COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS

GABINETE DO PRESIDENTE

COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS - SPDA

CNPJ nº 11.697.171/0001-38

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas, A Administração da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA ("SPDA" ou "Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação dos Senhores Acionistas e ao público em geral, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados dos Pareceres dos Auditores Independentes e do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. A Companhia teve sua criação autorizada pela Lei Municipal nº 14.649, de 20 de dezembro de 2007, tendo sido constituída sob a forma de sociedade por ações no dia 16 de novembro de 2009 pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, acionista majoritária. Sendo, portanto, integrante da administração indireta do Município de São Paulo e vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura da Cidade de São Paulo ("SF" e "PMSP"). Seu objeto social é auxiliar o Poder Executivo na promoção do desenvolvimento econômico e social da cidade de São Paulo, na otimização do fluxo de recursos financeiros para o financiamento de projetos prioritários, bem como na administração do pagamento de dívidas do Município. Para entregar este objeto define como visão de negócios ser referenciada pela excelência no provimento de soluções estruturadas para o setor público. A sua missão é fornecer as melhores soluções econômico-financeiras para a gestão de ativos da PMSP, promovendo a otimização do fluxo de recebíveis e a viabilização de investimentos prioritários, bem como contribuir para o desenvolvimento econômico e social da cidade. Considerando essas premissas, os negócios da Companhia são voltados para a estruturação de operações envolvendo a antecipação de recursos, valorização de ativos existentes, reestruturação do passivo municipal, modelagem de mecanismos de garantias em contratos públicos, estudo de soluções de mercado de capitais para mobilização de ativos. Para fazer frente a essas ações, a Companhia concentra-se substancialmente nas seguintes atividades: I - Modelagem: consiste no estudo das alternativas à mobilização dos ativos ou de seu uso para a prestação de garantias, considerando a preparação de relatórios de viabilidade econômica e análise de riscos jurídicos e de mercado. II - Estruturação: considerando as alternativas aventadas e a escolha do modelo de desenvolvimento da operação de mobilização de ativos, segue-se a etapa de estruturação, que abarca a preparação do material necessário à sua efetivação - termos de referência, minutas contratuais, relatórios de informações dos ativos e adaptações sistêmicas. III - Implementação: compreende a materialização da operação aventada, por meio: da colocação em mercado de valores mobiliários; da efetiva constituição de fundos de investimentos; da assinatura de contratos de garantia; dentre outras atividades - a depender do definido em etapas precedentes. IV - Acompanhamento: nesse estágio a companhia supervisiona o desenvolvimento do projeto com objetivo de buscar a efetiva implantação da política pública e, subsidiariamente, a valorização do ativo: seja por meio da realização das atividades regulares de quotista de fundos de investimento - acompanhando a valorização de seus ativos, ou por meio das ações de controle de eventuais garantias prestadas. **I. Principais atividades realizadas ou atualmente em execução pela Companhia:** No exercício de 2020, a Companhia se empenhou em entregar o projeto que tinha em andamento e consolidar as atividades, seja como cedente da carteira de créditos e cotista do FIDC ou seja como garantidora de projetos municipais. A nota técnica sobre a modelagem de estrutura de Gestão de Cobrança Administrativa dos Créditos da PMSP, cujo serviço de elaboração foi contratado e iniciado em 2019, foi entregue em 2020 e sua continuação tem sido estudada pela administração direta, o que pode resultar em nova contratação da SPDA para continuidade do projeto. No estágio de implantação a Companhia tem como foco o projeto de prestação de garantias, e de acompanhamento das atividades relacionadas ao SPDA Habitação Fundo de Direitos Creditórios Imobiliários Não Padronizados - SPDA FIDC. Incorpora-se à operação da SPDA o risco inerente ao mercado financeiro, motivo pelo qual a Companhia não se presta a ser apenas um investidor passivo e, neste sentido, executa atividades para que: 1- Os fundos que detém valorizem acima da projeção expressa em sua precificação, 2- Os riscos típicos de qualquer valor mobiliário não atinjam seu patrimônio e, 3- As estruturas típicas de mercado, controladas pela Companhia, exerçam sua função pública relacionada às diretrizes do governo municipal. a) Operação SPDA FIDC: As cotas do fundo detidas pela companhia apresentaram no exercício de 2020 um valor de R$ 314.044 mil, mesmo com a realização de uma amortização de R$ 7.000 mil em dezembro de 2020, frente a um valor de R$ 289.175 mil em 2019, tendo a cota sofrido uma valorização de 8,6%. O SPDA FIDC, que tem a SPDA como quotista exclusivo, está se comportando conforme previsto na Nota Técnica SPDA nº 06/2015 (estudo sobre a constituição de um fundo de investimento em direitos creditórios - FIDC para recepcionar os créditos imobiliários da PMSP). Durante o ano de 2020, a Companhia acompanhou o trabalho dos prestadores de serviço que gerem, administram e custodiam o SPDA FIDC, e atuou diretamente em algumas frentes, em especial, para viabilizar o tombamento da carteira no sistema/sistemática do fundo e para viabilizar a correta escrituração dos créditos. A Companhia entende que estas ações afetam positivamente a qualidade do crédito pois trazem eficiência na cobrança e precisão nos dados da carteira. Além disso, como braço da administração pública municipal, atuou junto à Prefeitura definindo e controlando o Fundo para que a política pública social fosse efetivamente aplicada. Em relação à sua atividade como representante do Município de São Paulo com relação a certas peculiaridades dos créditos de propriedade do SPDA FIDC, a SPDA viabilizou os repasses relacionados às Liquidações Antecipadas e Amortizações Extraordinárias, operacionalizando junto ao SPDA FIDC e à Municipalidade a realização de ajustes contábeis e transferências financeiras decorrentes do contrato de dívida para financiamento. Em suporte ao Gestor do SPDA FIDC, realizou análises, sugestões e encaminhou a aprovação das minutas contratuais a serem aplicadas em casos de renegociação com os mutuários. Além do objetivo principal de atender à política de governo, a ação teve impacto direto na padronização do crédito cobrado, o que será convertido em melhoria no atendimento ao mutuário, eficiência na cobrança e valorização do crédito. Também, juntou documentação e contextualizou junto aos registros de imóveis a cadeia de cessão dos créditos, de modo a possibilitar que o fundo, por meio do seu gestor, atualize as matrículas dos imóveis com os dados da cessão e com os registros dos contratos de compra e venda com alienação fiduciária e, futuramente, que o mutuário pratique os atos registrais no momento de quitação da dívida. Nesta perspectiva, mediante suas atividades estatutárias, promoveu a valorização dos créditos, o que trará maior rentabilidade à Companhia na realização das cotas. **b) Negociação e estruturação dos contratos de prestação de garantias em PPPs:** A Companhia, neste exercício, fechou junto à COHAB-SP e às Concessionárias vencedoras dos certames da PPP da Habitação o modelo do contrato para prestação de garantia solidária, assim como o contrato de penhor de cotas do fundo garantidor, O FI Caixa SPDA Projetos Renda Fixa Longo Prazo - SPDA Projetos. A Companhia também concluiu com a Secretaria de Governo Municipal o acordo para que a SPDA possa prestar a garantira subsidiária no âmbito da PPP da Geração Distribuída para implantação de unidades geradoras de energia fotovoltaica nas unidades básicas de saúde do Município, também por meio do penhor de cotas do SPDA Projetos. Espera-se que nesse exercício implemente ou deixe alinhado o fluxo de prestação de garantias junto à entidade financeira. **II. Resultado financeiro do exercício:** No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a receita total da Companhia foi de R$ 32.955.463,19 (R$ 38.500.858,44 em 2019). Principal componente da receita total da Companhia, o ajuste decorrente da avaliação a valor justo das cotas do SPDA FIDC (cuja estrutura está detalhada no item I.a, acima) ("AVJ") totalizou R$ 28.257.091,15 (R$ 35.770.756,95 em 2019). A AVJ leva em conta os fatores econômicos e operacionais com impacto direto sobre a recuperação, bem como informações relevantes que afetem de forma efetiva a expectativa de recebimento do direito creditório. Embora esse ajuste represente a maior receita da Companhia em termos de valor, ele somente é realizado, convertido em caixa, na ocorrência de amortizações de cotas do SPDA FIDC ou no momento da liquidação do fundo. A receita da Companhia referente (i) à parcela já realizada da receita financeira decorrente do ajuste a valor justo de cotas do SPDA FIDC e (ii) a rendimentos de aplicações financeiras em fundos de renda fixa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R$ 4.569.156,68 sendo que R$ 3.611.698,94 se referem à rentabilidade registrada na amortização e R$ 7.000.000,00 do FIDC realizada em dezembro. As despesas totais da SPDA no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R$ 13.471.502,34, frente a R$ 15.470.004,08. registrada em 2019. Cabe esclarecer que tanto as contas de receita e de despesa apresentadas neste documento foram descontadas da conta "perda de ajuste a valor justo" decorrentes de um equívoco na apuração do valor justo do SPDA FIDC em abril que foi sanado no mês subsequente. Isto posto, a administração da Companhia anuncia o lucro líquido de R$ 19.483.961 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. **III. Perspectivas:** O desafio da Companhia para o próximo exercício será a captação de novos negócios, entre os quais destacam-se (i) a estruturação de garantias para a PMSP e de suas entidades controladas, e (ii) a exploração de determinados ativos da PMSP, seja por meio da securitização de fluxos financeiros da entidade, seja por meio do auxílio à venda e a monetização de outros ativos. No primeiro caso, isto é, com relação à estruturação de garantias, a SPDA deverá assinar um lote de contratos de prestação de garantias com a COHAB SP com a finalidade de prestar garantia solidária no âmbito do Projeto de Parceria Público-Privada da Habitação. No segundo caso, isto é, com relação à exploração dos ativos da PMSP, a SPDA continua prospectando soluções por meio de modelos de mercado para que possa explorá-los, obtendo receitas seja pela contratação da Companhia para os serviços de estudo, modelagem, estruturação, implantação e acompanhamento de algum projeto ou seja agindo em nome próprio trazendo valor aos ativos da própria Companhia. De concreto, nos exercícios recentes, além do quanto referido acima acerca do SPDA FIDC, da estruturação de garantias para PPPs do Município, do estudo sobre a viabilidade da cobrança administrativa dos créditos de titularidade do Município e do projeto para estruturação de um FIDC para a COHAB do Estado de Minas Gerais, a Companhia apresentou notas técnicas referentes a estudos e modelagem para a monetização dos créditos contra o Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS) e dos créditos de carbono, ambos pertencentes à PMSP, por solicitação de SF, os quais podem ser utilizados a qualquer tempo, caso assim decida a administração direta. Ademais disto, a Companhia estudou a viabilidade da criação de uma solução junto a instituições financeiras para que os fornecedores da PMSP pudessem negociar seus recebíveis contra estas. Estes projetos aguardam adequações normativas e procedimentais ou melhores condições no ambiente econômico, político e social para serem viabilizados (estruturados e implantados), neste meio tempo a SPDA segue acompanhando o mercado público e privado para propiciar ao Município de São Paulo meios eficientes de entregar sua política pública. O Relatório da Administração é parte integrante das demonstrações financeiras e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. Desta forma, a Companhia anuncia seus resultados referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro em 2020. Os valores estão expressos em R$ (reais) e de acordo com o disposto na Lei das Sociedade por Ações.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Valores expressos em unidades de reais, exceto quando especificado)

