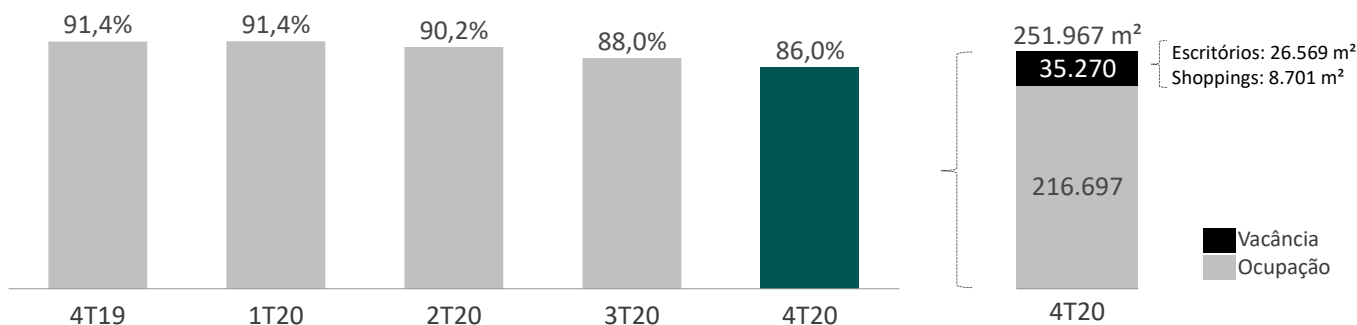
1. DESEMPENHO OPERACIONAL

4T
20

1.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

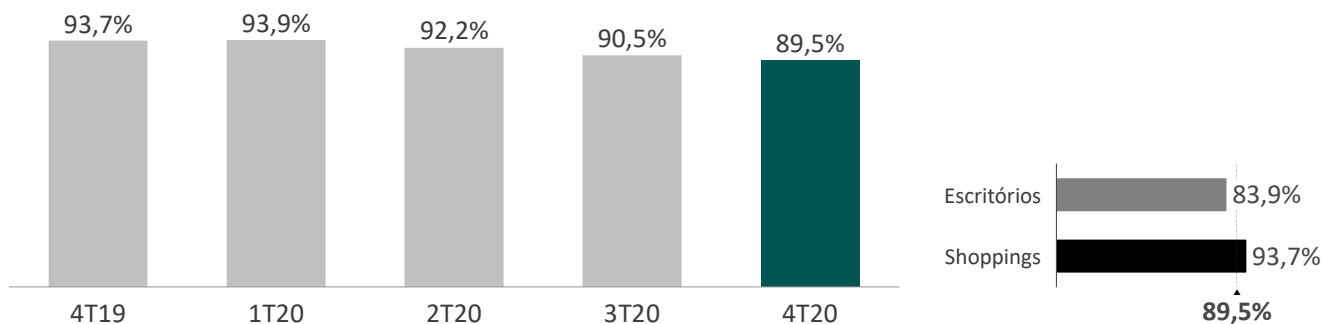
OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%)

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

1. DESEMPENHO OPERACIONAL

**4T
20**

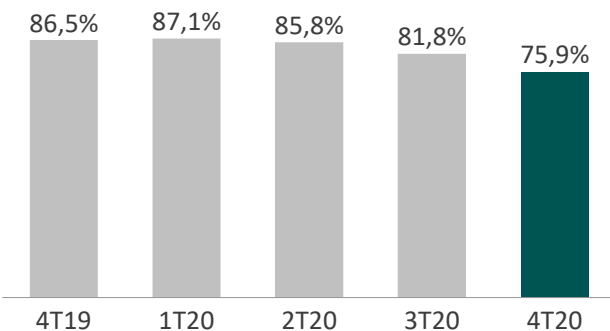
1.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

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

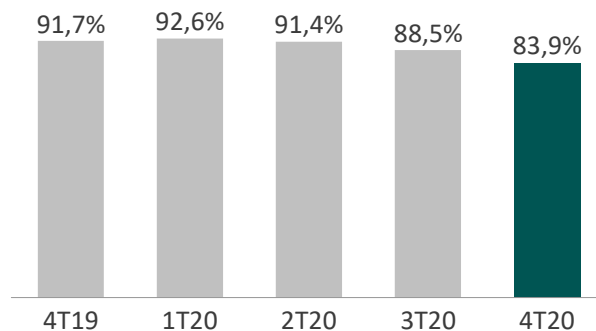
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 90,9% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,6%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

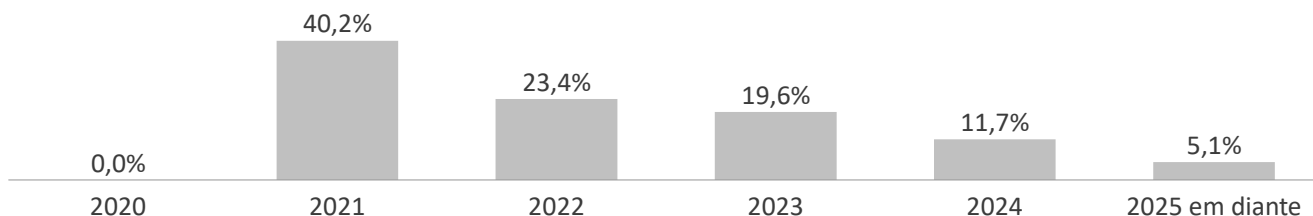


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

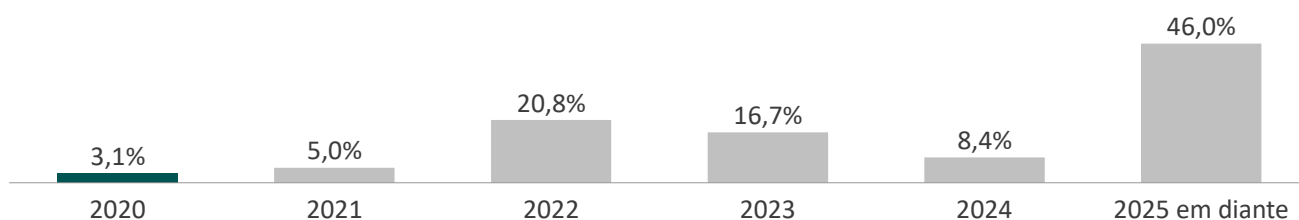


VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

1. DESEMPENHO OPERACIONAL

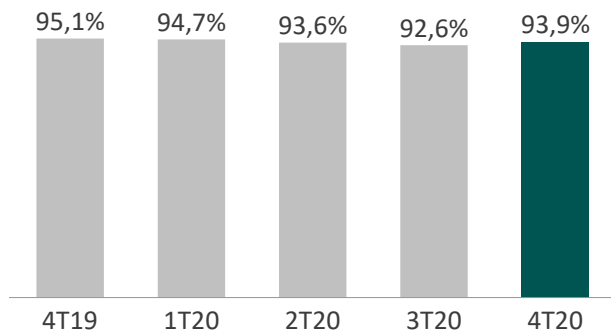
**4T
20**

1.3 SHOPPING CENTERS

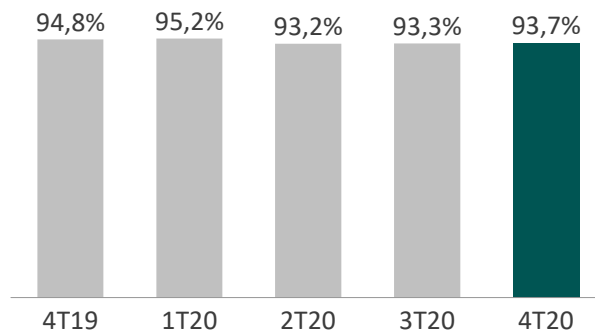
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2020 em 93,9% e 93,7% respectivamente.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

