



## Demonstrações Financeiras - 2020

### Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

### Sobre a CCP

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.987 m<sup>2</sup> de área locável em operação. Com mais de 13 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais reais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, reconhecendo, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPPR3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa. A CCP também procura comprometer-se com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundador do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que

promove a construção sustentável no país e apóia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela CCP atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que assegurem condições saudáveis de ocupação.

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

### Mensagem da Administração

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

A interrupção completa dos serviços e comércio não-essenciais e o próprio isolamento social que se esperava, a princípio, serem condições breves e momentâneas, figuraram como uma realidade vivida em todo o território nacional por longos meses. Mesmo após flexibilizações diversas no decorrer do ano, as restrições parciais permaneceram até o último dia de 2020, se estendendo um aspecto macroeconômico bastante significativo experimentado ao longo deste cenário foi a queda da taxa dos juros, que impactou diversos setores econômicos e outros fatores como a disponibilidade e taxa de crédito, taxa cambial e tantos outros indicadores. No setor de Real Estate, o comportamento do índice IGP-M também foi tema de muito destaque, atingindo patamares históricos que foram assunto de diversas negociações entre proprietários e locatários ao longo do ano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Já o segmento de edifícios corporativos foi o menos afetado e se mostrou bastante resiliente na pandemia. A combinação de um portfólio de ativos irrecipáveis e uma forte base de locatários permitiu a CCP passar por esse período com poucas negociações ou rescisões de contrato, além de não ter havido nenhuma grande desocupação de seus lajes corporativas. O ano se encerrou com praticamente zero de inadimplência e poucos descontos, apenas diferimentos que foram concedidos dentro do próprio 2020.

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

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

No fronte de M&A, também houve realizações importantes. Em março de 2020, a Companhia adquiriu o 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center e em novembro concluiu a aquisição do 4º andar do mesmo, totalizando assim 4 mil m<sup>2</sup> de área BOMA e consolidando sua estratégia de aumentar a participação em ativos que já possui controle. Nessa mesma linha, em dezembro a CCP concluiu a venda da totalidade de sua participação no Edifício Corporate Park.

A CCP continua investindo no gestão de seus empreendimentos e na geração de resultados positivos para seus acionistas e clientes. Encerra o ano de 2020 satisfeita com suas realizações e na expectativa de superar seu desempenho em 2021.