BALANÇO PATRIMONIAL	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Ativo/Circulante		**15.147.965**	**11.441.732**
Caixa e Equivalentes de Caixa		7.362.876	4.174.397
Caixa	5	30	536
Aplicações Financeiras	5	7.362.846	4.173.861
Direitos Realizáveis		7.785.089	7.267.335
Créditos a receber	6	6.587.030	6.265.835
Outros Créditos		6.892	–
Impostos e Contribuições a recuperar	7	1.060.166	880.225
Despesas do Exercicio Seguinte		131.000	121.275
Não Circulante		**348.567.194**	**323.030.776**
Realizável a Longo Prazo		348.519.105	322.952.722
Fundo de Investimento para garantia PPP	9	34.475.017	33.777.424
Titulos e Valores Mobiliários	9	314.044.088	289.175.298
Investimentos	10	5.543	16.608
Imobilizado	11	42.545	61.447
Intangível	12	–	–
Total do Ativo		**363.715.158**	**334.472.508**

BALANÇO PATRIMONIAL	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante		**780.342**	**499.799**
Obrigações com Fornecedores	13	103.504	91.367
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	14	375.973	335.487
Obrigações Tributárias	15	300.866	72.945
Não Circulante		**73.263.670**	**63.788.259**
AFAC Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16	22.824.520	22.824.520
Passivo Fiscal Diferido		50.439.150	40.963.739
Passivo Fiscal Diferido - IRPJ	17	37.052.669	30.120.396
Passivo Fiscal Diferido - CSLL	17	13.386.481	10.843.343
Patrimônio Líquido		**289.671.146**	**270.184.450**
Capital Social	18.a	204.164.469	204.164.469
Reserva de Lucros a Realizar	18.b	80.894.713	62.382.215
Reserva Legal	18.c	4.611.964	3.637.766
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		**363.715.158**	**334.472.508**