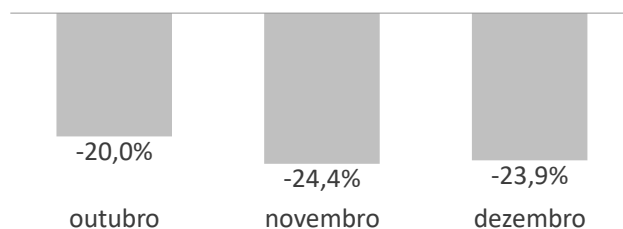
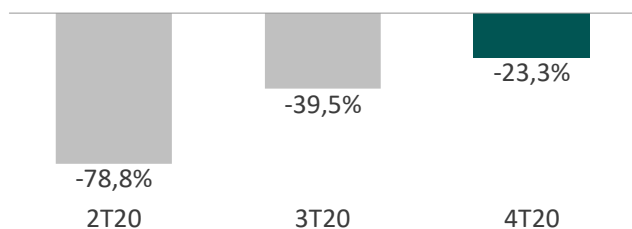


INDICADORES OPERACIONAIS

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%.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

1. DESEMPENHO OPERACIONAL

4T
20

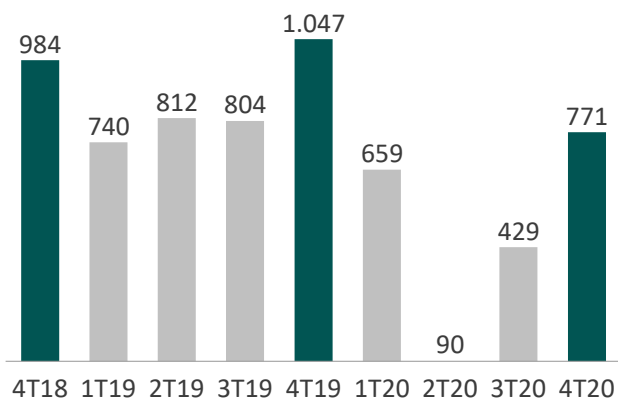
1.3 SHOPPING CENTERS

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 consequente efeito nas receitas de locação dos mesmos.

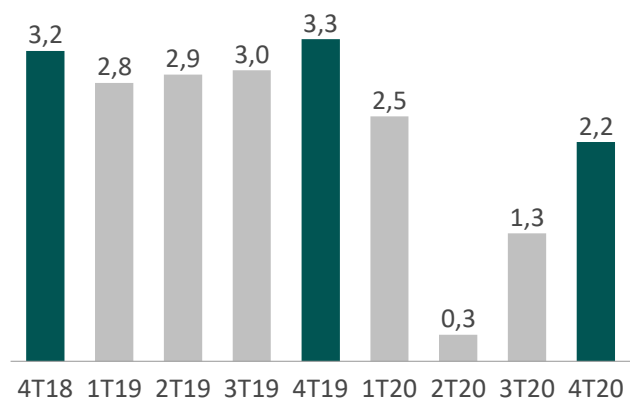
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,2 milhões de veículos no trimestre, mostrando forte recuperação do tráfego de veículos em comparação ao trimestre anterior.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS (R\$ MM)



FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 20

2. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T
20

2.1 RECEITA BRUTA

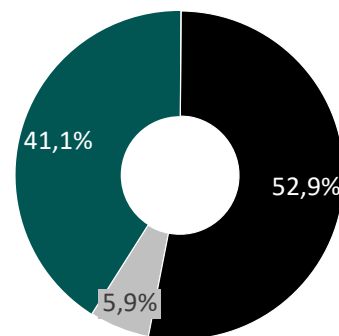
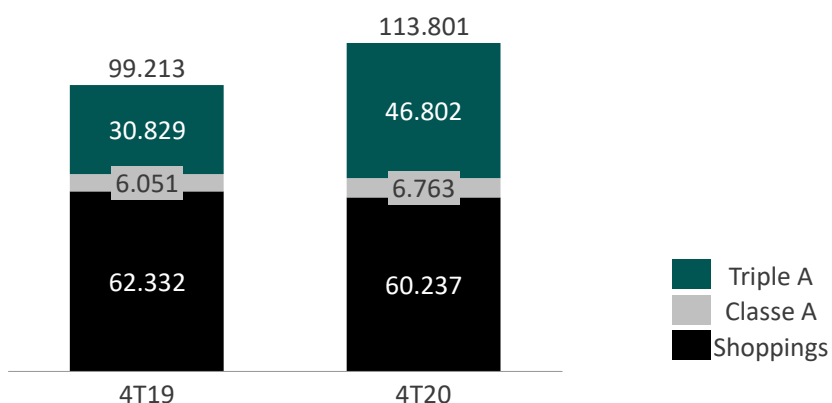
A Receita Bruta da CCP no 4T20 foi de R\$ 137,1 milhões, representando um aumento de 0,4% em relação à receita bruta do 4T19.

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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%



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T
20

2.4 RESULTADO FINANCEIRO

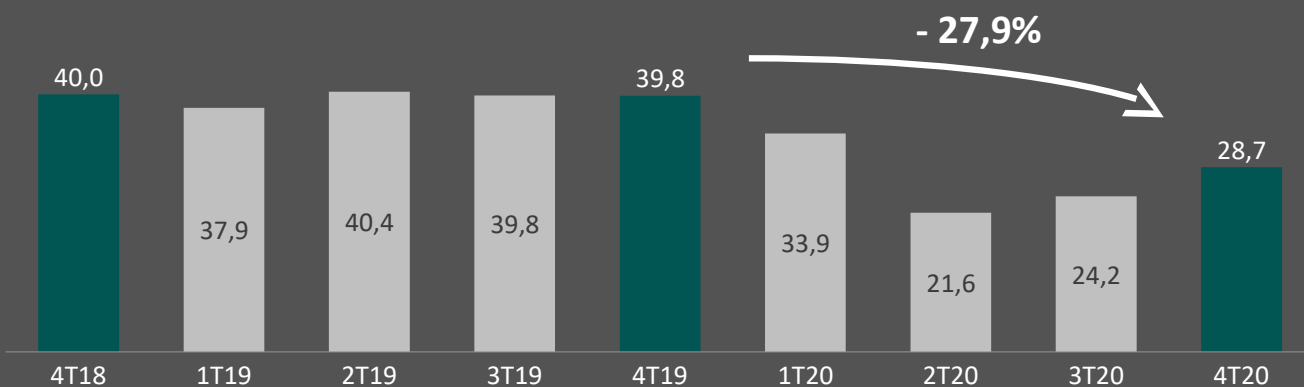
No 4T20 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 28,7 milhões, valor 27,9% inferior ao registrado no 4T19. Essa economia expressiva de R\$ 11 milhões em despesas financeiras foi resultado do trabalho de liability management realizado ao final do ano de 2019, no qual a

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

4T
20

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%



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**2. DESEMPENHO FINANCEIRO****4T
20****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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 20

3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

4T
20

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

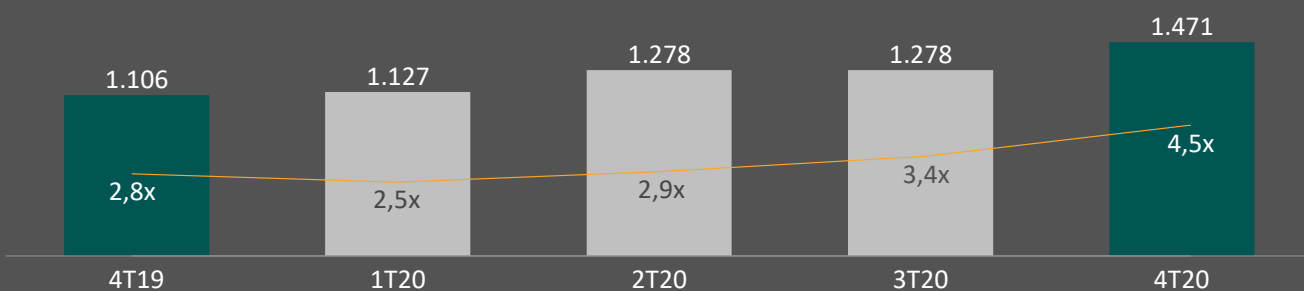
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.470,6 milhões ao final do 4T20, montante 15,1% superior ao valor registrado no

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



— Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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			