A Diretoria

### Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2020 e 31 de Dezembro de 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	40.032	296.021	156.076	401.301	Empréstimos e financiamentos	14,1	-	-	6.877	6.033
Títulos e valores mobiliários	7	248.393	475.393	260.141	497.908	Debitures	14,2	110.941	116.774	124.669	130.493
Contas a receber	8	156	7.527	88.302	75.190	Fornecedores	15	1.315	932	10.809	12.399
Estoques	9	-	-	944	944	Impostos e contribuições a recolher	16	244	1.248	11.559	28.897
Adiantamentos a compensar	10	6.322	12.186	8.537	13.131	Impostos e contribuições diferidos	-	-	-	259	372
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	1.988	1.988	Adiantamentos de clientes	-	-	-	155	595
Dividendos a receber	-	5.497	4.594	3.506	2	Receita res-পরত a apropriar	20	-	-	4.429	8.060
Demais contas a receber	-	627	4.137	14.785	14.102	Dividendos a pagar	-	12.046	7.807	12.046	7.807
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>301.027</b>	<b>799.858</b>	<b>534.279</b>	<b>1.004.566</b>	Demais contas a pagar	-	30.244	32.914	37.231	64.574
<b>Não Circulante</b>						<b>Total do passivo circulante</b>		<b>154.790</b>	<b>159.675</b>	<b>208.034</b>	<b>259.230</b>
Contas a receber	8	-	-	55.092	33.479	Empréstimos e financiamentos	14,1	-	-	81.431	88.329
Estoques	9	-	-	42.618	42.618	Debitures	14,2	1.196.251	1.289.709	1.277.882	1.384.918
Créditos com outras partes relacionadas	18	159	100	888	1.187	Obrigações por aquisição de imóvel	14,3	-	-	395.925	394.984
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	-	Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	1.540	2.201
Impostos a compensar	10	43.611	33.624	45.079	52.504	Receita res-পরত a apropriar	20	-	-	5.871	6.080
Depósitos judiciais	17	-	-	176	176	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	19	703	1.018	9.763	7.820
Demais contas a receber	-	-	-	41.709	41.231	Demais contas a pagar	-	4.282	5.249	4.282	5.249
Investimentos	11	2.632.261	2.518.925	231.583	227.556	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.201.236</b>	<b>1.295.976</b>	<b>1.776.694</b>	<b>1.889.581</b>
Propriedades para investimento	12	-	-	3.961.575	3.898.187	<b>Patrimônio Líquido</b>					
Imobilizado	13	5.887	6.387	7.899	8.942	Capital social	21,a	1.632.056	1.633.048	1.632.056	1.633.048
Intangíveis	13	928	784	4.073	1.162	Reserva legal	21,c	50.403	47.868	50.400	47.868
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.682.646</b>	<b>2.559.820</b>	<b>4.390.692</b>	<b>4.307.402</b>	Reserva de Capital	21,d	(181.113)	-	(181.113)	-
						Retenção de lucros	21,b	126.304	223.111	126.304	223.111
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.627.647</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.627.647</b>	<b>1.904.027</b>
						<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>2.983.673</b>	<b>3.359.678</b>	<b>4.924.971</b>	<b>5.311.608</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020 e 31 de Dezembro de 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas controladores											
		Reservas de lucros											
		Capital social	Gastos com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros do exercício	Resultados abrangentes	Participação de não controladores	Total			
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>799.763</b>	-	-	<b>46.227</b>	<b>190.217</b>	-	-	-	<b>9.216</b>	<b>1.045.423</b>	<b>729.095</b>	<b>1.774.518</b>
Ajustes da adoção inicial referente o IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465.711	465.711
Efeito dos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (redução) capital	863.550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863.550	-	863.550
Gastos com emissão de Ações	-	-	(30.265)	-	-	-	-	-	-	-	(30.265)	-	(30.265)
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	1.641	-	32.810	-	-	32.810	63.964	96.774
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	(1.641)	-	(1.641)	-	-	(1.641)	-	(1.641)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(7.792)	-	-	(7.792)	-	(7.792)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	-	23.377	-	(23.377)	-	-	-
Ajustes por conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	301	301	-	301	301
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.663.313</b>	<b>(30.265)</b>	<b>47.868</b>	<b>213.594</b>	<b>47.868</b>	<b>213.594</b>	<b>9.517</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.258.770</b>	<b>3.162.797</b>	<b>1.258.770</b>	<b>3.162.797</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.663.313</b>	<b>(30.265)</b>	<b>47.868</b>	<b>213.594</b>	<b>47.868</b>	<b>213.594</b>	<b>9.517</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.258.770</b>	<b>3.162.797</b>	<b>1.258.770</b>	<b>3.162.797</b>
Efeito dos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com emissão de Ações	21,a	-	(992)	-	-	-	-	-	-	(992)	-	(992)	(992)
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	2.532	-	50.658	-	77.333	127.991	-	127.991
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	(2.532)	-	-	(2.532)	-	(2.532)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(12.031)	-	-	(12.031)	-	(12.031)
Ações em tesouraria Adquiridas	21,c	-	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	(181.113)
Cancelamento de ações em tesouraria	21,d	-	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	(181.113)
Reserva de capital	21,d	-	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	-	(181.113)	-	(181.113)
Dividendos distribuídos	21,b	-	-	-	-	(134.995)	-	(134.995)	-	-	(134.995)	-	(134.995)
Retenção de lucros	21,c	-	-	-	-	36.095	(36.095)	-	-	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	2.093	2.093	-	2.093	-	2.093
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.663.313</b>	<b>(31.257)</b>	<b>(181.113)</b>	<b>50.400</b>	<b>114.694</b>	<b>114.694</b>	<b>11.610</b>	<b>1.627.647</b>	<b>1.312.596</b>	<b>2.940.243</b>	<b>1.312.596</b>	<b>2.940.243</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>50.679</b>	<b>32.810</b>	<b>159.941</b>	<b>142.298</b>
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	866	861	1.342	1.267
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	64.607	42.831
Equivalência patrimonial	(146.687)	(134.829)	(6.298)	(2.740)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	75.281	112.330	86.960	152.134
Amortização da comissão sobre debêntures	1.483	7.343	1.914	8.775
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	13.182	3.037
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	-	-	2.449	-
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(3.115)	326	1.943	6.192
Variação dos juros capitalizados	4.316	4.316	4.317	107
Amortizações	(842)	642	-	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Contas a receber	7.371	(7.108)	(47.907)	(27.686)
Impostos a compensar	(4.123)	(9.202)	12.019	(21.893)



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
 (Valores expressados em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