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Capital Integralizado	Reservas de Lucros: Reserva Legal	Reservas de Lucros: Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Total
Saldos em 01 de Janeiro de 2019		204.164.469	2.489.049	40.473.617	–	–	247.127.135
Ajuste de exercicio anterior		–	–	–	82.966	–	82.966
Reserva Legal		–	1.148.717	–	(1.148.717)	–	–
Lucro do Exercício		–	–	–	22.974.349	–	22.974.349
Reserva de Lucros a Realizar		–	–	21.908.598	(21.908.598)	–	–
Saldos em 31 de Dezembro de 2019		204.164.469	3.637.766	62.382.215	–	–	270.184.450
Saldos em 01 de Janeiro de 2020		204.164.469	3.637.766	62.382.215	–	–	270.184.450
Ajuste de exercicio anterior	18.e	–	–	–	2.735	–	2.735
Reserva Legal		–	974.198	–	(974.198)	–	–
Lucro do Exercício	18.d	–	–	–	19.483.961	–	19.483.961
Reserva de Lucros a Realizar		–	–	18.512.498	(18.512.498)	–	–
Saldos em 31 de Dezembro de 2020		204.164.469	4.611.964	80.894.713	–	–	289.671.146

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Receitas (Despesas) Operacionais			
Receitas Operacionais		**150.536**	**396.528**
Serviços Prestados		150.536	396.528
(-) Deduções da Receita Operacional		**(21.451)**	**(56.505)**
ISS		(7.527)	(19.826)
PIS		(2.484)	(6.543)
COFINS		(11.441)	(30.136)
Despesas		**(3.523.581)**	**(3.178.989)**
Despesas com Pessoal		**(3.033.901)**	**(2.656.056)**
Honorários e Salários	20	(2.132.261)	(1.889.864)
Encargos - INSS e FGTS	20	(603.471)	(488.296)
Provisão e Encargos - Férias e 13º Salário	20	(234.109)	(218.804)
Vale Refeição		(26.104)	(21.628)
Assistência Médica		(36.973)	(37.253)
Exame Médico		(983)	(210)
Despesas Gerais e Adminsitrativas		**(489.680)**	**(522.933)**
Assessoria Contábil		(69.960)	(69.960)
Auditoria e Consultoria		(14.809)	(13.575)
Outros Serviços PJ		(29.724)	(43.527)
Aluguel e Condominio	22	(155.190)	(159.115)
Seguros		(178.440)	(198.105)
Depreciações		(18.902)	(10.229)
Amortizações		(5.157)	–
Perda de Capital		–	(444)
Outras Despesas Operacionais		(17.498)	(27.978)
Financeiras		**4.341.812**	**2.217.196**
Receita de CCI		3.611.699	–
Rendimentos de Aplicação Financeira	19	920.445	2.216.681
Juros Ativos	19	22.501	49.419
Desconto Obtido	19	–	23
Recuperação de Despesas		1.574	67.447
Despesas Financeiras	19	(1.857)	(696)
PIS S/Receita Financeira		(29.717)	(14.915)
COFINS S/Receita Financeira		(182.833)	(91.786)
Outras Despesas Financeiras		–	(8.976)
Outras Receitas		**94.128.168**	**35.770.761**
Receitas de Ajuste a Valor Justo - Sub Conta		94.128.037	35.770.757
Receita Multas de Conrato		131	–
Dividendos e Lucros Recebidos		–	4
Outras Despesas		**(75.357.421)**	**(12.174.642)**
Despesas de Equivalencia Patrimonial		(11.064)	(12.585)
Perda de Ajuste do Valor Justo - Sub Conta		(65.870.946)	–
IRPJ Diferido		(6.932.273)	(8.942.689)
CSLL Diferido		(2.543.138)	(3.219.368)
Receitas (Despesas) Não Operacionais			
Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro		19.718.062	22.974.349
Apuração de Tributos		**(234.101)**	–
Imposto de Renda		(165.780)	–
Contribuição Social sobre o Lucro		(68.321)	–
Lucro/Prejuízo Do Exercício	18.d	19.483.961	22.974.349

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Notas	2020	2019
Lucro Líquido do Exercício	18.d	**19.483.961**	**22.974.349**
Ajuste de Exercicios Anteriores	18.e	2.735	82.966
Resultado Abrangente do Exercício		**19.486.696**	**23.057.315**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1. Contexto Operacional: A **Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA** é uma sociedade de economia mista, de capital fechado, integrante da administração indireta do Município de São Paulo, sob a forma de sociedade por ações, vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda - SF. Sua constituição foi autorizada pela Lei Municipal 14.649, de 20 de dezembro de 2009, tendo seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP no dia 9 de março de 2010. A SPDA tem como objeto social auxiliar o Poder Executivo na promoção do desenvolvimento econômico e social da Cidade de São Paulo e na otimização do fluxo de recursos financeiros para o financiamento de projetos prioritários, bem com o na administração do pagamento de dívidas do Município. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis: 2.1 Base de apresentação:** Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas nº 6.404/76 e as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e 11.941/09 e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração em 16 de março de 2021, após revistas, discutidas e aprovadas pela diretoria da SPDA. **2.2 Base de mensuração:** As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção, principalmente, dos ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado. **2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R$) que é a moeda funcional da Companhia. As informações financeiras são apresentadas em unidades de reais, arredondadas para a unidade mais próxima, exceto quando indicado de outra forma. **2.4 Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revistas de uma maneira contínua pela Administração. Os ajustes originários das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no resultado do período em que são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. **3. Principais Práticas Contábeis:** As principais práticas, descritas abaixo, têm sido aplicadas de maneira consistente para os períodos apresentados nessas demonstrações contábeis. **3.1 Reconhecimento de receitas e despesas:** As receitas e despesas são registradas de acordo com o regime de competência, o qual estabelece que sejam incluídas na apuração dos períodos em que ocorrerem, simultaneamente, quando se correlacionarem e independentemente de recebimento de pagamento. Esse conceito é aplicado para as principais receitas geradas pelas atividades da SPDA, a saber: (i) Receita líquida de juros e de atualização monetária; (ii) receitas e as despesas de juros e atualização monetária decorrentes dos ativos e passivos que rendem e pagam juros e atualização monetária. **3.2 Instrumentos financeiros não derivativos ativos e passivos: 3.2.1 Ativos financeiros não derivativos:** Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de ativos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. A SPDA classifica os ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros registrados pelo custo amortizado. Na data das demonstrações contábeis somente as categorias a seguir possuíam ativos financeiros registrados para as quais detalhamos o critério de mensuração: **3.2.1.1 Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** São ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente e para os quais existe evidência de um histórico recente de vendas no curto prazo. Os ganhos e perdas decorrentes de variações do valor justo mensurado são registrados no resultado financeiro da Companhia como incorridos. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio de resultado incluem principalmente o caixa e os equivalentes de caixa e os títulos e valores mobiliários. **3.2.1.2 Empréstimos e recebíveis:** Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. **√ Identificação e mensuração de redução ao valor recuperável dos ativos financeiros (*impairment*):** Em cada data de balanço a SPDA avalia o saldo contábil líquido dos ativos financeiros com o objetivo de analisar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se há evidências objetivas de que o valor líquido excede o valor recuperável, então é constituída provisão ajustando o saldo contábil líquido ao valor recuperável. **√ Passivos financeiros não derivativos:** A SPDA classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial esses passivos são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos. Os passivos financeiros não derivativos incluem principalmente obrigações com mutuários, fornecedores e outras contas a pagar. **√ Baixa de ativos e passivos financeiros:** Ativos financeiros são baixados quando expiram os direitos contratuais sobre os fluxos de caixa ou quando os direitos de receber os fluxos de caixa contratuais são transferidos em uma transação na qual todos os riscos e benefícios de propriedade do ativo financeiro são substancialmente transferidos. A baixa de passivos financeiros é efetuada quando as obrigações contratuais são extintas, canceladas ou quando expiram. A SPDA classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos. **√ Instrumentos financeiros derivativos:** Referem-se às operações realizadas no mercado futuro de derivativos registradas na rubrica Títulos e Valores Mobiliários pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão. **3.2.1.3 Investimentos em Coligadas:** Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. O investimento da Companhia em sua coligada é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial. Uma coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na coligada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada. O ágio relacionado com a coligada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura ("goodwill") integrar o valor contábil do investimento na coligada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável. A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações da coligada. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da coligada, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulga esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre o Grupo e a coligada, são eliminados de acordo com a participação mantida na coligada. A participação societária na coligada é demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia. **3.2.1.4 Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, aplicações financeiras e caixa com prazos originais na data da efetiva aplicação iguais ou inferiores a 90 dias, com baixo risco de mudança de valor, em razão de alteração nas taxas de juros e que são usadas pela Companhia para atender compromissos de curto prazo. **3.2.1.5 Imobilizado:** O grupo do ativo imobilizado é representado pelos ativos tangíveis e está registrado contabilmente pelo custo de aquisição, deduzido de depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear com base na vida útil econômica estimada dos bens. As vidas úteis e taxas estimadas dos bens do ativo imobilizado são as seguintes:

Descrição	Anos	Taxa de Depreciação
Móveis e Utensílios	10	10%
Computadores e Periféricos	05	20%

3.2.1.6 Intangível: O grupo do intangível representa um desmembramento do ativo imobilizado; representa os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção da companhia ou exercidos com essa finalidade, sendo contabilizado pelo custo de aquisição, deduzido pela amortização acumulada de acordo com o pronunciamento técnico contábil CPC 04. **3.2.1.7 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Os ativos sujeitos a depreciação e amortização são revisados para a verificação de redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda ou redução ao valor recuperável é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso. Não houve indicativos de evidência de redução ao valor recuperável dos ativos não financeiros. **3.2.1.8 Provisões:** Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são constituídas tendo como base nas melhores estimativas disponíveis. Quando for provável que uma obrigação exista na data do balanço a SPDA reconhece uma provisão e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço a SPDA divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos. **3.2.1.9 Impostos e contribuições correntes e diferidos: a) Correntes:** O imposto de renda foi apurado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% e a contribuição social com base na alíquota de 9%, ambas aplicáveis ao lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social, limitada a 30% do lucro real. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos e contribuições sobre a renda correntes e diferidos, quando aplicável. Os impostos correntes são reconhecidos no resultado. A contribuição ao PIS é calculada com a alíquota de 0,65% e a contribuição à COFINS com a alíquota de 4%, conforme estabelecido no Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, aplicadas sobre uma base de cálculo constituída sobre as receitas financeiras auferidas mensalmente. Para receitas operacionais de natureza não financeira as alíquotas são de 1,65% para PIS e 7,6% para COFINS, segundo a legislação vigente, podendo creditar os custos e despesas utilizados como insumos na sua realização. Os impostos e contribuições a recuperar oriundos de pagamentos a maior de exercícios anteriores e de estimativa recolhidas/compensados no exercício acumulado em 31 de dezembro de 2020 foram reconhecidos contabilmente com base no direito sobre esses créditos mensurados ao valor recuperável esperado ou pago para o ente tributante. A provisão é ajustada periodicamente e leva em consideração além do potencial de realização o fato dos respectivos impostos e contribuições contarem ou não com pedidos de restituição/compensação e/ou revisão do órgão regulador com relação à apuração desses valores. Os créditos são corrigidos pela taxa SELIC conforme disposto no artigo 39, § 4º da Lei nº 9.250/1995 e vem sendo utilizados em compensações no pagamento de tributos. **b) Diferidos:** O IRPJ e CSLL diferidos foram calculados sobre as diferenças entre os saldos dos ativos e passivos das demonstrações financeiras e as correspondentes bases fiscais utilizadas no cálculo do IRPJ e CSLL correntes. O IRPJ e a CSLL diferidos são reconhecidos no montante provável em que os lucros tributáveis futuros serão suficientes para deduzir todas as diferenças temporárias, os prejuízos fiscais do IRPJ e bases negativas de CSLL. **3.2.1.10 Outros ativos e passivos:** Os ativos estão demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas (em base pro-rata die) e provisão para perda, quando julgada necessária. Os passivos demonstrados incluem valores conhecidos e mensuráveis, acrescido dos encargos e das variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. **4. Impactos Financeiros - Covid-19:** Os efeitos econômicos decorrentes da propagação do Coronavírus (COVID-19) e das medidas governamentais tomadas para evitá-lo foram percebidos a partir das oscilações derivadas substancialmente da variação da taxa SELIC. As expectativas da Companhia, dada sua estrutura conservadora de ativos, é de recuperação das perdas financeiras tão logo a pandemia esteja controlada. **5. Caixa e Equivalentes de Caixa:** A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	30	536
Aplicações Financeiras	7.362.846	4.173.861
Totais	**7.362.876**	**4.174.397**