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

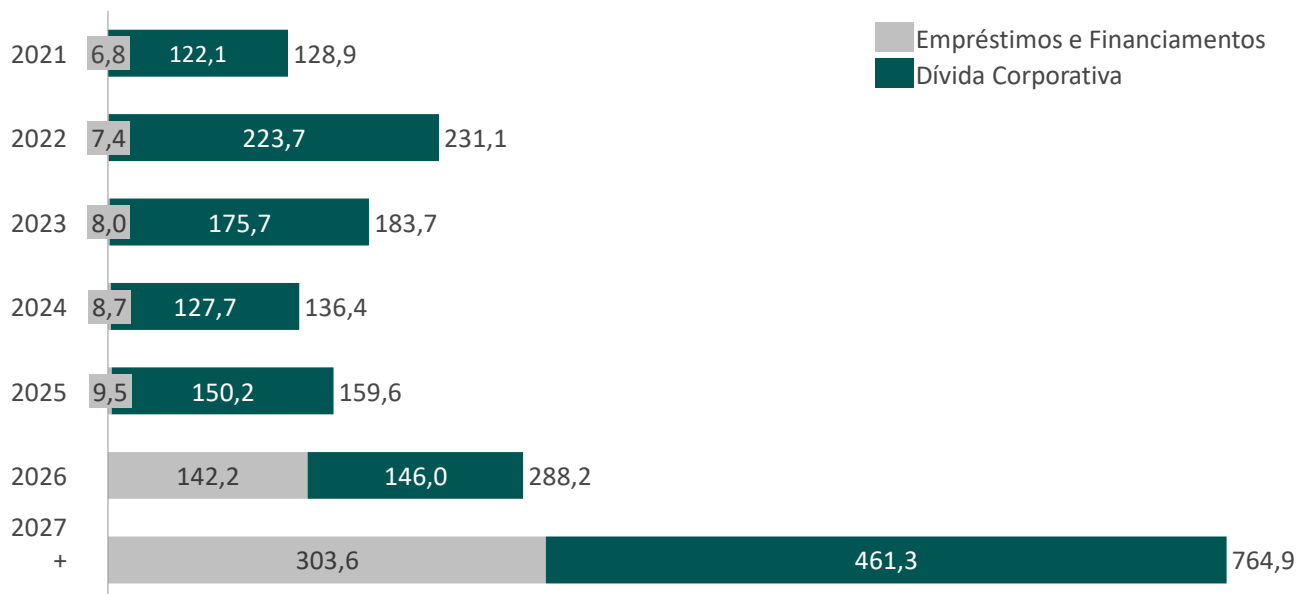
4T
20

3.2 ENDIVIDAMENTO

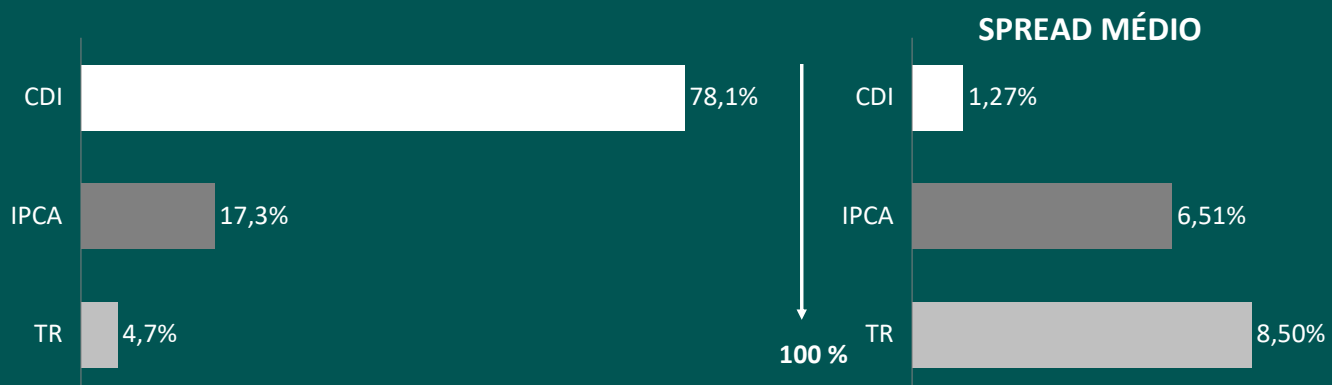
Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão indexados em CDI e somente 5% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 20

4. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4. CAPITAL SOCIAL

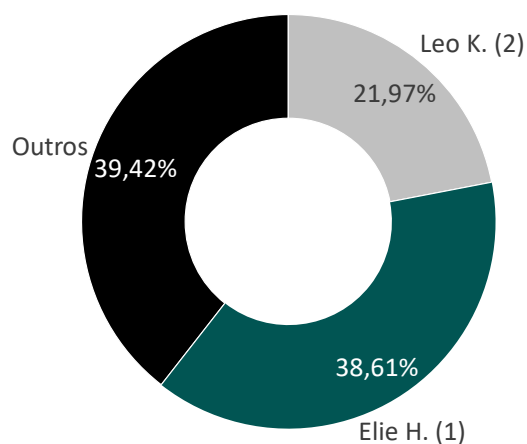
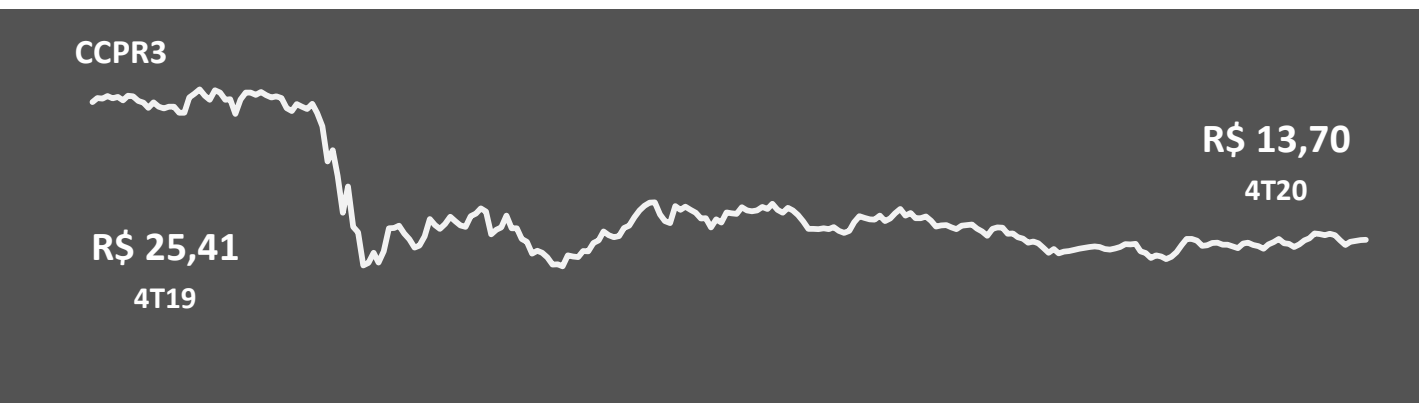
4T
20

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 2 0

7. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 2 0

8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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			