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 títulos 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 toma a entrega das disposições contratuais do instrumento. **b. Ativos financeiros:** Ativos financeiros são classificados como custo amortizado - Contemplam 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 ou valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. Os 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 de resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros reconhecidos 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 mobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos de 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 longo prazo 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 e funções-emprego 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 4.2. **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 atribuído aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos 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:** Segregamos operações não definidas como componentes de uma entidade para os quais demonstrações separadas são 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 elas: edifícios, shoppings, serviços, e outros. **4.19. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada e autorizada pelo 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 nestes casos, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida ou não reconhecida de acordo com o reconhecimento do balanço. **4.20. 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 apresentado como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informações adicionais. **4.21. Ativos em tesouraria:** Os ativos em tesouraria são investimentos patrimoniais próprios que são realizados, reconhecidos, emitidos e deduzidos do instrumento 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 a venda e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

**5. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS**  
 Normas e interpretações novas ainda não adotadas: **a)** Contratos onerosos - custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS37); **b)** Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16); **c)** Outras normas, não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo: **4.22. Ativos em tesouraria:** Os ativos em tesouraria são investimentos patrimoniais próprios que são realizados, reconhecidos, emitidos e deduzidos do instrumento 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 a venda e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

**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 remuneradas a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais existem penalidades ou quaisquer outras restrições para ser resgatadas imediatamente, além do direito de emitir e recomprar a qualquer momento. O saldo da caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio de 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**  
 Referem-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como referência os valores de remuneração a taxa que se aproximam da variação do CDI (variam entre 95% e 100%). O saldo de títulos e valores mobiliários 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
Debêntures	51.105	58.985	53.519	61.413
CDB	42.157	115.234	44.148	119.711
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	56.543
Fundos de Investimentos	-	-	10	1.813
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>248.393</b>	<b>475.393</b>	<b>260.141</b>	<b>497.908</b>

**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	10.427	79.432
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	88.582	10.477
Despesas em andamento	-	-	1.619	1.496
Serviços de administração	-	-	10.488	11.913
<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)	-	-	44.224	-
<b>Total créditos liquidados duvidosa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.034</b>	<b>26.351</b>
<b>Provisão de grupo conta a receber</b>	<b>156</b>	<b>7.527</b>	<b>104.989</b>	<b>106.570</b>
Circulante	156	7.527	83.302	73.479
Não circulante	-	-	55.092	31.199

(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 (FRZ) para registros das receitas de aluguel e conta a receber, com base no regime de competência. (c) Durante o mês 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 pagamento em maio, junho e julho e não serão compensadas em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. A Companhia ofereceu descontos individuais por seções para os meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro. Dessa forma, essa condição será tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, 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/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 locatícios que ficaram inadimplentes dos contratos e consideramos os valores em aberto desde locatícios para perda esperada. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2020 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2022	2021	2020
2022	10.284	15.748	10.284
2021	10.284	10.284	10.284
2020	7.896	7.896	7.896
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>20.674</b>	<b>20.674</b>	<b>20.674</b>

**9. ESTOQUES**  
 Circulante

	31/12/2020	31/12/2019
Thera Residencial e Saletas	944	944
<b>Total circulante</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
<b>Não circulante</b>	<b>42.618</b>	<b>42.618</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 garantia de dívida. A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é representada da seguinte forma:

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

**10. IMPOSTOS A COMPENSAR**  
 Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	49.823	45.679	52.382	60.075
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	101	100	533	4.897
PIS e COFINS	9	9	701	588
Demais impostos a compensar	-	22	-	75
<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 de investimento, 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 com vedação de restituição, o que assegura à pessoa física 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				Patrimônio Líquido	
	Circulante		Não Circulante		Circulante		Não Circulante		2020	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	2020	2019
Caracvelos	18	37	9.611	9.576	-	-	13	12	9.611	9.601
CCP Canela	2	10	32.154	31.908	3	5	-	-	32.152	31.913
CCP Sândalo	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 Tururim	365	1.935	27	41	146	618	-	-	247	1.338
Fundo Brasílio Machado	1.548	1.560	8.155	8.375	241	93	-	-	9.462	9.852
SPE Azione	15.412	12.275	246.394	255.346	(2.964)	4.231	-	-	284.770	263.351

**12. As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:**

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caracvelos	-	-	2	617	(2)	(1)
CCP Canela	3	4	2	5	1	(56)
CCP Sândalo	29	90	(98)	(13)	1.017	378
CLD	1	4	(21)	(486)	(20)	(576)
Cyrela Tururim	34	51	11	3	23	1
Fundo Brasílio 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