Caixa: Abrangem saldos do fundo fixo de caixa em espécie. **Aplicações Financeiras:** Referem-se ao valor das cotas do Fundo de Investimento BB Milênio 32 FI RF, administrado pela BB Gestão de Recursos - DTVM S.A. Esses ativos possuem classificação nível 1 de hierarquia de valor justo. **6. Créditos a Receber:** No dia 29 de março de 2016 foi assinado o Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças entre a Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, que teve por objeto a cessão, pela Prefeitura para a SPDA, da Carteira de Crédito Imobiliário - CCI oriunda de financiamentos imobiliários concedidos pela COHAB. No mencionado contrato ficou estabelecido que toda vez que um mutuário da CCI realizasse um evento de amortização extraordinária ou liquidação antecipada em relação a seu crédito, ou fosse paga uma indenização securitária em relação ao imóvel objeto do financiamento, com relação aos créditos cedidos à SPDA, esta deveria repassar para a Caixa Econômica Federal - CEF os valores recebidos. Nos termos do referido Contrato, ainda, ficou estabelecido que os valores repassados para a CEF fossem reembolsados pela PMSP à Companhia preferencialmente com a compensação de eventuais créditos que a PMSP detivesse contra a SPDA, especialmente os relativos a adiantamentos para futuro aumento de capital ou dividendo. Inobstante o fato da CCI ter sido integralizada pela Companhia no SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados ("FIDC"), a SPDA, por força do mesmo Contrato, ainda é obrigada a fazer os referidos repasses à CEF, para os quais deverá pedir reembolso à PMSP. A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Amortizações Extraordinárias CEF	6.587.030	6.265.835
Totais	**6.587.030**	**6.265.835**

7. Impostos e Contribuições a Recuperar: Os créditos de impostos e contribuições a compensar estão assim distribuídos em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Negativo IRPJ Exercicios Anteriores	487.386	871.993
Saldo Negativo CSLL Exercicios Anteriores	8.526	8.232
Saldo Negativo IRPJ 2020	536.129	–
Salário Maternidade (Empresa Cidadã)	28.125	–
Totais	**1.060.166**	**880.225**

8. Impostos de Renda e Contribuição Social: A provisão para imposto de renda e contribuição social se baseia no lucro tributável, quando existente, de acordo com a legislação e alíquotas vigentes, assim o tributo corrente é aquele a pagar esperado sobre o lucro tributável do período, as taxas de tributos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis, e qualquer ajuste aos tributos a pagar com relação a exercícios anteriores. Para o exercício acumulado findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia provisionou as parcelas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro mensalmente, obedecendo ao regime de competência, efetuando recolhimento dos tributos com base na estimativa mensal ou no regime de retenção na fonte em relação às amortizações de investimentos e os impostos e contribuições a recuperar descritos no item 6 decorrem da diferença entre o tributo efetivamente apurado e este recolhimento com base na estimativa ou realizado na fonte. A seguir, demonstrativo do cálculo do IRPJ e CSLL de janeiro a dezembro de 2020:

Composição da Despesa de IRPJ e CSLL	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	19.718.062	22.974.349
(+) Adições	75.494.433	12.330.308
(–) Exclusões	(94.128.037)	(35.809.680)
Base de Cálculo Ajustado pelas Adições/Exclusões	**1.084.458**	**(505.023)**
(–) Compensação de Prejuízos Fiscais	(325.337)	–
Base de Cálculo - Resultado Fiscal	**759.121**	**(505.023)**
Imposto de Renda Corrente	165.780	–
Contribuição Social Corrente	68.321	–

9. Títulos e Valores Mobiliários: Em 01 de novembro de 2016 foi iniciada a operação do FIDC, sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CMN nº 2.907/2001, pela Instrução CVM n° 356/01 e 444/2006, pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a finalidade específica de adquirir direitos creditórios representados pela CCI nele integralizada pela SPDA. Em 01 de novembro de 2016 a SPDA transferiu a CCI ao FIDC pelo valor de R$ 194.979.126,05, referente a 194,97912605 cotas. As cotas foram ajustadas ao seu valor justo em 31/12/2020, conforme movimentação abaixo demonstrada:

Descrição	Valor (Em R$)
FIDC NP SPDA	194.979.133
Ajuste ao Valor Justo FIDC NP SPDA	159.064.955
Amortização FIDC - Principal	(29.673.713)
Amortização FIDC - Renda	(10.326.287)
Valor Justo em 31/12/2020	**314.044.088**

Descrição	Qtdd de cotas	Valor da Cota em 31/12/2020 (Em R$)	Valor de Mercado (Em R$)
FIDC NP SPDA	195	1.610.655	314.044.088

As cotas do FIDC foram classificadas como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e tem sua marcação atualizada mensalmente pelo administrador do FIDC com base no valor presente do fluxo de caixa remanescente dos direitos creditórios a uma taxa de desconto definida pelo Comitê de Investimentos do FIDC e pela Companhia. O fluxo de caixa remanescente é reavaliado periodicamente pelo administrador do FIDC levando em conta os fatores econômicos e operacionais com impacto direto sobre a recuperação, informados pelo gestor do FIDC ou diante de informações relevantes que afetem de forma efetiva a expectativa de recebimento do direito creditório. Pelo fato de ambas serem calculadas por meio de metodologia estatística, tanto a revisão do apreçamento dos direitos creditórios quanto as suas eventuais provisões para perdas estão sujeitas a desvios e eventos atípicos que fogem do padrão de previsibilidade dos modelos estatísticos. Tendo em vista que não há capacidade demonstrada de que a Companhia tenha outros recursos financeiros disponíveis para continuar a financiar esse investimento até seu vencimento e que, na prática, esse é o principal ativo financeiro da Companhia; as cotas do FIDC poderiam ser amortizadas em caso de necessidade de liquidez. Em 07 de maio de 2018, foram iniciadas as atividades do Caixa FI SPDA Projetos RF LP ("SPDA Projetos"), um fundo de renda fixa exclusivo da Companhia, capitalizado com R$ 31.122.196,85 (trinta e um milhões, cento e vinte e dois mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos) decorrentes da amortização de cotas do FIDC. O SPDA Projetos tem por finalidade servir como garantia em projetos de Parcerias Público Privadas do Município, uma vez que a Companhia seja contratada para essa finalidade. A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020
Fundo de Investimento para Garantia PPP	34.475.017

10. Investimentos: Investimento em Coligadas: Em 31/10/2016 a SPDA fez um investimento no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Companhia Paulistana de Securitização - SP Securitização, na forma de integralização de capital social, e passou a ter uma participação de 22,20% em seu capital social, sendo a SP Securitização considerada, portanto, coligada, tendo a Companhia influência significativa sobre a SP Securitização. O investimento foi avaliado pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP):

Coligada	Patrimônio Líquido	Investimento	Resultado em Equivalência	Saldo do Investimento
Companhia Paulistana de Securitização	24.972	1.010.000	(1.004.457)	**5.543**
Participações em Coligadas				**R$ 5.543,35**
Investimentos em Coligadas - SPSEC				R$ 1.010.000,00
(–) Equivalência Patrimonial em Coligadas - SPSEC				(R$ 1.004.456,65)