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

8. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

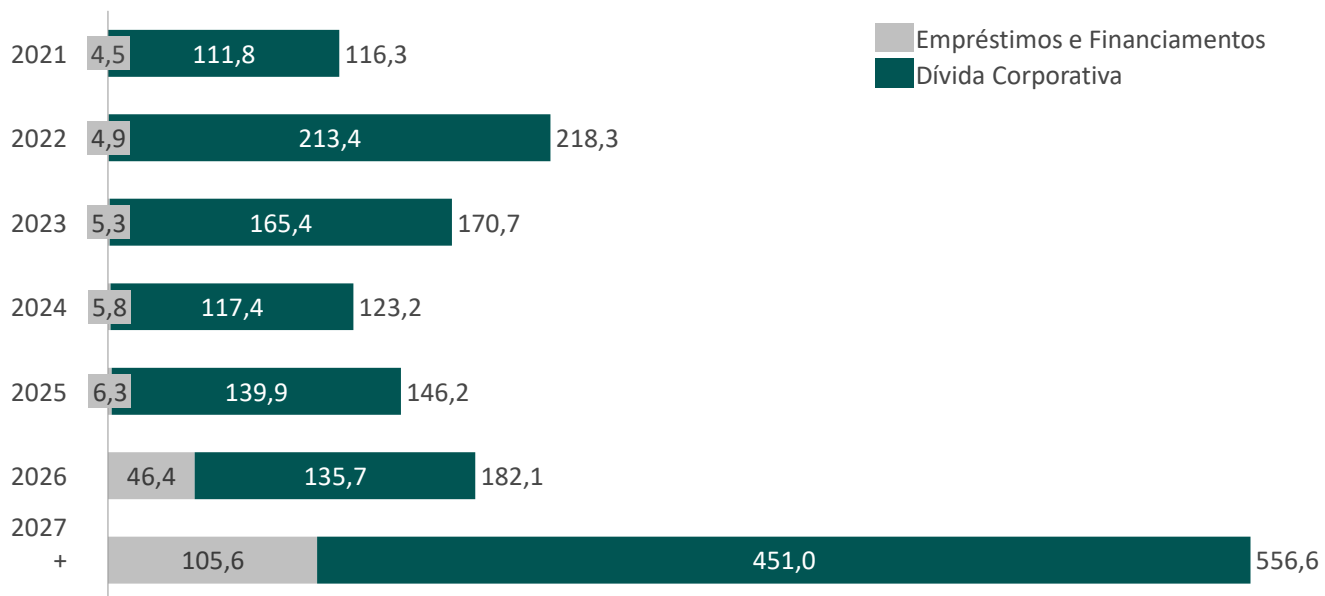
4T
20

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)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 20

SOBRE A CCP

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**SOBRE A CCP****4T
20**

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO DE ATIVOS

4T
20

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	17.573
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
 Brasília Machado
 Birmann 10

Goiânia, GO

Shopping Cerrado

Salvador, BA

Suarez Trade

Belo Horizonte, BH

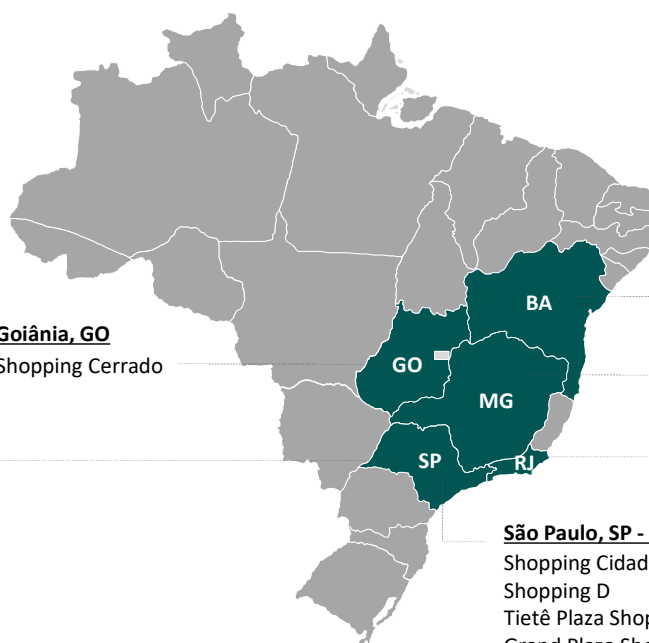
Shopping Estação BH

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra

São Paulo, SP - Shoppings

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4 T 20

ANEXOS

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXOS

4T
20

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	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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXOS

4T
20

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%



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ANEXOS****4T
20****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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES DE CONTATO

4T 20

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

Rhaissa Magalhães
Coordenadora RI/Funding

☎ (11) 5412-7701
✉ rhaissa.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.



Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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

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

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- (a) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de fevereiro de 2021.

Detalhes sobre as políticas contábeis do Grupo estão apresentadas na nota explicativa nº 4.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dólar americano.

Notas Explicativas

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

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Principais práticas contábeis

4.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2020 e 2019, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- (i) Controladas - As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- (ii) Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
 - (ii.a) Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
 - (ii.b) Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- (iii) Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- (iv) Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Notas Explicativas

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 11 - Investimentos.

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

4.2 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2020 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Vida útil das propriedades para investimentos

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

b. Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

c. Perdas relacionadas a contas a receber

A companhia revisa periodicamente suas premissas de constituição de perdas relacionadas ao contas a receber, face a revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

d. Instrumentos financeiros

Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influenciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis, veja classificações de cada instrumento na nota 26 (e).

e. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 12.

Notas Explicativas

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

4.2.1 *Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis*

- (a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

- (b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

4.2.2 *Caixa e equivalentes de caixa*

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

4.2.3 *Títulos e valores mobiliários*

A companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Notas Explicativas

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a companhia avalia o ‘principal’ definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

4.2.4 **Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa**

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

4.2.5 **Estoques**

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

Valor Realizável Líquido dos Estoques

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 R.1 – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

4.2.6 **Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis**

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

4.2.7 **Investimentos**

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

Notas Explicativas

4.2.8 *Propriedades para investimento*

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 12. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

4.2.9 *Imobilizado*

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 13, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

4.2.10 *Intangível*

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

4.2.11 *Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

4.2.12 *Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes*

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.2.13 *Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro*

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo

Notas Explicativas

regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

4.2.14 *Provisões*

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

4.2.15 *Instrumentos financeiros e derivativos*

a. *Instrumentos financeiros*

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

b. *Ativos financeiros*

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

c. *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

Notas Explicativas

4.2.16 **Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 22.b.

4.2.17 **Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 30.

4.2.18 **Informações por segmentos**

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços, e outros.

4.2.19 **Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

4.2.20 **Informações suplementares**

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

4.2.21 **Ações em tesouraria**

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

Notas Explicativas

5 Pronunciamentos contábeis

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020. O Grupo não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 25/IAS37 - Contratos Onerosos	As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020.
Alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/ IFRS 7, CPC11 /IFRS 4 e CPC 06/IFRS16 – Reforma de taxas de juros de referência Fase 2	As alterações tratam de questões que podem afetar as demonstrações financeiras como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de <i>hedge</i> decorrentes da substituição da taxa de juros de referência por uma taxa de referência alternativa.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

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

a) Outras normas

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

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS.
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

Notas Explicativas

6 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	211	575	29.182	26.627
CDB	39.821	295.446	126.894	374.674
Total de caixa e equivalentes de caixa	40.032	296.021	156.076	401.301

7 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Debêntures	51.105	58.985	53.519	61.411
CDB	42.157	115.234	44.148	119.973
Compromissadas	-	3.423	948	4.680
Letras Financeiras	119.842	243.475	124.560	253.488
Letras Financeiras do Tesouro	35.289	54.276	36.956	56.513
Fundos de Investimentos	-	-	10	1.843
Total títulos e valores mobiliários	248.393	475.393	260.141	497.908

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

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

Notas Explicativas

8 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Locações	156	7.527	88.427	79.432
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.582	10.477
Venda de unidades concluídas	(a)	-	1.619	1.496
Serviços de administração	-	-	4.361	5.409
Sub-total saldo a receber	156	7.527	104.989	96.814
Linearização	(b)	-	33.695	38.207
Descontos a apropriar	(c)	-	44.244	-
Provisão créditos liquidação duvidosa	(d)	-	(39.534)	(26.351)
Total do grupo contas a receber	156	7.527	143.394	108.670
Circulante	156	7.527	88.302	75.190
Não circulante	-	-	55.092	33.479

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- (c) Durante o meses de abril, maio e junho de 2020, em função da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum. Essas reduções são aplicáveis para os meses acima referidos de 2020 com pagamentos em maio, junho e julho e não serão compensadas em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. A companhia ofereceu descontos individuais por lojas para os meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro a Companhia ofereceu descontos individuais por loja. Dessa forma, essa condição será tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, consequentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.
- (d) A empresa adota como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, quando identifica uma certeza significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias e um percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. A Companhia adota como metodologia de perda esperada identificando os locatários que ficaram inadimplentes dos condomínios e consideramos os valores em aberto destes locatários como perda esperada.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer	104.755
Operações vencidas < 360 dias	12.663
Operações vencidas > 360 dias	25.976
Saldo a Receber	143.394

