

# 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]<sup>3</sup> 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.

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.

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 contasa 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.

### *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.

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.

#### **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

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.

#### **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.



## 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.

## 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
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>40.032</b>	<b>296.021</b>	<b>156.076</b>	<b>401.301</b>

## 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
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>248.393</b>	<b>475.393</b>	<b>260.141</b>	<b>497.908</b>

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

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

## 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
<b>Sub-total saldo a receber</b>	<b>156</b>	<b>7.527</b>	<b>104.989</b>	<b>96.814</b>
Linearização (b)	-	-	33.695	38.207
Descontos a apropriar (c)	-	-	44.244	-
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(39.534)	(26.351)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>156</b>	<b>7.527</b>	<b>143.394</b>	<b>108.670</b>
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:

<b>À Vencer</b>	<b>104.755</b>
<b>Operações vencidas &lt; 360 dias</b>	<b>12.663</b>
<b>Operações vencidas &gt; 360 dias</b>	<b>25.976</b>
<b>Saldo a Receber</b>	<b>143.394</b>

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

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

## 9 Estoques

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

Em 31 de 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:

<b>Saldo 31/12/2019</b>	<b>43.562</b>
Custos Incorridos	-
<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>43.562</b>

## 10 Impostos a compensar

Representado por:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
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
<b>Total</b>	<b>49.933</b>	<b>45.810</b>	<b>53.616</b>	<b>65.635</b>
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.

## 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

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

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 Calíandra	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 Brasília 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

- (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 Kubischek, 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
<b>Total</b>	<b>23.179</b>	<b>23.822</b>

## 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 Brasília 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
<b>Total investimentos</b>			<b>222.509</b>	<b>2.232</b>	<b>(2.607)</b>	<b>6.298</b>	<b>(7.493)</b>	<b>(107)</b>	<b>220.832</b>

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



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

- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/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
<b>Total investimentos a valor justo</b>			<b>5.048</b>	<b>10.750</b>

- 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
<b>Total custo</b>		<b>4.279.421</b>	<b>4.151.426</b>
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(317.846)	(253.239)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>3.961.575</b>	<b>3.898.187</b>

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

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
<b>Total</b>	<b>3.898.187</b>	<b>140.059</b>	<b>(5.404)</b>	<b>(64.608)</b>	<b>(2.449)</b>	<b>(4.210)</b>	<b>3.961.575</b>

- 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
<b>Total</b>	<b>8.684.566</b>	<b>3.961.575</b>	<b>4.722.991</b>

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
<b>Total</b>	<b>9.150.869</b>	<b>3.898.187</b>	<b>5.262.682</b>

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.

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:

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
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:

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
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.

## 13 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Imobilizado</b>					
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
<b>Total custo</b>		<b>6.363</b>	<b>7.023</b>	<b>9.573</b>	<b>10.233</b>
(-) Depreciação acumulada		(676)	(636)	(1.674)	(1.291)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>5.687</b>	<b>6.387</b>	<b>7.899</b>	<b>8.942</b>
<b>Intangível</b>					
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	-
<b>Total custo</b>		<b>979</b>	<b>817</b>	<b>4.622</b>	<b>1.562</b>
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(51)	(33)	(549)	(400)
<b>Intangível líquido</b>		<b>928</b>	<b>784</b>	<b>4.073</b>	<b>1.162</b>

- (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
<b>Imobilizado</b>					
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
<b>Total</b>	<b>8.942</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>(1.193)</b>	<b>7.899</b>
<b>Intangível</b>					
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
<b>Total</b>	<b>1.162</b>	<b>3.785</b>	<b>(725)</b>	<b>(149)</b>	<b>4.073</b>

## 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
<b>Total</b>				<b>88.308</b>	<b>94.362</b>
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
<b>Total</b>	<b>81.431</b>

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

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

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

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

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

## 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
<b>Total</b>				<b>1.307.192</b>	<b>1.406.483</b>	<b>1.402.551</b>	<b>1.515.411</b>
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

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:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>1.406.483</b>	<b>1.515.411</b>
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
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.402.551</b>

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ano</b>	<b>Valores</b>	<b>Valores</b>
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
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>1.196.251</b>	<b>1.277.882</b>

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

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

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

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.12.2020 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 respectivos Contratos de Garantia.

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



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

#### *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
<b>Total</b>				<b>395.925</b>	<b>394.984</b>
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
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>394.984</b>
Pagamento de juros	(15.114)
Juros provisionados	16.055
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>395.925</b>

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

Ano	Consolidado
2026	132.075
Acima de 6 anos	263.850
<b>Total</b>	<b>395.925</b>

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

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
<b>Total</b>	<b>244</b>	<b>1.248</b>	<b>11.559</b>	<b>28.897</b>

## 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
<b>Base de apuração</b>		
Contas a receber – locação	11.104	11.993
Res sperata	10.598	15.145
<b>Total</b>	<b>21.702</b>	<b>27.138</b>

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
<b>Imposto Diferido</b>		
Contas a receber – locação	259	372
<b>Total circulante</b>	<b>259</b>	<b>372</b>
Res-sperata	1.540	2.201
<b>Total não circulante</b>	<b>1.540</b>	<b>2.201</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>1.799</b>	<b>2.573</b>
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)
<b>Subtotal</b>	<b>(11.775)</b>	<b>(11.775)</b>
Depósitos judiciais	11.951	11.951
<b>Total Ativo não circulante</b>	<b>176</b>	<b>176</b>

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 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).