11. Imobilizado: As movimentações ocorridas nessa rubrica estão representadas a seguir:

Bens do Imobilizado	Saldo Líquido 31/12/2020	Aquisições	Depreciação	Baixa Ativo Imobilizado	Saldo Líquido 31/12/2019
Móveis e utensílios	11.254	–	(2.178)	–	13.433
Computadores e Periféricos	31.291	–	(16.723)	–	48.014
Total	**42.545**	**–**	**(18.902)**	**–**	**61.447**

12. INTANGÍVEL

As movimentações ocorridas nessa rubrica estão representadas a seguir:

Bens do Intangível	Saldo Líquido 31/12/2020	Aquisições	Amortização	Baixa Ativo Intangível	Saldo Líquido 31/12/2019
Software	–	5.157	(5.157)	–	–
Total	**–**	**5.157**	**(5.157)**	**–**	**–**

13. Obrigações com Fornecedores: A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Aluguel e Rateios a Pagar	55.090	37.812
Fornecedores de Serviços	48.414	53.555
Totais	**103.504**	**91.367**

14. Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias: A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
INSS a Recolher	58.644	60.102
FGTS a Recolher	9.463	10.940
Provisão de Férias	80.133	82.792
Provisão de Férias - CLT	157.052	121.572
Provisão de INSS s/Férias	16.027	16.558
Provisão de INSS s/Férias - CLT	42.090	33.797
Provisão de FGTS s/Férias - CLT	12.564	9.726
Totais	**375.973**	**335.487**

15. Obrigações Tributárias: A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
PIS a Recolher	24.051	913
COFINS a Recolher	148.005	5.622
Impostos e contribuições retidos na fonte	64.425	66.348
ISS a Recolher	62	62
CSLL a Recolher	64.323	–
Totais	**300.866**	**72.945**

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Lucro Líquido do Exercício	18.d	**19.483.961**	**22.974.349**
Ajustes de Receitas e Despesas não envolvendo o caixa			
Depreciação	11	18.902	10.229
Amortização	12	5.157	–
Ajuste de Exercícios Anteriores	18.e	2.735	82.966
Ajuste a Valor Justo		(31.868.790)	(35.770.757)
Equivalência Patrimonial		11.064	12.585
IRPJ e CSLL Diferidos		9.475.411	12.162.057
Receitas Financeiras de Longo Prazo (Investimentos em Garantia - PPP)		(828.584)	(1.859.245)
Perda de Capital		–	444
Lucro Líquido Ajustado		**(3.700.144)**	**(2.387.372)**
Variações nos Ativos e Passivos			
(Aumento) Diminuição de Outros Créditos		(6.892)	23.644
(Aumento) Diminuição de Clientes a Receber		(321.195)	5.075.415
(Aumento) Diminuição de Impostos a Recuperar		(179.941)	(38.891)
(Aumento) Diminuição de Despesas Antecipadas		(9.725)	22.780
(Aumento) Diminuição de Fundo de Investimentos - PPP		130.991	283.604
(Aumento) Diminuição de Ativos Financeiros		7.000.000	–
Aumento (Diminuição) de Fornecedores		12.137	(24.770)
Aumento (Diminuição) de Impostos a Recolher		227.920	(250)
Aumento (Diminuição) de Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias		40.486	41.934
Aumento (Diminuição) de Outras Obrigações		–	
		6.893.781	5.383.465
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais		**3.193.637**	**2.996.093**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Fundo de Investimentos em PPP		–	–
(Aquisição)Venda de intangivel	12	(5.157)	(47.567)
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos		**(5.157)**	**(47.567)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Dividendos Distribuidos		–	(6.714.588)
Caixa Líquido Utilizado nas Atividades de Financiamento		**–**	**(6.714.588)**
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa		3.188.479	(3.766.062)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		4.174.397	7.940.459
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período		7.362.876	4.174.397
Aumento/(Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa		**3.188.479**	**(3.766.062)**

16. AFAC: A composição do saldo é a seguinte:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	22.824.520	22.824.520
Totais	**22.824.520**	**22.824.520**

Em setembro de 2016 a RCB produziu um Laudo de Avaliação da Carteira de Crédito Imobiliário (CCI). A carteira, que tinha um valor de face de R$ 1.057.229.289,91, foi avaliada em 30/09/2016 por R$ 197.366.683,00. Nesse momento, a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA já havia recebido, a título de amortizações do principal da CCI, de março a setembro de 2016, o valor de R$ 21.843.723,09. Em 13/10/2016 a Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP integralizou o capital na SPDA no valor de R$ 195.826.850,00. Esse valor corresponde ao valor da CCI conforme o descrito no Laudo de Avaliação, de R$ 197.366.683,00, reduzido em R$ 1.539.833,00 por conta do repasse, pela SPDA, dos valores das amortizações extraordinárias dos mutuários à CEF. Durante o mês de outubro de 2016 a SPDA recebeu a título de amortizações do principal da CCI o valor de R$ 3.368.353,96, levando o valor da CCI em 30/10/2016 para R$ 193.998.329,04. Para a constituição do FIDC, a RCB teve que realizar uma nova avaliação da CCI com metodologia definida pelo Banco Paulista. Nessa nova avaliação o valor da CCI em 30/10/2016 foi de R$ 194.979.126,05. As diferentes metodologias de cálculo do valor da CCI geraram um ajuste contábil no valor de R$ 980.797,01. O valor do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC que a SPDA recebeu da PMSP deveria ser composto também pelo valor de amortizações do principal da CCI recebido pela SPDA entre os meses de março e setembro de 2016. Nesse caso, o AFAC deveria ser no valor de R$ 21.843.723,09, porém, com o ajuste contábil por conta das diferentes metodologias de avaliação da CCI o valor do AFAC passou a ser de R$ 22.824.520,10. Em 2016, o AFAC foi contabilizado por R$ 24.363.353,10 mediante informações contábeis, financeiras e administrativas disponíveis na data de sua produção e de acordo com ambiente dinâmico a que estava exposta. Posteriormente, na consolidação das informações, identificou-se distorção quanto aos registros contábeis efetuados à época, demonstrando necessidade de posterior ajuste. Em 2017 foi realizado o ajuste contábil para o valor correto de AFAC. Ainda em 2016, quando da integralização de capital promovida pela PMSP, o valor de R$ 1.539.833,00 que foi abatido do capital social integralizado, por conta das amortizações extraordinárias, deveria ter sido realizado na conta contábil 322 1.1.03.01.001.03 AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS - CEF, fechando o ano de 2016 com um saldo de R$ 1.671.222,37 e não R$ 3.211.055,37. Nenhum dos ajustes citados acima terá impacto em resultado. **17. Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos:** O IRPJ e CSLL diferidos foram calculados sobre a receita de ajuste a valor justo referente às cotas do FIDC. O IRPJ e a CSLL diferidos foram reconhecidos no montante provável em que os lucros tributáveis futuros serão suficientes para deduzir todas as diferenças temporárias, os prejuízos fiscais do IRPJ e bases negativas de CSLL e serão compensadas fiscalmente à medida da sua realização.