Descrição das Empresas Investimentos em controladas	% de Participação		Saldo em 31/12/2019	Integração (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2020
	2019	2020						
Aquarius	66,57%	66,57%	58.948	(4.660)	(36.946)	38.785	-	56.126
CCP Áccacia	100,00%	100,00%	14.631	-	(1.150)	(6.229)	-	7.252
CCP Acúena	66,57%	66,57%	7.822	-	(3.295)	3.656	-	1.782
CCP Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	8.299	-	(8.400)	6.959	-	6.898
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.451	1	(2.500)	2.458	-	33.410
CCP Aspet	66,57%	66,57%	9.374	-	(2.863)	3.275	-	6.886
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	62,50%	62,50%	26.557	(2.500)	-	(4.979)	(140)	24.396
CCP Calandria	25,00%	25,00%	203.909	4.532	-	6.833	(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	-	(2.074)	-	102.679
CCP Lasso Shopping Malls	66,57%	66,57%	3.271	614	-	(1.231)	-	2.654
CCP Lila	100,00%	100,00%	21.589	-	-	(2.078)	-	19.513
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	543.889	-	-	(3.496)	(114)	539.250
CCP Marfim	25,00%	25,00%	87.294	800	(875)	1.529	(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	-	(50)	2	-	74
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.417	-	(33)	(9)	-	5.379
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
CCP Corporate	99,99%	99,99%	-	1	-	(1)	-	(1)
CSC Servicos Administrativos	66,57%	66,57%	(1.155)	1.081	-	(519)	-	40
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.614	21	(8.985)	1.144	-	16.054
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	125.048	(225)	(23.534)	32.463	(28)	133.725
Micrófia	100,00%	100,00%	55.756	-	(15.000)	26.072	(157)	563.261
Millennium	66,57%	66,57%	63.790	-	(19.106)	17.959	-	62.643
ON Stores	99,99%	0,00%	728	(728)	-	-	-	-
ON 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 - Fil (b)	30,00%	30,00%	76.473	(991)	(2.428)	2.228	-	75.281
JK E - Fil (b)	30,00%	30,00%	121.972	(1.646)	(3.937)	2.899	-	119.229
Nebraska	0,00%	100,00%	-	2	-	(1)	-	1

...continuação

Descrição das Empresas Investimentos em controladas	% de Participação		Saldo em 31/12/2019	Integração (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2020
	2019	2020						
Agio na aquisição de participações (c)	-	-	31.260	(8.081)	-	-	-	23.179
<b>Subtotal - investidas controladas</b>	<b>2.357.076</b>	<b>1.111.114</b>	<b>114.109</b>	<b>(145.109)</b>	<b>143.409</b>	<b>(4.209)</b>	<b>2.462.281</b>	
<b>Investimentos em Coligadas</b>	<b>12,64%</b>	<b>12,64%</b>	<b>1.214</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.216</b>
Caracvelos	50,00%	50,00%	16.238	119	-	-	-	16.417
CCP Canela	60,00%	60,00%	32	-	-	509	-	541
CCP Sândalo								



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

**b. Mútuo**  
**Operação**

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	50	25	50	25
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	6	20	6
CSC Serviços Administrativos Ltda.	22	23	22	23
Tietê Administradora Ltda.	-	1.089	1.089	
Demas 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:

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

**4. Administração 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:

	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>

Valor líquido para remuneração anual dos administradores em 2020, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, em R\$ 15.000 referente à competência 2020. Em 2020 foram pagos na controladora R\$ 7.417 em relação à competência de 2019 (R\$ 4.504 pagos em 2019 em relação à competência 2018). No consolidado, em 2020 foram pagos R\$ 8.107 em relação à competência de 2019 (R\$ 5.775 pagos em 2019 em relação à 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, relativos 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\$ 8.287 na controladora (R\$ 7.307 em 31 de dezembro de 2019). Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisões	-	6.315	-	6.315
Cível	-	180	-	2.925
Trabalhista	-	523	-	523
Tributária	-	703	-	9.763
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7.038</b>	<b>-</b>	<b>16.826</b>

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

**20. RES SPERATA A APROPRIAR**  
Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Possíveis	-	16	-	16
Tributária	-	180	-	2.925
Cível	-	523	-	523
Trabalhista	-	703	-	9.763
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.422</b>	<b>-</b>	<b>13.227</b>

**21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
O balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade ações		Capital social	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Em 31 de dezembro de 2019	165.113.612	1.633.048	165.113.612	1.633.048
Em 31 de dezembro de 2020	152.644.445	1.632.056	152.644.445	1.632.056

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou de forma 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\$ 30.255, respectivamente em 2020 e 2019) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente em 2020 e 2019. **b. Reserva de retenção de lucros:** Referente à retenção de lucros, a fim de atender ao crescimento 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:

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Shopping Metropolitan	1.170	1.554	1.170	1.554
Shopping Cidade São Paulo	6.561	8.929	6.561	8.929
Shopping Cerrado	250	835	250	835
Grand Plaza	1.241	1.195	1.241	1.195
<b>Total</b>	<b>10.300</b>	<b>14.140</b>	<b>10.300</b>	<b>14.140</b>
<b>Total circulante</b>	<b>4.429</b>	<b>8.060</b>	<b>4.429</b>	<b>8.060</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>5.871</b>	<b>6.080</b>	<b>5.871</b>	<b>6.080</b>

**22. RECEITA LÍQUIDA**  
Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita Bruta	3.374	9.024	529.224	499.771
Locação de imóveis	-	-	(422.571)	(386.119)
Vendas de imóveis (c)	-	-	(36.600)	-
Prestação de serviços	3.374	9.024	70.053	113.652
<b>Deduções sobre a receita</b>	<b>(199)</b>	<b>(490)</b>	<b>(42.900)</b>	<b>(28.945)</b>
Descontos Concedidos (a)	(199)	(490)	(6.403)	(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>

**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 avaliadas as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2019 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 eventuação 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:

	Controladora					Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	-	-
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.315</b>	<b>483.619</b>	<b>267.561</b>	<b>445.071</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.315</b>
Fornecedores	1.315	-	-	-	-	1.315
Debêntures	110.941	483.619	267.561	445.071	1.307.192	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>	<b>1.308.507</b>

**4. 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 IFRS 9
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
<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 Amortizado
Demas contas a receber	627	4.238	56.107	56.194	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>289.208</b>	<b>783.178</b>	<b>615.718</b>	<b>1.136.074</b>	
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	-	276.750	88.308	659.154	Custo Amortizado
Debêntures	1.307.192	1.049.014	1.402.551	1.049.014	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	395.925	394.984	Custo Amortizado
Fornecedores	1.315	932	10.809	12.399	Custo Amortizado
<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>	

**f. Operações com instrumentos derivativos:** Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a controladora e suas controladas não possuem 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%
<b>Operação Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	288.425	5.769	4.326	2.884
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(981.362)	(19.627)	(24.534)	(29.441)
IPC	Acréscimo do Índice	(325.560)	(14.292)	(17.865)	(21.438)
<b>Operação Ativo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	416.217	8.324	6.243	4.162
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.076.721)	(21.534)	(26.918)	(32.302)
IPC	Acréscimo do Índice	(325.560)	(14.292)	(17.865)	(21.438)

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 sólida, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia mantém a estrutura de capital fazendo ajustes e adequando as 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 as estruturas, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por aquisição de imóvel, menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<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>
Patrimônio líquido	1.627.647	1.904.027	2.940.243	3.162.797
Dívida líquida/PL	63,33%	33,8%	50,42%	35,2%

**25. RECEITA LÍQUIDA**  
Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita Bruta	3.374	9.024	529.224	499.771
Locação de imóveis	-	-	(422.571)	(386.119)
Vendas de imóveis (c)	-	-	(36.600)	-
Prestação de serviços	3.374	9.024	70.053	113.652
<b>Deduções sobre a receita</b>	<b>(199)</b>	<b>(490)</b>	<b>(42.900)</b>	<b>(28.945)</b>
Descontos Concedidos (a)	(199)	(490)	(6.403)	(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)** 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 Aquara 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>	-	-	(125.310)	(85.936)
<b>Custos Diretos</b>	-	-	(48.131)	(38.330)
Áreas Vagas	-	-	(44.235)	(34.324)
Manutenção	-	-	(3.807)	(4.006)
Demas 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>	-	-	(43.207)	(27.865)
<b>Custos de Estacionamentos</b>	-	-	(35.248)	(65.187)
Custos de Pessoal	-	-	(325)	(495)
Demas Custos	-	-	(34.923)	(64.992)
<b>Custos de Serviços de Gestão</b>	-	-	(8.679)	(7.678)
Custos de Pessoal	-	-	(6.360)	(5.697)
Demas Custos	-	-	(2.318)	(1.981)
<b>Custos de vendas</b>	-	-	(9.280)	-
<b>Total Custos</b>	-	-	(179.728)	(163.261)
<b>Despesas Comerciais</b>	(980)	(749)	(27.161)	(15.278)
Comissão	-	-	(7.044)	(5.458)
Allowance	-	-	(5.455)	(5.565)
Despesas com Pessoal	(715)	(634)	(1.031)	(1.022)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(12.968)	(2.679)
Demas Despesas Comerciais	(265)	(115)	(662)	(356)
<b>Despesas Gerais e Administr</b>				