## 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
<b>Partes relacionadas</b>				
CLD (a)	46	46	46	46
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

(a) AFAC desproporcional

### b. Mútuo

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

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

### c. Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Partes relacionadas</b>				
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	-
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>113</b>	<b>54</b>	<b>1.202</b>	<b>1.143</b>

### d. Receita de Aluguel

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

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

**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
<b>Total</b>	<b>10.589</b>	<b>7.611</b>	<b>12.261</b>	<b>10.287</b>

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
<b>Total</b>	<b>703</b>	<b>9.763</b>

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

Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 – OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detem 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$ 158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. 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
<b>Total</b>	<b>10.300</b>	<b>14.140</b>
<b>Total circulante</b>	<b>4.429</b>	<b>8.060</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>5.871</b>	<b>6.080</b>

## 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
<b>Natureza</b>				
Aquisição de Imóveis	100.000	71.811	-	171.811
Desenvolvimento	9.300	21.000	21.000	51.300
<b>Total</b>	<b>109.300</b>	<b>92.811</b>	<b>21.000</b>	<b>223.111</b>

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.

**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
<b>Resultado do exercício após constituição da reserva legal</b>	<b>48.125</b>
<hr/>	
(-) Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	12.031
<b>Retenção de lucros</b>	<b>36.094</b>
<hr/>	

**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.



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.

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	
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	1.315	-	-	-	1.315
Debêntures	110.941	483.619	267.561	445.071	1.307.192
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>112.256</b>	<b>483.619</b>	<b>267.561</b>	<b>445.071</b>	<b>1.308.507</b>

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
	<b>142.355</b>	<b>549.811</b>	<b>313.974</b>	<b>893.453</b>	<b>1.897.593</b>

**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.

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
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	40.032	678.637	156.076	766.381	Valor justo por meio do resultado
Títulos 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
Demais contas a receber	627	4.238	56.107	56.194	Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>289.208</b>	<b>783.178</b>	<b>615.718</b>	<b>1.136.074</b>	Custo
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	-	276.750	88.308	659.154	Amortizado
Debêntures	1.307.192	1.049.014	1.402.551	1.049.014	Custo
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	395.925	394.984	Amortizado
Fornecedores	1.315	932	10.809	12.399	Custo
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.308.507</b>	<b>1.326.696</b>	<b>1.897.593</b>	<b>2.115.551</b>	Amortizado

**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.

**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.

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):

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Dívida bruta</b>				
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
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>1.319.238</b>	<b>1.414.290</b>	<b>1.898.830</b>	<b>2.012.564</b>
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(288.425)	(771.414)	(416.217)	(899.209)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.030.813</b>	<b>642.876</b>	<b>1.482.613</b>	<b>1.113.355</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.627.647</b>	<b>1.904.027</b>	<b>2.940.243</b>	<b>3.162.797</b>
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.

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

- 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

- 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
<b>Custos de Locação</b>	-	-	<b>(125.310)</b>	<b>(85.936)</b>
<b>Custos Diretos</b>	-	-	<b>(48.131)</b>	<b>(38.330)</b>
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)
<b>Custos de Prestação de Serviços</b>	-	-	<b>(43.927)</b>	<b>(72.865)</b>
<b>Custos de Estacionamento</b>	-	-	<b>(35.248)</b>	<b>(65.187)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(325)	(495)
Demais Custos	-	-	(34.923)	(64.692)
<b>Custos de Serviços de Gestão</b>	-	-	<b>(8.679)</b>	<b>(7.678)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(6.360)	(5.697)
Demais Custos	-	-	(2.318)	(1.981)
<b>Custos de vendas</b>	-	-	<b>(9.280)</b>	-
<b>Total Custos</b>	-	-	<b>(179.728)</b>	<b>(163.261)</b>
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(980)</b>	<b>(749)</b>	<b>(27.161)</b>	<b>(15.278)</b>
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)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(13.467)</b>	<b>(8.165)</b>	<b>(25.016)</b>	<b>(26.709)</b>

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)
<b>Remuneração da Administração</b>	<b>(5.043)</b>	<b>(3.902)</b>	<b>(5.857)</b>	<b>(5.623)</b>
Despesas com Pessoal	(5.043)	(3.902)	(5.857)	(5.623)
<b>Participação de Empregados e Administradores</b>	<b>(4.359)</b>	<b>(10.451)</b>	<b>(5.943)</b>	<b>(12.213)</b>
Provisão PLR	(7.058)	(9.602)	(9.111)	(12.000)
Reversão da provisão PLR	2.699	(849)	3.168	(213)
<b>Total despesas</b>	<b>(23.849)</b>	<b>(23.267)</b>	<b>(63.977)</b>	<b>(59.822)</b>
 <b>Total Custos e Despesas</b>	 <b>(23.849)</b>	 <b>(23.267)</b>	 <b>(243.706)</b>	 <b>(223.084)</b>

## 27 Resultado financeiro

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	13.080	18.904	18.594	26.107
Outros	976	2.847	5.456	6.468
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>14.056</b>	<b>21.751</b>	<b>24.050</b>	<b>32.575</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
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)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(81.951)</b>	<b>(126.180)</b>	<b>(108.342)</b>	<b>(161.366)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(67.895)</b>	<b>(104.429)</b>	<b>(84.292)</b>	<b>(128.791)</b>

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

## 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
<b>Reconciliação dos impostos</b>		
LAIR	50.679	159.941
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(17.231)	(54.380)
<b>Diferenças permanentes</b>	<b>45.223</b>	<b>7.017</b>
- 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.



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

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

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

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

**Informação por segmento de atuação – Dezembro/2019**

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

**Informações por região - Dezembro/2019**

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

### 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:

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Lucro por Ação</b>		
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.

## 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.