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ Diferido	37.052.669	30.120.396
CSLL Diferido	13.386.481	10.843.343
Totais	**50.439.150**	**40.963.739**

18. Patrimônio Líquido: a) Capital Social: em 31 de dezembro de 2020 o capital subscrito e integralizado em moeda corrente era de R$ 204.164.469,28 (duzentos e quatro milhões cento e sessenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e nove reais e vinte e oito centavos), composto pela participação da Prefeitura do Município de São Paulo, com 204.164.464 ações ordinárias nominativas, correspondentes a R$ 204.164.464,28, do setor privado com participação de 1 ação ordinária nominativa, correspondente a R$ 1,00, e 4 ações ordinárias, com valor correspondente a R$4,00 que se encontram em tesouraria. **b)** Reserva de Lucros a Realizar: São reservas constituídas pela apropriação dos lucros da Companhia na forma prevista pelo § 4º do art. 182 da Lei 6.404/76 para atender às finalidades e deliberações da Companhia no valor de R$ 80.894.712,89. **c)** Reserva Legal: A companhia adota como base para o cálculo da Reserva Legal o correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, sendo que em 31 de dezembro de 2020 a constituição da reserva foi no valor de R$ 974.198,04 totalizando no montante de R$ 4.611.964,12. **d)** Lucro do exercício: A SPDA apresentou lucro societário no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 no valor de R$ 19.483.960,85. **e)** Ajuste de Exercícios Anteriores: O saldo composto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi ajuste do saldo da rubrica do FGTS a Pagar no valor de R$ 2.735,06 o qual foi transferido para lucros/prejuízos acumulados no encerramento do exercício corrente. **19. Resultado Financeiro:** O Resultado Financeiro da Companhia foi composto na forma da tabela a seguir:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Rendimentos de Aplicações Financeiras	920.445	2.216.681
Outras Receitas Financeiras	22.501	49.441
Total de receitas financeiras	**942.946**	**2.266.123**
Despesas Financeiras	(1.857)	(696)
Total de despesas financeiras	**(1.857)**	**(696)**
Resultado Financeiro Líquido	**941.089**	**2.265.427**

20. Honorários de Administradores, Conselhos e Salários. As despesas com a folha de pagamento da Companhia em 31 de dezembro de 2020 corresponderam aos seguintes valores:

Descrição	2020	2019
Honorários Diretoria	705.846	577.367
Honorários do Conselho de Administração	504.000	444.000
Honorários do Conselho Fiscal	108.000	108.000
Salários e Ordenados	992.873	919.605
Encargos Sociais	659.122	547.992
Totais	**2.969.842**	**2.596.964**

21. Gerenciamento de Riscos: A companhia é uma entidade não financeira cuja renda se caracteriza quase na sua totalidade de rendimentos financeiros auferidos por juros, não gerando, portanto, resultados a partir de atividades que possam ser classificadas como tipicamente operacionais. Riscos de crédito e de mercado: A SPDA tornou-se cessionária de créditos originários da CCI em 29/03/2016. Com isso, a definição de risco de crédito da concessão desses créditos foi operacionalizada pela instituição originária, a COHAB, de acordo com a sua política institucional. Em 01/11/2016 a SPDA, ao fazer a cessão da CCI ao FIDC, transferiu os riscos de crédito e de mercado ao FIDC, que considerou essas premissas na elaboração de Laudo e reconhecimento dos recebíveis a seu valor justo. Os rendimentos financeiros constituídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram creditados unicamente pelo Banco do Brasil S.A. e pela Caixa Econômica Federal, instituições financeiras de primeira linha. São decorrentes de ativos que possuem um perfil conservador, basicamente lastreados em títulos públicos federais, no caso dos fundos de investimento financeiro, podendo, entretanto, ocorrer flutuações nas receitas em função das maturidades e rendimentos diferentes e da marcação a mercado dos ativos financeiros; mas o perfil das aplicações da SPDA é conservador. **22. Transações com partes Relacionadas:** Conforme estabelecido na Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia, compete ao Conselho de Administração da Companhia deliberar sobre qualquer negócio entre, de um lado a Companhia (ou qualquer de suas Controladas) e suas Partes Relacionadas. Sendo que, por Parte Relacionada, entende-se, com relação à SPDA e a seus acionistas, direta ou indiretamente por meio de um ou mais intermediários, a parte, que for: (i) subsidiária e/ou Afiliada; (ii) coligada; (iii) joint venture (empreendimento conjunto) em que a Companhia, seus acionistas, suas subsidiárias e Afiliadas sejam um investidor; (iv) acionista, ou administrador, membro do Conselho Fiscal, ou membro do pessoal-chave da administração da Companhia, suas subsidiárias e/ou Afiliadas; (v) parente até o segundo grau (ascendentes, descendentes ou irmãos) e cônjuge de qualquer Pessoa referida no item (i) ou (iv); (vi) Controlada, Controlada em conjunto ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer pessoa referida no item (iv) ou (v); (vii) responsável por benefícios pós-emprego para benefício dos empregados e membros da Companhia e/ou suas subsidiárias e/ou Afiliadas; e (viii) quotista dos acionistas da Companhia ou outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo mesmo administrador e/ou gestor em outros fundos que tenham a Companhia como quotista. As transações com Partes Relacionadas só poderão ser autorizadas pelo Conselho de Administração em situações não vedadas por norma aplicável no Município de São Paulo, e para tanto, a empresa deve seguir os mesmos procedimentos necessários para transacionar com outras empresas do mercado, inclusive as normas de Licitações e Contratos estabelecidas na Lei Federal 13.303, de 30 de junho de 2016, na Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1993 e na legislação municipal aplicável. Contudo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia celebrou as seguintes transações com Partes relacionadas: Como contratada: **Prefeitura do Município de São Paulo** - Contrato SF nº 22/2019 sendo faturado para o exercício acumulado de janeiro a dezembro de 2020 o valor de R$ 150.536,00. Como contratante: **Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo - PRODAM-SP S/A** - Contrato para prestação de serviços de Sistemas de Informação, Redes e Conectividade e Data Center, no valor de R$ 50.241,60 em um período de 12 meses. **Prefeitura do Município de São Paulo** - Aluguel e condomínio (termo de ocupação) para o periodo de janeiro a dezembro corrente no valor de R$ 155.190,10. Além disso, a Companhia celebrou o 3º Aditivo ao Termo de Cooperação Administrativa e Operacional entre a SPDA e a SP Securitização, em 30/10/19. A Companhia esclarece que entende que as transferências de recursos realizadas pela Companhia à CEF e reembolsadas pela Prefeitura Municipal por conta das amortizações extraordinárias não são exemplo de transações com partes relacionadas, por refletirem o cumprimento de obrigação assumida pela Prefeitura frente à CEF, quando da assunção de dívida anteriormente tomada pela COHAB-SP, e apenas operacionalizada pela SPDA.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Cesar Angel Boffa de Azevedo — José Alexandre Pereira de Araújo — Malde Maria Vilas Boas
Claudia Bice Romano — Luís Felipe Vidal Arellano — Vitor de Almeida Sampaio