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2022	20.674
2023	15.241
2024	10.788
2025	7.896
2026	493
Saldo em 31/12/2020	55.092

Notas Explicativas

9 Estoques

Circulante	31/12/2020	31/12/2019
Thera Residencial e Saletas	944	944
Total circulante	944	944
Não circulante		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	42.618	42.618

Em 31 de dezembro de 2020, a companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2019	43.562
Custos Incorridos	-
Saldo 31/12/2020	43.562

10 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	49.823	45.679	52.382	60.075
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	101	100	533	4.897
PIS e COFINS	9	9	701	588
Demais impostos a compensar	-	22	-	75
Total	49.933	45.810	53.616	65.635
Circulante	6.322	12.186	8.537	13.131
Não circulante	43.612	33.624	45.079	52.504

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

Notas Explicativas

11 Investimentos

11.1 As principais informações das coligadas em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 estão assim resumidas

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CARCAVELOS	18	37	9.611	9.576	-	-	13	12	9.616	9.601
CCP CANELA	2	10	32.154	31.908	3	5	-	-	32.152	31.913
CCP SANDALO	1.457	1.519	153	158	506	544	24	1.069	1.081	64
CLD	43.783	40.331	-	-	56	67	-	-	43.727	40.264
CYRELA TURURIN	365	1.935	27	41	146	618	-	-	247	1.358
FUNDO BRASILIO MACHADO	1.548	1.550	8.155	8.375	241	93	-	-	9.462	9.832
SPE AZIONE	15.412	12.275	246.394	255.346	(2.964)	4.231	-	39	264.770	263.351

Notas Explicativas

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CARCAVELOS	-	-	2	17	(2)	(17)
CCP CANELA	3	4	2	60	1	(56)
CCP SANDALO	29	90	(988)	13	1.017	38
CLD	1	4	21	(486)	(20)	576
CYRELA TURURIN	34	51	11	3	23	1
FUNDO BRASILIO MACHADO	2.526	3.251	2.728	22.017	(202)	12.179
SPE AZIONE	26.807	35.196	19.632	2.498	7.175	753

11.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2020
	2019	2020						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	58.948	(4.660)	(36.946)	38.785	-	56.126
CCP Acácia	100,00%	100,00%	14.631	-	(1.150)	(659)	-	12.822
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.822	-	(3.295)	3.226	-	7.752
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.299	-	(8.400)	6.959	-	6.858
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.451	1	(2.500)	2.458	-	33.410
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.574	-	(2.863)	3.275	-	9.986
CCP Asset	100,00%	100,00%	10.009	2.095	-	1.745	-	13.848
CCP Aurora	66,57%	66,57%	65.689	818	-	716	(278)	66.944
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	26.557	(2.500)	-	479	(140)	24.396
CCP Calandra	62,50%	62,50%	203.909	4.532	-	(6.839)	(841)	200.761
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	(1)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	-	2	-	(1)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	-	-	(1)	-	35.164
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	34.452	667	(1.000)	(797)	-	33.322
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	55.607	49.276	-	(2.204)	-	102.679
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(37)	614	-	(1.231)	-	(654)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	21.589	-	-	(2.076)	-	19.513
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	543.889	-	-	(3.496)	(1.143)	539.250
CCP Marfim	25,00%	25,00%	87.294	800	(875)	1.590	(212)	88.597
CCP Marmore	66,56%	66,56%	2.045	1	(1.465)	1.371	-	1.953
CCP Mogno	99,90%	99,90%	122	0	(50)	2	-	74
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.417	-	(33)	(9)	-	5.374
CCP Participações	100,00%	100,00%	95	-	(20)	6	-	81
ON Digitais	99,99%	99,99%	-	7.515	-	(4.899)	-	2.616
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	49.416	-	(10.113)	9.939	-	49.242
ON Corporate	99,98%	0,00%	1	(2)	-	-	-	(1)
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(155)	1.080	-	(519)	-	406
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.614	281	(5.985)	5.144	-	16.054
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	125.048	(225)	(23.534)	32.463	(28)	133.725
Micônia	100,00%	100,00%	553.756	-	(15.000)	26.072	(1.567)	563.261
Millennium	66,57%	66,57%	63.790	-	(19.106)	17.959	-	62.643
ON Stores	99,99%	0,00%	728	(728)	-	-	-	-
YM Investimentos	100,00%	100,00%	72.783	-	(5.000)	7.501	-	75.284
Colorado Emp e Part Ltda. a)	50,00%	50,00%	20.860	62.262	(1.350)	1.327	-	83.099
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	76.473	(991)	(2.428)	2.228	-	75.281
JK E - FII b)	30,00%	30,00%	121.972	(1.646)	(3.997)	2.899	-	119.229
NEBRASKA	0,00%	100,00%	-	2	-	(1)	-	1
Ágio na aquisição de participações c)			31.260	(8.081)	-	-	-	23.179
Subtotal - investidas controladas			2.357.076	111.114	(145.109)	143.409	(4.209)	2.462.281
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.214	2	-	-	-	1.216
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.298	119	-	1	-	16.417
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	32	-	-	509	-	541
CLD	60,00%	60,00%	24.359	2.089	-	(12)	-	26.436
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	679	(550)	(17)	12	-	124
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.914	(84)	-	(101)	-	4.729
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.304	91	(2.394)	2.870	(107)	109.765
Subtotal - investidas coligadas			156.800	1.667	(2.411)	3.278	(107)	159.228
Total de investimentos			2.513.876	112.781	(147.520)	146.688	(4.316)	2.621.509

Notas Explicativas

- (a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu na proporção de 50% o 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em 7 de novembro de 2019 no valor de R\$ 20.000.
- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizada no Setor “C” do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº .2041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na sua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) Na aquisição das empresas SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa Fundo Grand Plaza Shopping. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.411	1.438
Fundo Centro Textil	726	742
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	17.942	18.487
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.100	3.155
Total	23.179	23.822

11.3 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2019	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2020
	2019	2020							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.214	2	-	(0)	-	-	1.216
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.298	119	-	1	-	-	16.417
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	32	-	-	509	-	-	541
CLD	60,00%	60,00%	24.358	2.089	-	(12)	-	-	26.435
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.938	172	(196)	(670)	-	-	5.244
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	679	(550)	(17)	12	-	-	124
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.915	(84)	-	(101)	-	-	4.730
Parallel	0,20%	0,20%	2.086	-	-	47	(102)	-	2.031
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.302	91	(2.394)	2.870	-	(107)	109.763
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	11.004	-	-	2.126	-	-	13.130
JK E - FII c)	30,00%	30,00%	22.532	-	-	3.271	-	-	25.803
Outros Investimentos a)	-	-	15.017	393	-	(1.754)	-	-	13.656
Ágio na aquisição de participações	-	-	9.134	-	-	-	(7.391)	-	1.743
Total investimentos			222.509	2.232	(2.607)	6.298	(7.493)	(107)	220.832

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos

Notas Explicativas

Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

11.4 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/12/2019	31/12/2020
	2019	2020		
Delivery Center Holding S.A. a)	11,28%	7,48%	5.048	10.750
Total investimentos a valor justo			5.048	10.750

- a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"). A companhia não possui controle da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2). Em 31 de março de 2020, o valor justo projetado pelo método de fluxo de caixa descontado elaborado por empresa especializada era de R\$ 13.209. Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo projetado pelo método de fluxo de caixa descontado elaborado por empresa especializada foi de R\$ 10.750 gerando uma perda no valor de R\$ 2.450 no exercício.

12 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 são assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.861.095	3.742.039
Terrenos	-	361.065	362.816
Benfeitorias em imóveis	2%	57.261	46.571
Total custo		4.279.421	4.151.426
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(317.846)	(253.239)
Total das propriedades para investimento		3.961.575	3.898.187

Em 31 de dezembro de 2020, a companhia possui o montante de R\$ 2.469.935, dados em garantias das dívidas.