CONSELHO FISCAL

Ana Carolina de Campos Honora — Rafael Barbosa de Sousa
Marco Antônio Palermo — Thiago Rubio Salvioni

DIRETORIA EXECUTIVA

Hélio Rubens de Oliveira Mendes - Maurício Akihiro Maki

CONTADOR

Rhpay Contadores Associados SS EPP - CRC 2SP028372/O-0 — **Rubens Alves Rezende Lima** - Contador - CRC 1SP 234551/O-5 — **Renato Vieira Pita** - CONTADOR - CRC 1SP 215876/O-8

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Em cumprimento ao disposto no artigo 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, o Conselho Fiscal da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, compreendendo: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração do Fluxo de Caixa e Demonstração do Resultado Abrangente, complementadas pelas Notas Explicativas e pelo Relatório de Administração, sobre os negócios sociais e principais fatos administrativos do exercício e pela Proposta de Destinação do Lucro Líquido. Com fundamento nas análises realizadas, no parecer emitido pela auditoria independente, **Aguiar Feres - Auditores Independentes S/S EPP,** bem como nos esclarecimentos adicionais prestados pela Diretoria Administrativa Financeira, este Conselho entende que as demonstrações financeiras estão adequadamente apresentadas em seus aspectos relevantes e recomendando a sua aprovação pelos Senhores Acionistas. É o Parecer.

São Paulo, 25 de março de 2021
Rafael Barbosa de Sousa - Presidente do Conselho
Ana Carolina de Campos Honora - Conselheira
Marco Antonio Palermo - Conselheiro

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores da **Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA** - São Paulo (SP) - **Opinião:** Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, consoante os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade. Cabe ressaltar que cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais assuntos de auditoria:** Os chamados "Principais assuntos de auditoria" são aqueles que, em nosso julgamento profissional, são os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses temas foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo, bem como na formação de nossa opinião sobre tais evidências contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses pontos. **1.** Conforme Nota 3.2.1.9 o IRPJ e CSLL diferidos foram calculados sobre as diferenças entre os saldos dos ativos e passivos das demonstrações financeiras e as correspondentes bases fiscais utilizadas no cálculo do IRPJ e CSLL correntes. O IRPJ e a CSLL diferidos são reconhecidos no montante provável em que os lucros tributáveis futuros serão suficientes para deduzir todas as diferenças temporárias, os prejuízos fiscais do IRPJ e bases negativas de CSLL. **2.** Conforme Nota n° 8, em 01 de novembro de 2016 foi iniciada a operação do FIDC, sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CMN n° 2.907/2001, pela Instrução CVM n° 356/01 e 444/2006, pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a finalidade específica de adquirir direitos creditórios representados pela CCI nele integralizada pela SPDA. Em 01 de novembro de 2016 a SPDA transferiu a CCI ao FIDC pelo valor de R$ 194.979.126,05, referente a 194,97912605 cotas. As cotas foram ajustadas ao seu valor justo em 31/12/2020, conforme movimentação abaixo demonstrada:

Descrição	Valor (Em R$)
FIDC NP SPDA	194.979.133
Ajuste ao Valor Justo FIDC NP SPDA	159.064.955
Amortização FIDC - Principal	(29.673.713)
Amortização FIDC - Renda	(10.326.287)
Valor Justo em 31/12/2020	**314.044.088**

Descrição	Qtdd de cotas	Valor da Cota em 31/12/2020 (Em R$)	Valor de Mercado (Em R$)
FIDC NP SPDA	195	1.610.655	314.044.088

As cotas do FIDC foram classificadas como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e tem sua marcação atualizada mensalmente pelo administrador do FIDC com base no valor presente do fluxo de caixa remanescente dos direitos creditórios a uma taxa de desconto definida pelo Comitê de Investimentos do FIDC e pela Companhia. O fluxo de caixa remanescente é reavaliado periodicamente pelo administrador do FIDC levando em conta os fatores econômicos e operacionais com impacto direto sobre a recuperação, informados pelo gestor do FIDC ou diante de informações relevantes que afetem de forma efetiva a expectativa de recebimento do direito creditório. **3.** Conforme Nota n°9, em 31/10/2016 a SPDA fez um investimento no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Companhia Paulistana de Securitização - SP Securitização, na forma de integralização de capital social, e passou a ter uma participação de 22,20% em seu capital social, sendo a SP Securitização considerada, portanto, coligada, tendo a Companhia influência significativa sobre a SP Securitização. O investimento foi avaliado pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP):

Coligada	Patrimônio Líquido	Investimento	Resultado em Equivalência	Saldo do Investimento
Companhia Paulistana de Securitização	24.972	1.010.000	(1.004.457)	5.543
Participações em Coligadas				R$ 5.543,35
Investimentos em Coligadas - SPSEC				R$ 1.010.000,00
(-) Equivalência Patrimonial em Coligadas - SPSEC				R$ (1.004.456,65)

4. O IRPJ e CSLL diferidos foram calculados sobre a receita de ajuste a valor justo referente às cotas do FIDC. O IRPJ e a CSLL diferidos foram reconhecidos no montante provável em que os lucros tributáveis futuros serão suficientes para deduzir todas as diferenças temporárias, os prejuízos fiscais do IRPJ e bases negativas de CSLL e serão compensadas fiscalmente à medida da sua realização.

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ Diferido	37.052.669	30.120.396
CSLL Diferido	13.386.481	10.843.343
Totais	**50.439.150**	**40.963.739**

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor: A administração da Companhia é responsável por essas demais informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade consiste em ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se este se encontra inconsistente com as demonstrações contábeis, ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou se, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se acaso concluirmos, com base no trabalho realizado, que há distorção significativa no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia, cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso, identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional Cia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos. • Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. • Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a SPDA a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deva ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. **Outros:** Chamamos a atenção para o fato que as Demonstrações Contábeis do Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por nossa firma, cujo relatório foi emitido em 13/02/2020 o qual não continha ressalva. Ribeirão Preto (SP), 17 de março de 2021. **AGUIAR FERES Auditores Independentes S/S** - CRC-2SP 022486/O-4 - CVM - 9555. **Tanagildo Aguiar Feres** - Contador - CRC1SP067138/O-0.