Notas Explicativas

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2019	Adições (a)	Baixas	Depreciação	Amortização de ágio	Capitalização	Saldo em 31/12/2020
Edifícios e construções	3.500.200	127.754	(3.653)	(63.717)	(2.449)	(4.210)	3.553.925
Terrenos	362.816	-	(1.751)	-	-	-	361.065
Benfeitorias em imóveis	35.171	12.305	-	(891)	-	-	46.585
Total	3.898.187	140.059	(5.404)	(64.608)	(2.449)	(4.210)	3.961.575

- a) Em março de 2020, a Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo.

Em novembro de 2020 a Colorado Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu o 4º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor total de R\$ 77.100 localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade:

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

Propriedades	Valor justo em 31/12/2019	Valor contábil em 31/12/2019	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	3.912.418	1.777.361	2.134.787
Shoppings	5.065.579	2.090.954	2.974.625
Outros	173.142	29.872	143.270
Total	9.150.869	3.898.187	5.262.682

A avaliação para os shoppings da Companhia foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2020 e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

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

Notas Explicativas

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,2%
Inadimplência	2,8%
Desconto médio sobre aluguel	6,7%
Vacância Financeira	3,9%
Taxa de Adm./Receita	2,0%
Taxa de desconto	6,5%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2020, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 7,91% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.

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

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,94%
Inadimplência	-
Desconto sobre locação	-0,13%
Vacância Financeira	2,98%
Taxa de Adm./Receita	1,67%
Taxa de desconto	7,91%

Utilizamos como premissa para os edifícios corporativos a taxa de desconto real.

Notas Explicativas

13 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	126	50	128	52
Equipamentos processamento dados	20%	770	696	3.574	3.500
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	5.467	6.277	5.467	6.277
Total custo		6.363	7.023	9.573	10.233
(-) Depreciação acumulada		(676)	(636)	(1.674)	(1.291)
Imobilizado líquido		5.687	6.387	7.899	8.942
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	95	625	1.034	1.370
Marcas, patentes e direitos	-	-	139	10	139
Relacionamento com lojistas	10%	-	53	-	53
Projetos em andamento (b)		884	-	3.578	-
Total custo		979	817	4.622	1.562
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(51)	(33)	(549)	(400)
Intangível líquido		928	784	4.073	1.162

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

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2020 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2019	Adição	Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/12/2020
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	28	76	-	(10)	94
Equipamentos processamento de dados	2.446	74	-	(292)	2.228
Benfeitorias	189	-	-	(81)	108
Direito de uso	6.277	-	-	(810)	5.467
Total	8.942	150	-	(1.193)	7.899
Intangível					
Software	970	196	(533)	(149)	484
Marcas, patentes e direitos	139	10	(139)	-	10
Relacionamento com lojistas	53	-	(53)	-	-
Projetos em andamento	-	3.579	-	-	3.579
Total	1.162	3.785	(725)	(149)	4.073

Notas Explicativas

14 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

14.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019
Banco Itaú	03/08/2015	8,5% a.a. + TR	(a)	88.308	94.362
Total				88.308	94.362
Passivo circulante				6.877	6.033
Passivo não circulante				81.431	88.329

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2022	7.148
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.202
2026	10.007
Acima de 6 anos	38.835
Total	81.431

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

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

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	94.362
Pagamento de principal	(6.292)
Pagamentos juros	(7.691)
Juros provisionados	7.670
Comissões apropriadas	259
Saldo em 31/12/2020	88.308

Notas Explicativas

14.2 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	70.964	77.202	70.964	77.202
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	253.687	361.113	253.687	361.113
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	325.560	311.373	325.560	311.373
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	299.906	300.307	299.906	300.307
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	357.075	356.488	357.075	356.488
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	95.359	108.928
Total				1.307.192	1.406.483	1.402.551	1.515.411
Passivo circulante				110.941	116.774	124.669	130.493
Passivo não circulante				1.196.251	1.289.709	1.277.882	1.384.918

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 70.964 (R\$ 77.202 em 31 de dezembro de 2019).

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 253.687. (R\$ 361.113 em 31 de dezembro de 2019).

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 325.560. (R\$ 311.373 em 31 de dezembro de 2019).

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$299.906. (R\$ 300.307 em 31 de dezembro de 2019).

- (f) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão

Notas Explicativas

de R\$ 360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 357.075 (R\$ 356.488 em 31 de dezembro de 2019).

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 95.359. (R\$ 108.928 em 31 de dezembro de 2019).

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	1.406.483	1.515.411
Pagamentos juros	(69.569)	(73.571)
Pagamento de principal	(106.486)	(120.235)
Juros provisionados	75.281	79.291
Comissões apropriadas	1.483	1.655
Saldo em 31/12/2020	1.307.192	1.402.551

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano	Valores	Valores
2022	208.958	222.559
2023	161.678	177.280
2024	112.983	126.585
2025	136.078	149.680
2026	131.483	145.085
6 anos ou mais	445.071	456.693
Saldo em 31/12/2020	1.196.251	1.277.882

9º e 11º emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros

Notas Explicativas

determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.12.2020 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a:	1.2x	3,72
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	4,72
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,06

a) Refere-se a 9ª e 11ª.

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2020.

Sobre as Garantias

7ª emissão - Garantias

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

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

9ª emissão - Garantias

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

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

10ª emissão - Garantias

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

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

Notas Explicativas

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

11ª emissão - Garantias

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

12ª emissão - Garantias

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

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

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

1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

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

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

14.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.034	111.768
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	283.891	283.216
Total				395.925	394.984
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				395.925	394.984

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de dezembro de 2020 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	394.984
Pagamento de juros	(15.114)
Juros provisionados	16.055
Saldo em 31/12/2020	395.925

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Ano	Consolidado
2026	132.075
Acima de 6 anos	263.850
Total	395.925

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 112.034 (R\$ 111.768 em 31 de dezembro de 2019)

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 283.891 (R\$ 283.216 em 31 de dezembro de 2019).

15 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	27	51	274	383
COFINS	165	316	1.305	1.846
ISS	20	369	476	822
IRPJ	-	-	6.191	17.668
CSLL	-	-	2.295	6.418
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	32	512	975	1.720
Demais	-	-	43	40
Total	244	1.248	11.559	28.897

Notas Explicativas

16 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Base de apuração		
Contas a receber – locação	11.104	11.993
Res sperata	10.598	15.145
Total	21.702	27.138

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Imposto Diferido		
Contas a receber – locação	259	372
Total circulante	259	372
Res-sperata	1.540	2.201
Total não circulante	1.540	2.201
Total dos impostos diferidos	1.799	2.573
PIS	93	135
COFINS	434	620
IRPJ	925	1.322
CSLL	347	496

17 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Pis e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.775)	(11.775)
Depósitos judiciais	11.951	11.951
Total Ativo não circulante	176	176

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2019), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

18 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
CLD (a)	46	46	46	46
Total partes relacionadas	46	46	46	46

(a) AFAC desproporcional

b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	205	283
Total partes relacionadas	205	283

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

c. Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	50	25	50	25
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	6	20	6
CSC Serviços Administrativos Ltda.	42	23	42	23
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.089	1.089
Demais empresas	-	-	1	-
Total partes relacionadas	113	54	1.202	1.143

d. Receita de Aluguel

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	387
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	107
Total				494

Notas Explicativas

e. Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Remuneração aos administradores	9.579	6.682	11.251	9.358
Remuneração aos conselheiros	1.010	929	1.010	929
Total	10.589	7.611	12.261	10.287

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2020, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 15.000 referente a competência 2020. Em 2020 foram pagos na controladora R\$ 7.417 em relação a competência de 2019. (R\$ 4.504 pagos em 2019 em relação a competência 2018). No consolidado, em 2020 foram pagos R\$ 8.107 em relação a competência de 2019 (R\$ 5.775 pagos em 2019 em relação a competência de 2018).

19 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 9.763 (R\$ 7.820 em 31 de dezembro de 2019) no consolidado e R\$ 703 (R\$ 1.018 em 31 de dezembro de 2019) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 49.246 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 39.571 em 31 de dezembro de 2019), no consolidado e R\$ 9.287 na controladora (R\$ 7.307 em 31 de dezembro de 2019).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
Cível	-	6.315
Trabalhista	180	2.925
Tributária	523	523
Total	703	9.763

Notas Explicativas

Possíveis	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
Tributária	6.677	9.560
Cível	16	18.405
Trabalhista	2.594	21.281
Total	9.287	49.246

Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 – OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detem 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$ 158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. A Companhia esta revisando os valores envolvidos no processo administrativo, que serão devidamente mensurados e divulgados no próximo trimestre.

20 Res sperata a apropriar

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Shopping Tiete	1.170	1.654
Shopping Metropolitano	1.078	1.527
Shopping Cidade São Paulo	6.561	8.929
Shopping Cerrado	250	835
Grand Plaza	1.241	1.195
Total	10.300	14.140
Total circulante	4.429	8.060
Total não circulante	5.871	6.080

Notas Explicativas

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2019	165.113.612	1.633.048
Em 31 de dezembro de 2020	152.644.445	1.632.056

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social integralizado é de R\$ 1.663.313 (menos gastos com emissões de R\$ 31.257 e R\$ 30.265, respectivamente) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

b. Reserva de retenção de lucros

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

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2020 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2020 a 2022, conforme quadro abaixo.

Em milhares de reais:	2020	2021	2022	Total
Natureza				
Aquisição de Imóveis	100.000	71.811	-	171.811
Desenvolvimento	9.300	21.000	21.000	51.300
Total	109.300	92.811	21.000	223.111

No exercício foram pagos dividendos intermediários, no valor de R\$ 0,88441 reais por ação. Os dividendos foram imputados mediante a distribuição por reservas estatutárias e distribuição por reserva de retenção de lucros relativo ao exercício de 2020, totalizando R\$ 134.995 distribuídos.

Notas Explicativas

c. Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

	31/12/2020
Lucro líquido do exercício - Controladora	50.658
(-) Constituição de reserva legal - 5%	2.533
Resultado do exercício após constituição da reserva legal	48.125
(-) Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	12.031
Retenção de lucros	36.094

d. Ações em tesouraria

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

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

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

Notas Explicativas

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

22 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

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

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda, Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.110 (R\$ 12.000 em 31 de dezembro de 2019), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

23 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

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

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

b. Riscos de liquidez

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

Notas Explicativas

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 14).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.315	-	-	-	1.315
Debêntures	110.941	483.619	267.561	445.071	1.307.192
Total dos passivos financeiros	112.256	483.619	267.561	445.071	1.308.507

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	6.877	23.387	19.209	38.835	88.308
Debêntures	124.669	526.424	294.765	458.693	1.402.551
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	-	395.925	395.925
Fornecedores	10.809	-	-	-	10.809
	142.355	549.811	313.974	893.453	1.897.593

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 14. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6.

d. Valorização dos instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas

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

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

e. Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	40.032	678.637	156.076	766.381	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	248.393	92.776	260.141	132.829	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	156	7.527	143.394	180.670	Custo Amortizado
Demais contas a receber	627	4.238	56.107	56.194	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	289.208	783.178	615.718	1.136.074	
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	-	276.750	88.308	659.154	Custo Amortizado
Debêntures	1.307.192	1.049.014	1.402.551	1.049.014	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	395.925	394.984	Custo Amortizado
Fornecedores	1.315	932	10.809	12.399	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	1.308.507	1.326.696	1.897.593	2.115.551	

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

Notas Explicativas

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/12/2020	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	288.425	2,00% 5.769	1,50% 4.326	1,00% 2.884
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(981.362)	2,00% (19.627)	2,50% (24.534)	3,00% (29.441)
IPCA	Acréscimo do Índice	(325.560)	4,39% (14.292)	5,49% (17.865)	6,59% (21.438)
Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/12/2020	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	416.217	2,00% 8.324	1,50% 6.243	1,00% 4.162
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.076.721)	2,00% (21.534)	2,50% (26.918)	3,00% (32.302)
IPCA	Acréscimo do Índice	(325.560)	4,39% (14.292)	5,49% (17.865)	6,59% (21.438)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 2,00% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,39% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

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

24 Gestão do capital social

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

Notas Explicativas

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por aquisição de imóvel, menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Dívida bruta				
Empréstimos e financiamentos	-	-	88.308	94.362
Debêntures	1.307.192	1.406.483	1.402.551	1.515.411
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	395.925	394.984
Obrigação com investidores	12.046	7.807	12.046	7.807
Total da dívida bruta	1.319.238	1.414.290	1.898.830	2.012.564
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(288.425)	(771.414)	(416.217)	(899.209)
Dívida líquida	1.030.813	642.876	1.482.613	1.113.355
Patrimônio líquido	1.627.647	1.904.027	2.940.243	3.162.797
Dívida líquida/PL	63,33%	33,8%	50,42%	35,2%

25 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta	3.374	9.024	529.224	499.771
Locação de imóveis	-	-	422.571	386.119
Vendas de imóveis (c)	-	-	36.600	-
Prestação de serviços	3.374	9.024	70.053	113.652
Deduções sobre a receita	(199)	(490)	(42.900)	(28.945)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(24.166)	(6.403)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(199)	(490)	(18.734)	(22.542)
Receita líquida	3.175	8.534	486.324	470.826

- a) Os descontos concedidos em 31 de dezembro de 2020 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a Covid-19, que estão descritos na nota 8.c

Notas Explicativas

- b) ISS sobre serviços e `PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.
- c) Refere-se a alienação do imóvel de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, localizado no 6º (sexto) andar do edifício Corporate Park no valor de R\$ 36.600.

26 Custos e despesas por função

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a função, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custos de Locação	-	-	(125.310)	(85.936)
Custos Diretos	-	-	(48.131)	(38.330)
Áreas Vagas	-	-	(44.325)	(34.324)
Manutenção	-	-	(3.807)	(4.006)
Demais custos	-	-	(6.222)	(4.460)
Depreciação e Amortização	-	-	(67.959)	(43.395)
Juros Capitalizados	-	-	(4.209)	(4.211)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(43.927)	(72.865)
Custos de Estacionamentos	-	-	(35.248)	(65.187)
Custos de Pessoal	-	-	(325)	(495)
Demais Custos	-	-	(34.923)	(64.692)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(8.679)	(7.678)
Custos de Pessoal	-	-	(6.360)	(5.697)
Demais Custos	-	-	(2.318)	(1.981)
Custos de vendas	-	-	(9.280)	-
Total Custos	-	-	(179.728)	(163.261)
Despesas Comerciais	(980)	(749)	(27.161)	(15.278)
Comissões	-	-	(7.044)	(5.456)
Allowance	-	-	(5.455)	(5.565)
Despesas com Pessoal	(715)	(634)	(1.031)	(1.022)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(12.968)	(2.879)
Demais Despesas Comerciais	(265)	(115)	(662)	(356)
Despesas Gerais e Administrativas	(13.467)	(8.165)	(25.016)	(26.709)

Notas Explicativas

Despesas com Pessoal	(5.843)	(5.891)	(6.252)	(6.422)
Depreciação e Amortização	(866)	(861)	(1.342)	(1.268)
Aluguéis e Condomínios	313	237	313	(265)
Serviços Profissionais e Contratados	(6.264)	(4.047)	(11.066)	(13.938)
Outras Despesas	(808)	2.398	(6.669)	(4.816)
Remuneração da Administração	(5.043)	(3.902)	(5.857)	(5.623)
Despesas com Pessoal	(5.043)	(3.902)	(5.857)	(5.623)
Participação de Empregados e Administradores	(4.359)	(10.451)	(5.943)	(12.213)
Provisão PLR	(7.058)	(9.602)	(9.111)	(12.000)
Reversão da provisão PLR	2.699	(849)	3.168	(213)
Total despesas	(23.849)	(23.267)	(63.977)	(59.822)
Total Custos e Despesas	(23.849)	(23.267)	(243.706)	(223.084)

27 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	13.080	18.904	18.594	26.107
Outros	976	2.847	5.456	6.468
Total receitas financeiras	14.056	21.751	24.050	32.575
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(25.238)	(26.498)	(60.151)
Juros e atualização sobre debêntures	(75.280)	(86.736)	(79.316)	(86.736)
Outros	(2.355)	(9.890)	(2.422)	(14.372)
Juros capitalizados	(4.316)	(4.316)	(107)	(107)
Total despesas financeiras	(81.951)	(126.180)	(108.342)	(161.366)
Resultado financeiro líquido	(67.895)	(104.429)	(84.292)	(128.791)

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

Notas Explicativas

28 Imposto de renda e contribuição social

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	50.679	159.941
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(17.231)	(54.380)
Diferenças permanentes	45.223	7.017
- MEP	49.874	2.141
- Outras diferenças permanentes	(4.651)	5.225
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(27.992)	(33.820)
Adicional IRPJ	-	33.820
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(240)
Demais ajustes	-	15.012
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(32.002)
Alíquota efetiva	-	-20,01%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2020, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. . Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 482.934 (R\$ 430.123 em 31 de dezembro de 2019).

29 Informações por segmento

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

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

Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Informação por Segmento - Dezembro.2020					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	211.142	211.364	-	65	422.571
Venda	36.600	-	-	-	36.600
Prestação de serviços	3.373	-	66.680	-	70.053
Total	251.115	211.364	66.680	65	529.224
Deduções da receita					
Locação	(9.350)	(26.824)	-	(11)	(36.185)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(199)	-	(6.516)	-	(6.715)
Total	(9.549)	(26.824)	(6.516)	(11)	(42.900)
Receita líquida	241.566	184.540	60.164	54	486.324
Custo					
Locação	(43.970)	(81.088)	-	(24)	(125.082)
Venda	(4.498)	-	-	-	(4.498)
Prestação de serviços	-	-	(50.148)	-	(50.148)
Total	(48.468)	(81.088)	(50.148)	(24)	(179.728)
Lucro bruto	193.098	103.452	10.016	30	306.596
Ativos operacionais (*)	1.943.130	2.059.851	-	2.156	4.005.137

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

Informações por região - Dezembro/2020					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	492.003	33.949	848	2.424	529.224
Deduções da receita	(38.620)	(4.235)	(45)	-	(42.900)
Receita líquida	453.383	29.714	803	2.424	486.324
Custos	(152.971)	(26.015)	(743)	-	(179.729)
Lucro Bruto	295.197	5.533	60	2.424	303.214
Ativos Operacionais	3.392.157	605.676	7.304	-	4.005.137

Notas Explicativas

Informação por segmento de atuação – Dezembro/2019					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	144.872	241.186	-	61	386.119
Prestação de serviços	9.024	-	104.628	-	113.652
Total	153.896	241.186	104.628	61	499.771
Deduções da receita					
Locação	(8.565)	(13.010)	-	(17)	(21.592)
Prestação de serviços	-	-	(7.353)	-	(7.353)
Total	(8.565)	(13.010)	(7.353)	(17)	(28.945)
Receita líquida					
Custo					
Locação	(16.098)	(74.274)	-	(24)	(90.396)
Prestação de serviços	-	-	(72.865)	-	(72.865)
Total	(16.098)	(74.274)	(72.865)	(24)	(163.261)
Lucro bruto	129.233	153.902	24.410	20	307.565
Ativos operacionais	1.848.613	2.090.954	-	2.182	3.941.749

Informações por região - Dezembro/2019					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	463.525	33.781	1.176	1.289	499.771
Deduções da receita	(27.120)	(1.778)	(47)	-	(28.945)
Receita líquida	436.405	32.003	1.129	1.289	470.826
Custos	(138.702)	(23.898)	(661)	-	(163.261)
Lucro Bruto	297.703	8.105	468	1.289	307.565
Ativos Operacionais	3.319.726	614.560	7.463	-	3.941.749

30 Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo e em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

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

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

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

Notas Explicativas

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Lucro por Ação		
Lucro líquido	50.658	32.810
Quantidade de ações	152.644	165.114
Lucro por ação	0,332	0,199

31 Seguros

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

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

32 Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 308/99, artigos 22,23,e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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

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

33 Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes no período.

Notas Explicativas

34 Outros Assuntos

Sobre o impacto do COVID: 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.

Ao longo do mês de janeiro, os shoppings do portfólio da CCP operaram em 78% do horário normal de funcionamento. As vendas, considerado o período da reabertura até 31/01/2021, estão apresentando Taxa de Crescimento Anual Composta (CAGR) semanal de 3,5% e a taxa de ocupação contabilizada no dia 31/12/2020 cresceu 1,0 ponto percentual quando comparada ao final do 3T20. O principal impacto do resultado dos descontos deste período é um incremento de R\$ 2,0 milhões na linha de descontos, além disso houve aumento no custo de shopping centers de R\$ 2,2 milhões em relação ao trimestre anterior.

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

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 31/12/2020 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.540.074	21,97%	33.540.074	21,97%
Verde Asset Management (***)	12.301.550	8,06%	12.301.550	8,06%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	47.870.587	31,36%	47.870.587	31,36%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

(**) Administradora de fundos

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	34.321.225	22,48%	-	-	34.321.225	22,48%
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	270.486	0,18%	-	-	270.486	0,18%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.390.986	38,91%	-	-	59.390.986	38,91%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.390.986	38,91%	-	-	59.390.986	38,91%

Em 31/12/2020 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	35,69%	-	-	58.932.234	35,69%
Elie Horn	35.994.296	21,80%	-	-	35.994.296	21,80%
Danubio	14.043.013	8,51%	-	-	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A.	4.871.074	2,95%	-	-	4.871.074	2,95%
EH Capital Management	4.023.851	2,44%	-	-	4.023.851	2,44%
Administradores	34.345.225	20,80%	-	-	34.345.225	20,80%
Conselho de Administração	34.074.739	20,64%	-	-	34.074.739	20,64%
Diretoria	270.486	0,16%	-	-	270.486	0,16%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	71.836.153	43,51%	-	-	71.836.153	43,51%
Total	165.113.612	100,00%	-	-	165.113.612	100,00%
Ações em Circulação	71.836.153	43,51%	-	-	71.836.153	43,51%

Em 31/12/2019 a companhia não tem conselho fiscal

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos - Individual e Consolidado

Veja a Nota 4.2.8, 4.2.11 e 12 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor justo, o qual também é utilizado na avaliação do valor recuperável desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria

Como auditoria endereçou esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil para fins de avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment), e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Provisão e passivos contingentes fiscais – Consolidado

Veja a Nota 4.2.14 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia, conforme divulgado na Nota 19, possui a participação de 61,41% do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza

Shopping (Fundo), que por sua vez é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2020.

Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração ao Fundo, na qual questiona a falta de recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, e suas respectivas multas pela falta de entrega dos formulários fiscais ECF e da ECD, relacionado ao período de 2016 a 2018. O tema encontra-se em andamento nas esferas administrativas e judiciais, ao qual a Administração, suportada por seu consultor jurídico, avaliou a probabilidade de perda como possível, e dessa forma, nenhuma provisão foi constituída.

A determinação da probabilidade de perda envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração que conta com o apoio de seus assessores jurídicos e externos.

Consideramos esse assunto relevante para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos nos processos, ao grau de julgamento envolvido na determinação da probabilidade de perda, bem como a complexidade do ambiente tributário no Brasil.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, dentre outros, a obtenção e análise da avaliação efetuada pela Administração suportada pelo seu consultor jurídico externo, a fim de melhor compreender a causa, seus méritos e valores inicialmente mensurados.

Com suporte técnico de nossos especialistas jurídicos efetuamos o entendimento do mérito e a razoabilidade dos julgamentos envolvidos em relação aos riscos e probabilidades de perda envolvidas na ação. Adicionalmente, avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores em risco divulgados relativos ao processo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os julgamentos efetuados em relação aos riscos, valores, probabilidade de perda e as divulgações efetuadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos,

bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo , 11 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro