

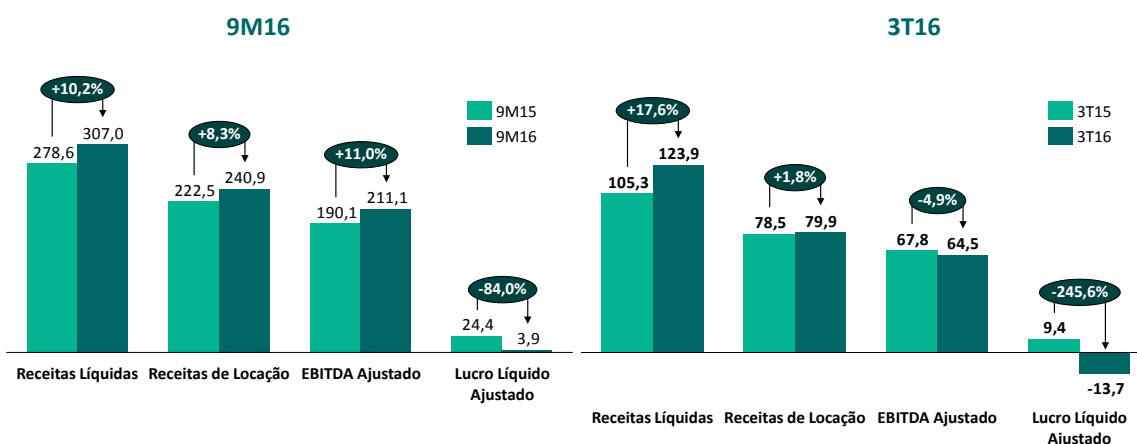


São Paulo, 10 de Novembro de 2016 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados referentes ao trimestre e aos primeiros nove meses findo em 30 de Setembro de 2016. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

Receita Líquida do 3T16 de R\$123,9 milhões (+17,6% vs 3T15) e Ocupação Financeira de 89,4% (+1,4 pp. vs 3T15)

Destques do Período

Principais Índices de Performance – 3T16 e 9M16 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita Líquida	105,3	123,9	17,6%	278,6	307,0	10,2%
EBITDA Ajustado	67,8	64,5	-4,9%	190,1	211,1	11,0%
Margem EBITDA Ajustado	64,4%	52,1%	-12,4 pp.	68,2%	68,8%	0,5 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	65,7	72,9	11,0%	188,1	202,3	7,5%
Margem NOI	85,3%	80,0%	-5,3 pp.	85,0%	80,4%	-4,6 pp.
FFO - Funds From Operations - Ajustado	16,6	-6,4	-138,8%	32,3	-10,7	-133,1%
Margem FFO Ajustado	15,7%	-5,2%	-20,9 pp.	11,6%	-3,5%	-15,1 pp.
FFO por ação (R\$) - Ajustado	0,139	-0,054	-138,8%	0,270	-0,089	-133,1%
Lucro Líquido Ajustado	9,4	-13,7	-245,1%	24,4	3,9	-84,0%
Margem Líquida Ajustado	8,9%	-11,0%	-20,0 pp.	8,7%	1,3%	-7,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) - Ajustado ⁽¹⁾	0,079	-0,114	-245,1%	0,204	0,033	-84,0%

	3T15	3T16	3T16 x 3T15
Ocupação Física	90,7%	87,0%	-3,7 pp.
Ocupação Financeira	88,0%	89,4%	1,4 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)	397,6	451,6	13,6%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²) ²	381,9	47,7	-87,5%

⁽¹⁾ Considerando no 3T16 a quantidade de 119,4 milhões de ações ordinárias

⁽²⁾ Exclui Banco de Terrenos

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 11/11/2016

Horário: 9h00 (Brasília) / 06h00 (US ET)

Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 3127-4971 ou +55 (11) 3728-5971

Telefone de Conexão USA: +1 (516) 300-1066

Código: CCP

Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Principais Realizações do 3T16 e Eventos Subsequentes

Venda do Parque Logístico Tamboré III

No 3T16, foi concluída a venda do Parque Logístico Tamboré III pelo montante de R\$31,0 milhões, referente a uma área de locação de 12.863 m². No ano a CCP já vendeu R\$267,0 milhões em ativos.



Emissão das Notas Promissórias

No terceiro trimestre de 2016, a Cyrela Commercial Properties concluiu a emissão de R\$150 milhões em Notas Promissórias, em operação coordenada pelo Banco Safra. O prazo para repagamento da operação é de 3 anos e o custo da operação é de CDI + 0,85% ao ano. Os valores levantados com a emissão serão destinados ao reforço de capital da Companhia.

Eventos Subsequentes

7ª Emissão de Debêntures

Em Outubro de 2016, a Companhia concluiu sua sétima Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$92,0 milhões. O prazo de repagamento da operação é de 10 anos e o custo da operação é de CDI + 1,20% ao ano.

Análise do Desempenho Operacional

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

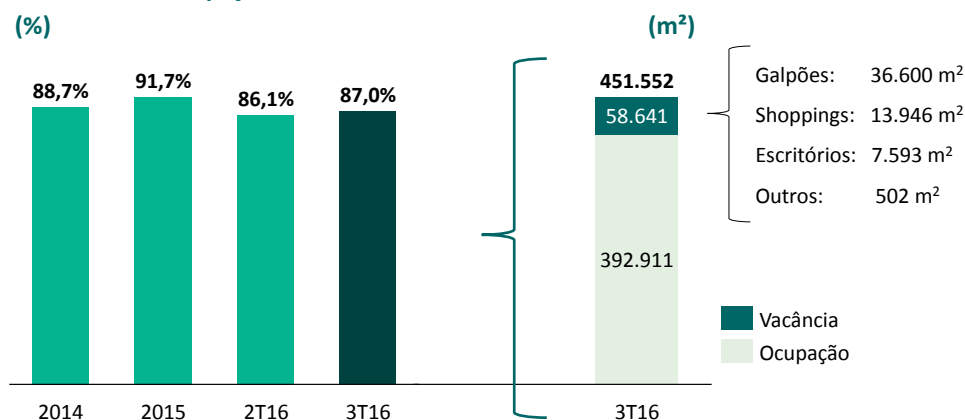
Análise dos Índices de Ocupação

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 89,4% no 3T16. A ocupação física, calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 87,0% ao final do 3T16. No 3T15, estes itens eram, respectivamente, 88,0% e 90,7%.

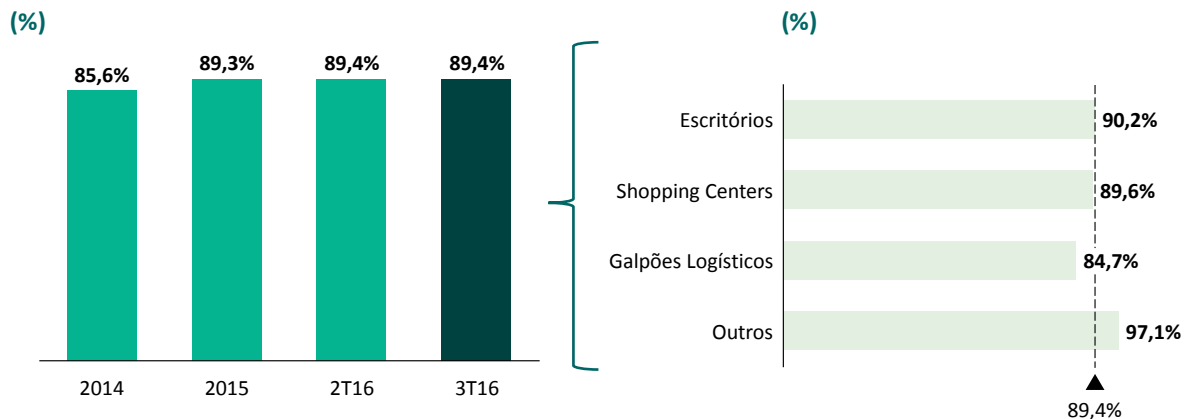
O aumento no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 3T15, foi de 4,5 pp., resultado da redução na vacância do edifício Faria Lima Square e CEO. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física retraiu 7,0 pp. em relação ao 3T15, devido à entrada em operação no 1T16 dos empreendimentos Prologis CCP Cajamar III e Prologis CCP Caxias. No segmento de Shopping Center, observou-se uma retração no indicador de ocupação física (-4,7 pp. vs 3T15), explicada pela entrada em operação do Shopping Cerrado no 2T16.

A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP no segmento de Edifício, Shopping Center e Galpões Logísticos é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



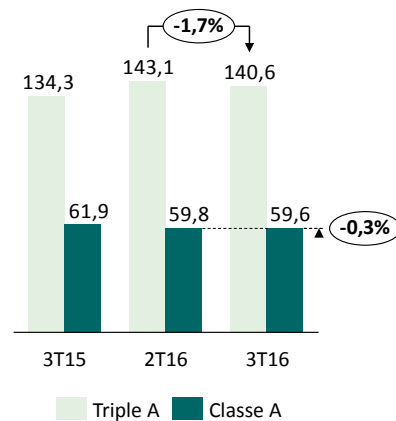
Índices de Ocupação Física	3T15	2T16	3T16	3T16 x 3T15	3T16 x 2T16
Escritórios	86,6%	91,4%	91,1%	4,5 pp. ▲	-0,3 pp. ▼
Shopping Center	95,3%	90,2%	90,6%	-4,7 pp. ▼	0,4 pp. ▲
Galpões Logísticos	88,7%	80,2%	81,6%	-7,0 pp. ▼	1,5 pp. ▲
Outros	96,5%	97,1%	97,1%	0,7 pp. ▲	0,0 pp. ▲
Total	90,7%	86,1%	87,0%	-3,7 pp. ▼	0,9 pp. ▲

Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)


Índices de Ocupação Financeira	3T15	2T16	3T16	3T16 x 3T15	3T16 x 2T16
Escritórios	86,1%	91,1%	90,2%	4,1 pp. ▲	-0,9 pp. ▼
Shopping Center	91,9%	89,1%	89,6%	-2,4 pp. ▼	0,4 pp. ▲
Galpões Logísticos	82,7%	83,4%	84,7%	2,0 pp. ▲	1,3 pp. ▲
Outros	96,5%	97,1%	97,1%	0,7 pp. ▲	0,0 pp. ▲
Total	88,0%	89,4%	89,4%	1,4 pp. ▲	0,0 pp. ▼

Indicadores de Desempenho – Escritórios

O aluguel médio dos edifícios Triple A de nossa carteira foi de R\$140,6/mês, 1,7% inferior ao aluguel médio observado no 2T16. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio, prática que tem sido comum neste segmento dado o tamanho da oferta de escritórios e o momento macroeconômico. O aluguel médio dos edifícios Classe A foi de R\$59,6/mês, 0,3% inferior ao aluguel médio observado no 2T16.

Aluguel Médio Mensal (R\$/m²/mês)


Nota: Inclui efeito da linearização contábil e exclui efeitos de vacância

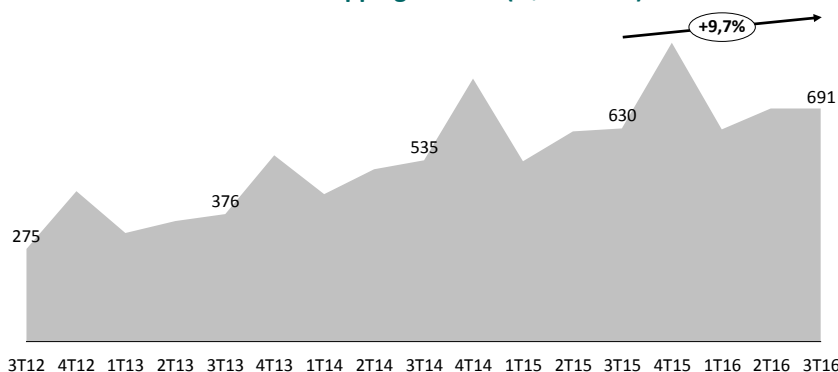
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 3T16, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$690,7 milhões, com variação positiva de 9,7% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuíram de maneira especial para o resultado do avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação e a inauguração do Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cerrado.

Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
3T12	274,6	---
3T13	375,6	▲ 36,8%
3T14	535,3	▲ 42,5%
3T15	629,8	▲ 17,6%
3T16	690,7	▲ 9,7%

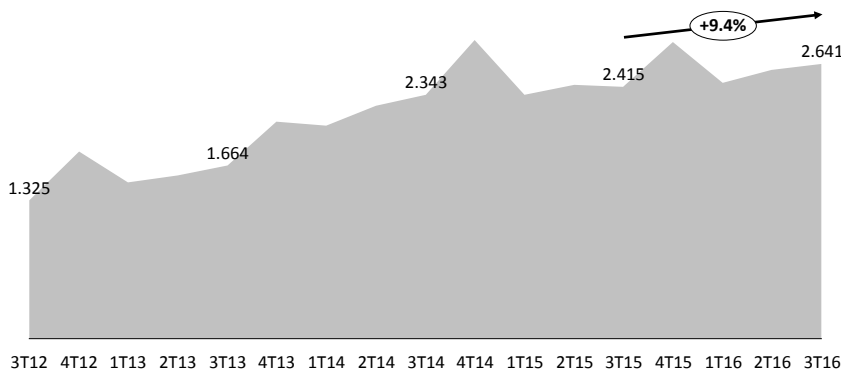


Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

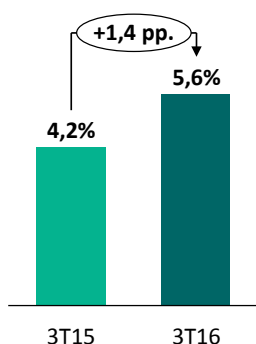
Durante o 3T16, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,6 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 11,0 milhões de veículos nos últimos doze meses findos em 30 de setembro de 2016).

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

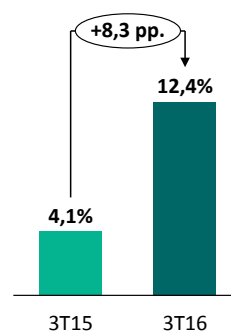
	Veículos	%
3T12	1.325	---
3T13	1.664	▲ 25,6%
3T14	2.343	▲ 40,8%
3T15	2.415	▲ 3,0%
3T16	2.641	▲ 9,4%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)*



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)*



* % de variação sobre o mesmo período do ano anterior, considerando os shoppings administrados pela CCP.

Nos shopping centers em que a CCP administra, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 5,6% no 3T16 (sobre o mesmo período do ano anterior) e +1,4 pp. em relação à variação do 3T15. Da mesma forma, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 12,4% se comparado ao mesmo período do ano anterior e +8,3 pp. em relação ao 3T15. O aumento do SSS reflete o aumento das vendas no Shopping Metropolitan Barra e Shopping Cidade São Paulo, o aumento do SSR é explicado pelo incremento de receita variável e dos reajustes dos contratos de locação.

Análise Operacional das Locações e Vendas

A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação. A Receita Bruta mostrada nesta seção do relatório abaixo é proforma e não leva em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS, devendo ser utilizada para fins de avaliação de desempenho por empreendimento, exclusivamente.

A) Receitas

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Proforma (R\$ mil)					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Escritórios	26.082	25.522	-2,1%	82.312	81.253	-1,3%
Edifícios Triple A	20.270	20.076	-1,0%	64.967	64.529	-0,7%
Edifícios Classe A	5.811	5.446	-6,3%	17.345	16.724	-3,6%
Shopping Centers	39.724	43.650	9,9%	104.461	127.173	21,7%
Industrial / Centro de Distribuição	8.347	10.454	25,2%	23.267	29.238	25,7%
Outros Empreendimentos	4.018	4.289	6,8%	12.308	12.941	5,1%
Serviços de Administração	20.347	21.877	7,5%	57.696	63.061	9,3%
Receita Bruta Recorrente sem linearização	98.518	105.792	7,4%	280.044	313.666	12,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	5.268	2.091	-60,3%	12.955	7.866	-39,3%
Total com linearização	103.785	107.882	3,9%	292.998	321.532	9,7%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	21.324	31.841	49,3%	32.830	30.701	-6,5%
Total	125.109	139.723	11,7%	325.828	352.233	8,1%

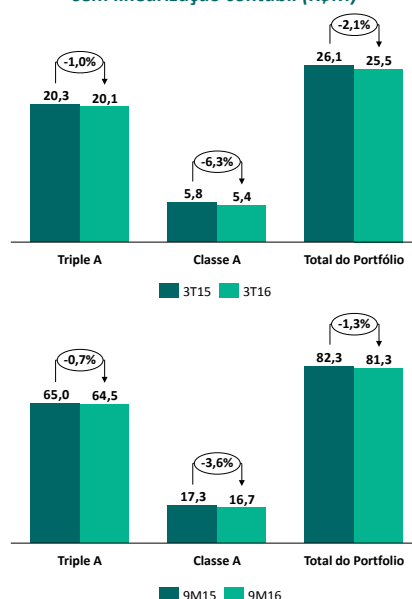
B) Locação de Escritórios (R\$ mil)

Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Empreendimentos Triple A	20.270	20.076	-1,0%	64.967	64.529	-0,7%
Empreendimentos Classe A	5.811	5.446	-6,3%	17.345	16.724	-3,6%
Total sem Linearização	26.082	25.522	-2,1%	82.312	81.253	-1,3%
Efeitos da Linearização Contábil	3.804	1.472	NA	8.203	2.860	NA
Receita Total - Locação de Escritórios	29.885	26.993	-9,7%	90.516	84.113	-7,1%

As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram redução de 2,1% na comparação com o 3T15. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 1,0% é explicada pelo processo de renegociação de locação em empreendimentos do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 6,3% se deve pela mesma razão dos edifícios Triple A. As variações na receita de 9M16 em relação a 9M15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

Os dados e análises acima não consideram a linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos escritórios.

Receitas de Locação de Escritórios sem linearização contábil (R\$M)



C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita de Locação	34.829	38.586	10,8%	94.364	111.465	18,1%
Cessão de Uso	4.895	5.064	3,5%	10.098	15.707	55,6%
Total sem Linearização	39.724	43.650	9,9%	104.461	127.173	21,7%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	1.718	1.256	-26,9%	4.894	4.648	-5,0%
Total	41.442	44.906	8,4%	109.355	131.820	20,5%

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 10,8% no trimestre quando comparamos ao mesmo período do ano anterior, tendo como principal fator a inclusão do resultado do Shopping Cidade São Paulo, além da performance dos empreendimentos em maturação que foram recentemente desenvolvidos pela CCP. As variações na receita de 9M16 em relação a 9M15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

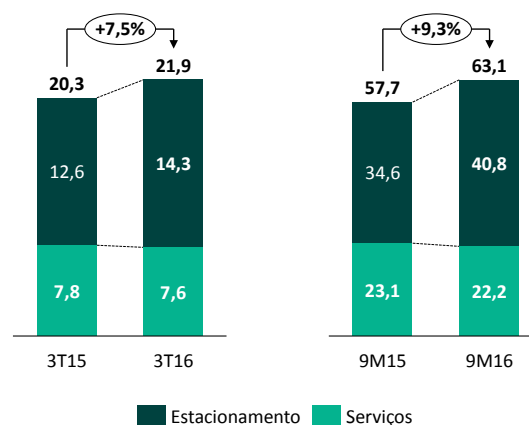
D) Locação de Centros Logísticos (R\$ mil)

Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Total sem Linearização	8.347	10.454	25,2%	23.267	29.238	25,7%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	(254)	(637)	NA	(143)	359	NA
Total	8.093	9.817	21,3%	23.124	29.597	28,0%

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 25,2% na comparação do 3T16 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os empreendimentos Prologis CCP Cajamar III, Prologis CCP Caxias e Prologis CCP Castelo 46, explicam as variações reportadas. As variações na receita do 9M16 em relação ao 9M15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 21,9 milhões no 3T16, um aumento de 7,5% na comparação com o 3T15. Com relação ao 9M16, as receitas com prestação de serviços somaram R\$ 63,1 milhões, 9,3% superiores ao 9M15. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento.



F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)

As receitas de vendas no 3T16 somaram R\$31,8 milhões, com destaque para a venda do empreendimento do empreendimento Parque Logístico Tamboré III, pelo montante de R\$31,0 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“*percentage of completion*” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

Análise do Desempenho Financeiro

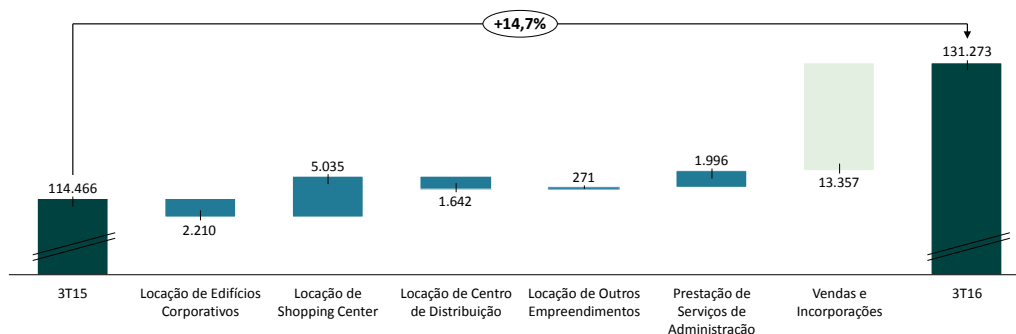
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão Pró-Forma estão em Tabelas anexas a este Relatório.

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

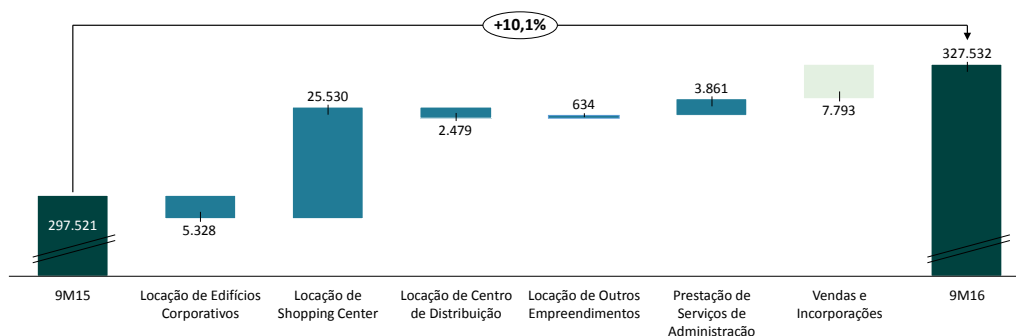
Receita Bruta e Receita Líquida

A Receita Bruta da CCP no 3T16 foi de R\$131,3 milhões, registrando um aumento de 14,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactada pelo aumento na receita advinda da venda de propriedades e incorporações imobiliárias e pelo aumento na receita de locação de Shopping Center. Com relação aos primeiros nove meses de 2016, a receita bruta foi de R\$327,5 milhões, registrando um aumento de 10,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pela aumento na receita de vendas, e pelo aumento na receita de locação de Shopping Center.

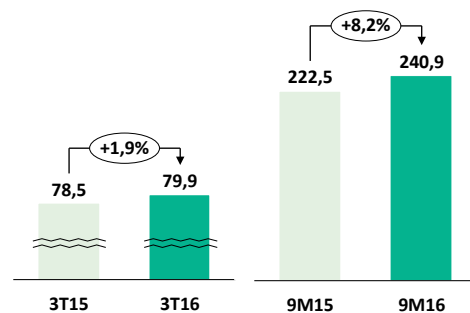
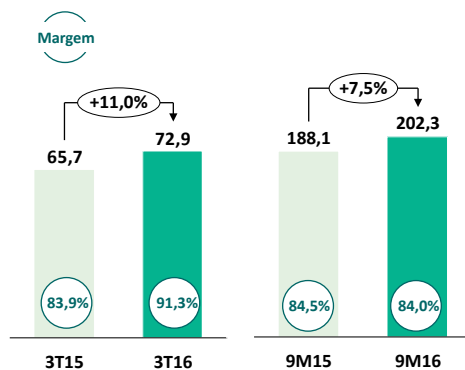
Variações de Receita 3T16 x 3T15 por linha de negócio (R\$ mil)



Variações de Receita 9M16 x 9M15 por linha de negócio (R\$ mil)



As receitas recorrentes de locação somaram R\$79,9 milhões no 3T16, valor que é 1,9% maior do que os R\$78,5 milhões registrados no 3T15. No 9M16, as receitas recorrentes de locação somaram R\$240,9 milhões, 8,2% maior do que os R\$222,5 milhões registrados no 9M15. Esse resultado, em ambas as comparações, é efeito do incremento na receita de locação de Shopping Center, conforme explicado anteriormente.

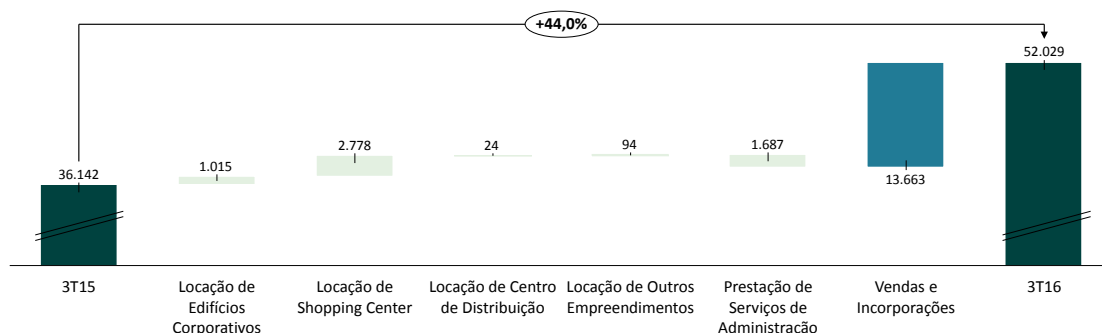
Receitas Recorrentes de Locação (R\$ milhões)

NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)


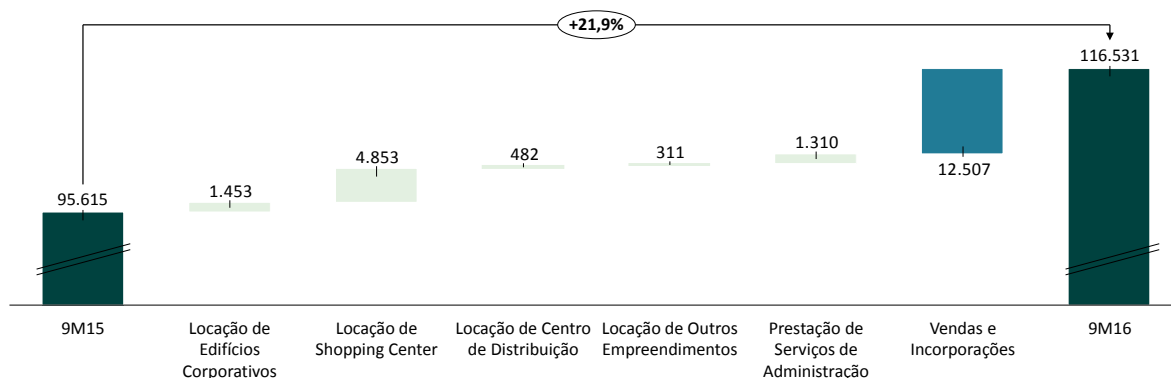
O NOI da CCP no 3T16 e 9M16 foi de R\$72,9 milhões e R\$202,3 milhões, respectivamente (+11,0% vs 3T15 e +7,5% vs 9M15). A Margem NOI do 3T16 e 9M16 ficou em 91,3% e 84,0%, respectivamente (+7,4 pp. vs 3T15 e -0,5 pp. vs 9M15), devido a maior participação das atividades de shopping centers, que tem os custos de operação mais alto que os outros segmentos.

CUSTO

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 3T16 e 9M16.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 3T16 foi de R\$ 52,0 milhões, 44,0% superior ao custo registrado no 3T15. A margem bruta do 3T16 ficou em 58,0%, 7,3 p.p. menor do que a margem bruta do 3T15. O crescimento dos custos de locação ocorreu por conta das atividades de locação de Shopping Center, por incremento operacional (número de ativos), e pelo custo às áreas vagas nos segmentos de Edifício Corporativos e Shopping Center.

Variações de Custos Incorridos 3T16 x 3T15 por linha de negócio (R\$ mil)

Variações de Custos Incorridos 9M16 x 9M15 por linha de negócio (R\$ mil)

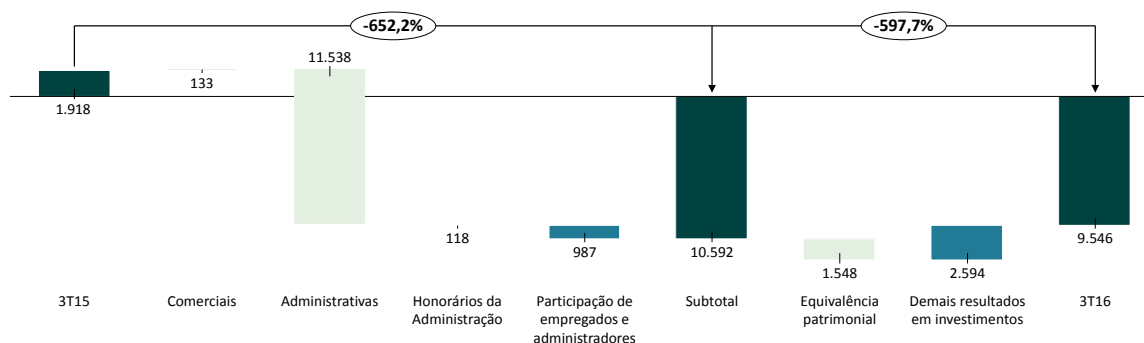


RESULTADO OPERACIONAL

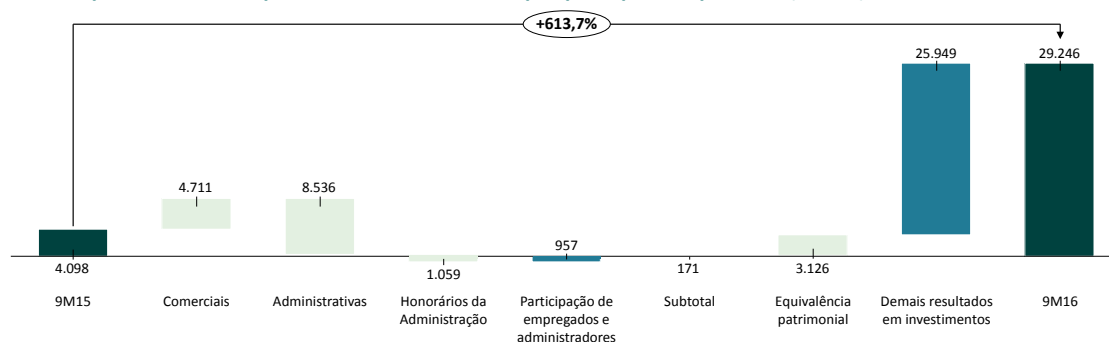
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 3T16.

O resultado operacional no 3T16 foi de R\$ -9,5 milhões, 597,7% inferior quando comparado ao 3T15. Este resultado operacional é explicado pela despesas administrativa decorrente do contrato de venda do empreendimento Thera Corporate. No ano de 2015, o resultado operacional foi de R\$ 6,5 milhões, a variação é explicada pela mesma razão da variação trimestral acima.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 3T16 x 3T15 por principal componente (R\$ mil)



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 9M16 x 9M15 por principal componente (R\$ mil)

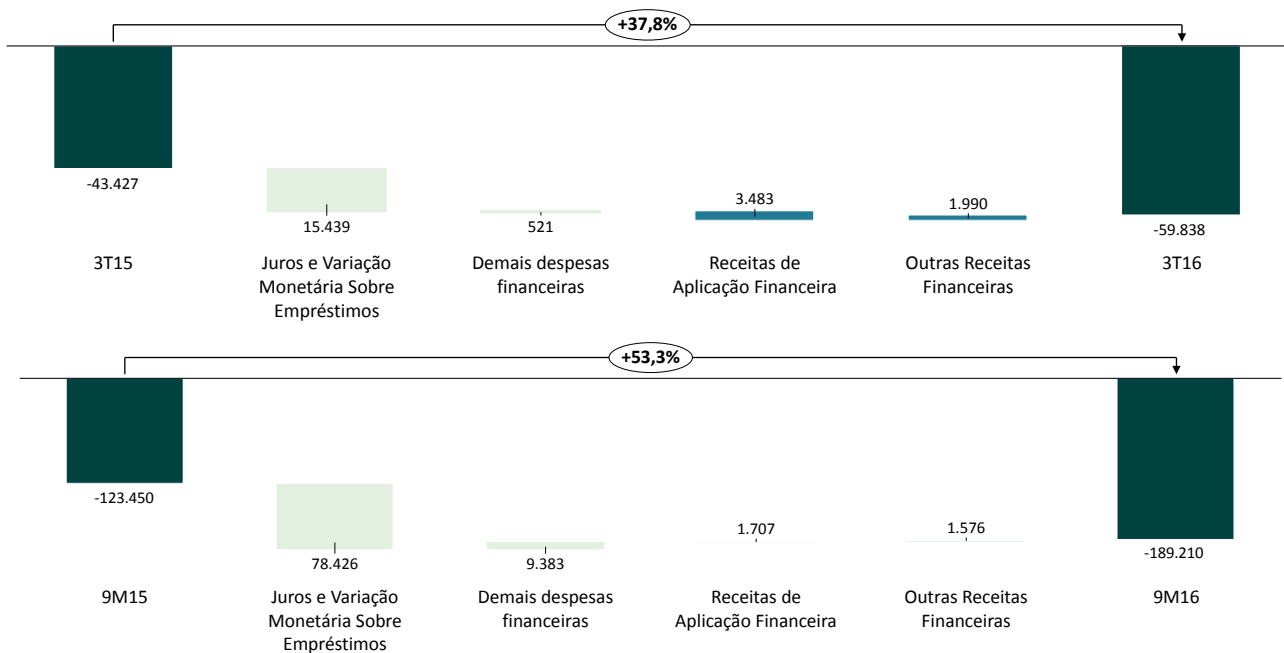


EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação negativa de 13,5% da equivalência patrimonial no 3T16 (R\$ 9,9 milhões) quando comparada ao 3T15 (R\$ 11,4 milhões) está diretamente relacionada às receitas provenientes das locações realizadas no segmento de Galpões. A variação da equivalência patrimonial no 9M16 (R\$ 29,7 milhões) para o 9M15 (R\$ 26,5 milhões) de 11,8% é explicada principalmente as receitas provenientes dos galpões entregues no 9M16.

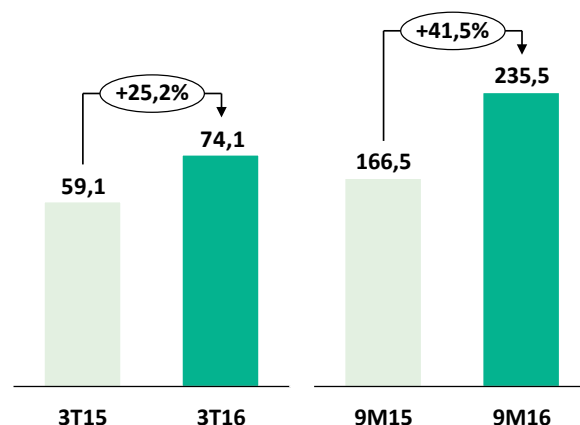
RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 3T16 e 9M16:

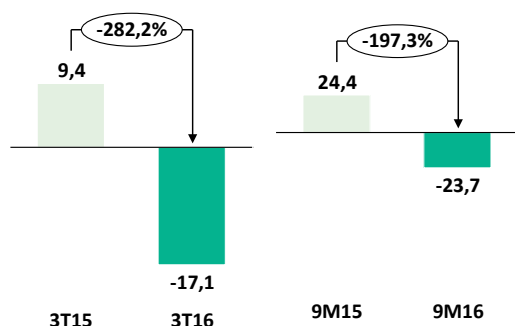


No 3T16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 74,1 milhões, 25,2% superior à registrada no 3T15. O aumento da despesa financeira líquida, reconhecida no período, deve-se basicamente por um maior estoque de dívida da Companhia, e adicionalmente ao elevado patamar das taxa de juros no Brasil. No 9M16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 235,5 milhões (+41,5% vs 9M15), explicada pela mesma razão do incremento trimestral e adicionalmente, pela contabilização de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate.

Variações da Despesa Financeira (R\$ milhões)



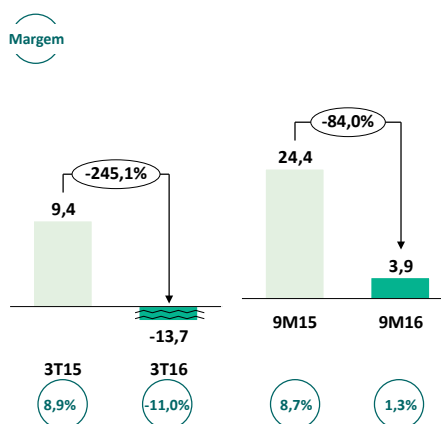
Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



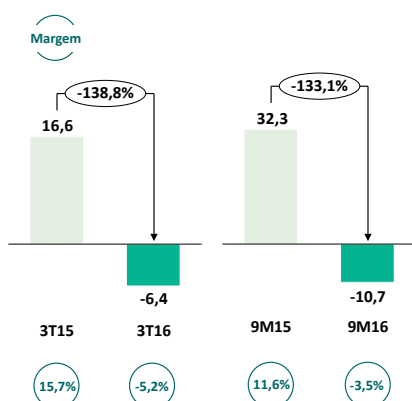
A CCP registrou o prejuízo no 3T16 de R\$ 17,1 milhões, uma redução de 282,2% em comparação ao registrado no 3T15. O resultado foi impactado basicamente pelo incremento nas despesas financeiras. Com relação ao 9M16, o prejuízo da CCP foi de R\$ 23,7 milhões, 197,3% menor do que o Lucro Líquido registrado em 9M15

Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões) e Margem Líquida Ajustado (%)

A CCP registrou o prejuízo no 3T16 de R\$ 13,7 milhões, uma redução de 245,1% em comparação ao registrado no 3T15. Com relação ao 9M16, o lucro líquido da CCP foi de R\$ 3,9 milhões, 84,0% menor do que o Lucro Líquido registrado em 9M15. Os ajustes realizados foram decorrentes dos juros capitalizados e despesas administrativas da venda do Thera Corporate.



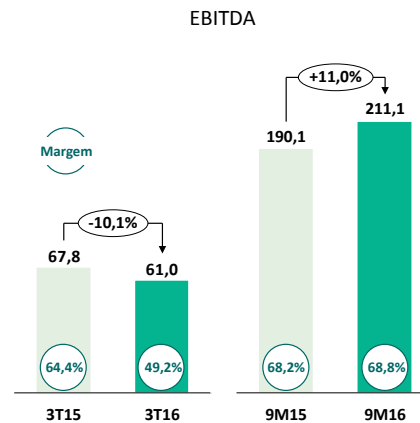
FFO Ajustado – Funds from Operations (Recursos da Operação)



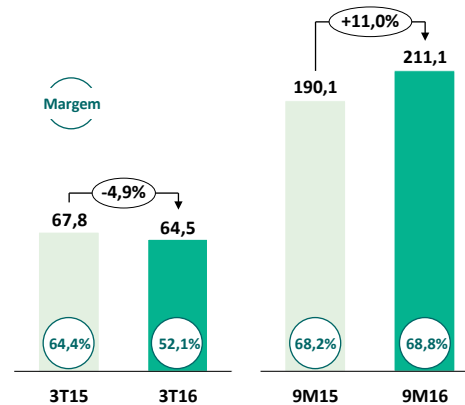
O FFO da CCP no 3T16 foi de R\$ -6,4 milhões (-138,8% sobre o 3T15). A Margem FFO variou de 15,7% no 3T15 para -5,2% no 3T16. No 9M16, o FFO totalizou R\$ -10,7 milhões, uma redução de 133,1% em relação aos R\$ 32,3 milhões registrados no 9M15. Os ajustes realizados foram decorrentes dos juros capitalizados e despesas administrativas da venda do Thera Corporate.

EBITDA (R\$ milhões) e Margem EBITDA (%)

No 3T16, o EBITDA foi de R\$ 61,0 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 10,1% sobre o resultado registrado no 3T15. No 9M16, o EBITDA foi de R\$ 211,1 milhões, 11,0% superior ao valor apurado em 9M15, explicado principalmente, pela contabilização dos juros capitalizados de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do reconhecimento dos juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate, e pela entrada em operação do Shopping Cidade São Paulo.

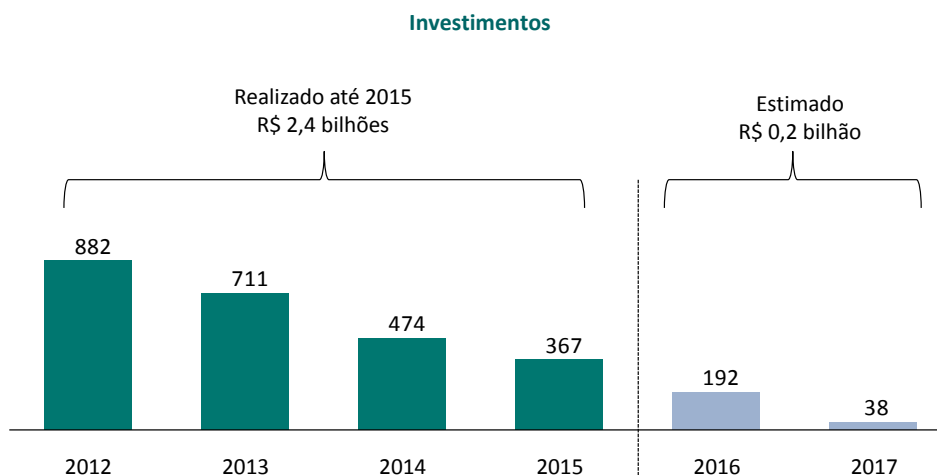

EBITDA Ajustado (R\$ milhões) e Margem EBITDA Ajustado (%)

No 3T16, o EBITDA ajustado foi de R\$ 64,5 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 4,9% sobre o resultado registrado no 3T15. No 9M16, o EBITDA foi de R\$ 211,1 milhões, 11,0% superior ao valor registrado no 9M15. O ajuste realizado é decorrente das despesas administrativa da venda do Thera Corporate.


Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

Investimentos em Capex

A CCP está na fase final de um grande ciclo de investimentos no desenvolvimento de propriedades. Foram desenvolvidos ativos relevantes nas três unidades de negócio da Companhia. Desde 2012, a CCP já investiu aproximadamente R\$ 2,4 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontra em seu pipeline, a Companhia deve investir adicionalmente R\$ 0,2 bilhão nos próximos períodos (todos os valores referem-se à participação da Companhia em cada propriedade específica).



Para executar este programa de investimentos, a Companhia decidiu utilizar-se de linhas de financiamento de produção (ligadas ao financiamento de projetos específicos) e corporativo (para fazer frente às necessidades de capital para capital de giro e aquisição de terrenos).

Os financiamentos à produção são, em geral, denominados em taxa referencial (“TR”) ou em índice de remuneração de poupança (“IRP”), mais um “spread” acima do custo de captação do agente financiador, em um ambiente regulamentado pelas regras do Sistema Financeiro Imobiliário. Estes instrumentos são de longo prazo (prazos para pagamento excedem dez anos) e possuem garantias reais. Adicionalmente, a contratação e desembolso das dívidas relacionadas aos projetos ocorre durante o período de construção.

Como os projetos desenvolvidos pela Companhia tem um grande prazo de maturação, a CCP decidiu concentrar suas contratações nestes instrumentos, a fim de ajustar o prazo de maturação do projeto financiado ao *duration* da dívida contratada. Como o foco principal da CCP é o aluguel de propriedades imobiliárias, as receitas e os resultados dos investimentos somente serão percebidos após a entrega e locação dos empreendimentos.

Desta forma, a CCP já esperava que os seus índices de alavancagem aumentassem. A administração da alavancagem da Companhia, dos Covenants financeiros contidos em alguns contratos de financiamento e a capacidade da Companhia de gerar resultados nos prazos estabelecidos para conseguir promover sua desalavancagem operacional estão no centro das mais críticas decisões de negócio.

Com a diminuição dos volumes a investir no crescimento do portfólio, e com a entrega e performance das propriedades em desenvolvimento, a Companhia espera perceber uma redução nos índices de alavancagem em um prazo médio.

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o terceiro trimestre de 2016 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 309,8 milhões, representando 6,6% dos ativos totais.

Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 2.008 milhões ao final do terceiro trimestre de 2016, montante 11,0% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	30/09/2015	30/06/2016	30/09/2016
Endividamento	2.465.989	2.220.776	2.318.676
Financiamentos e Empréstimos	1.612.999	1.511.547	1.520.897
Debêntures e Notas Promissórias	873.672	742.784	819.051
Partes Relacionadas	(20.682)	(33.555)	(21.272)
Disponibilidades	655.952	303.800	310.211
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	655.952	303.800	310.211
Dívida Líquida Total	1.810.037	1.916.976	2.008.465

Ao final do 3T16, a CCP possuía 6 dívidas corporativas e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 93,4% do CDI. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

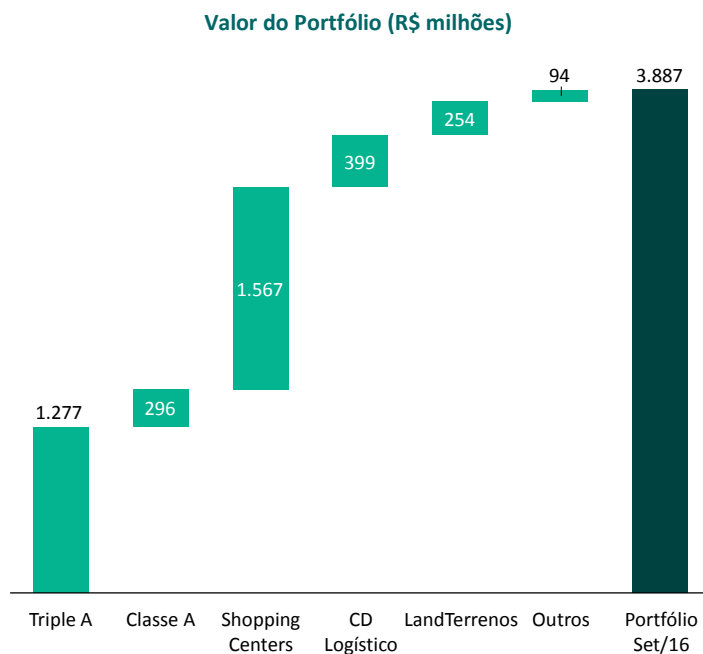
Tipo	Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS			Juros	Vencimento
	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração		
Debêntures	300.000	92.943	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	mar-18
Debêntures	204.420	60.265	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	154.523	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	202.987	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	154.185	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
Notas Promissórias	150.000	154.147	CDI + 0,85% a.a.	Bullet	jul-19
Total	1.154.420	819.051			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS			Juros	Vencimento
		Saldo 3T16	Remuneração			
FINEM	144.000	83.257	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.		Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	15.012	TR + 10,00% a.a.		Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	20.944	TR + 10,30% a.a.		Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	32.967	TR + 10,50% a.a.		Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	122.000	143.326	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	231.208	TR + 10,10% a.a.		Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.		Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.		Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.		Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	22.332	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	18.555	TR + 10,80% a.a.		Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	30.321	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	51.775	TR + 9,50% a.a.		Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.958	TR + 9,80% a.a.		Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	182.346	TR + 9,00% a.a.		Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	88.158	TR + 9,20% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	107.437	TR + 9,52% a.a.		Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	68.444	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	366.856	TR + 9,50% a.a.		Semestral	dez-31
	1.930.305	1.520.897				

Avaliação de Ativos

O Portfólio da Companhia tem o valor de R\$ 3.887 milhões. Este montante é resultado da avaliação realizada pela CBRE em 01 de dezembro de 2014, e ajustado pelas adições (Investimentos) e exclusões (Vendas) de ativos do Portfólio.



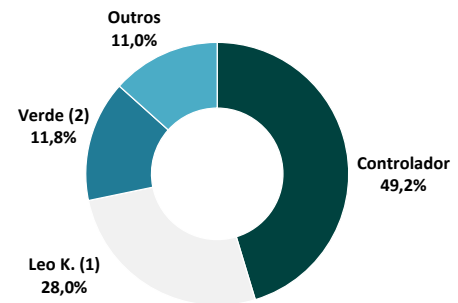
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 30 de setembro de 2016, o capital social era de R\$ 799,7 milhões, representado por 119.663.612 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 119.415.674) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.200,6 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (30/Setembro/2016 – Fechamento)	R\$ 9,90
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,184
Free Float	21,9%
Variações no 3T16	
CCPR3	+6,5%
Ibovespa	+13,2%
IMOB	+4,0%

Composição Acionária (%)



- (1) Leo Krakowiak
 (2) Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

Sustentabilidade



Há seis anos, a Companhia tornou-se membro fundador do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. A associação brasileira é representante oficial do World Green Building Council (WGBC). Em 2008, a CCP ingressou no Pacto Global das Nações Unidas, confirmando seu comprometimento com o alinhamento de suas estratégias e operações aos dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, direitos do trabalho, meio ambiente e combate à corrupção. No ano seguinte, a Companhia filiou-se ao Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), com objetivo de estimular o setor da construção a adotar práticas que melhorem a qualidade de vida dos usuários, trabalhadores e ambiente que cerca as edificações. Todos os empreendimentos em desenvolvimento pela CCP seguem critérios exigidos para obtenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC), que é reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Sobre a CCP



IGC

ITAG

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui aproximadamente 451 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 47,7 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

Com mais de 16 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F-Bovespa), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 59).

Informações de Contato de Relações com Investidores

Pedro Daltro – Presidente e Diretor de RI – Tel. (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

Thiago Muramatsu – Diretor Financeiro – Tel. (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

George Coura – Coordenador Financeiro e de RI – Tel. (11) 3018-7621 – Email: george.coura@ccpsa.com.br

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da CCP. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da CCP podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da CCP estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da CCP; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da CCP; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela CCP. A CCP não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da CCP. Ao decidir adquirir ações de emissão da CCP, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da CCP, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.

Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita Bruta	114.466	131.273	14,7%	297.521	327.532	10,1%
Locação de Edifícios Corporativos	29.230	27.020	-7,6%	88.606	83.278	-6,0%
Shopping Centers	43.482	48.517	11,6%	115.538	141.067	22,1%
Locação de Centros de Distribuição	1.722	80	-95,4%	6.071	3.593	-40,8%
Locação de outros empreendimentos	4.018	4.289	6,8%	12.308	12.941	5,1%
Prestação de serviços de Administração	18.218	20.215	11,0%	52.610	56.472	7,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	17.796	31.153	75,1%	22.388	30.181	34,8%
Deduções da receita bruta	(9.124)	(7.360)	-19,3%	(18.927)	(20.566)	8,7%
Receita Líquida	105.342	123.913	17,6%	278.594	306.966	10,2%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(36.449)	(52.027)	42,7%	(95.615)	(116.531)	21,9%
Imóveis vendidos	(3.797)	(16.498)	334,5%	(4.646)	(16.576)	256,8%
Imóveis locados	(19.162)	(16.074)	-16,1%	(53.695)	(61.371)	14,3%
Prestação de serviços	(13.490)	(19.455)	44,2%	(37.274)	(38.584)	3,5%
Lucro Bruto	68.893	71.886	4,3%	182.979	190.435	4,1%
Margem Bruta	65,4%	58,0%	-7,4 pp.	65,7%	62,0%	-3,6 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	1.918	(9.546)	-597,7%	4.098	29.246	613,7%
Comerciais	(1.399)	(1.266)	-9,5%	(8.924)	(4.213)	-52,8%
Administrativas	(4.830)	(16.368)	238,9%	(17.500)	(26.036)	48,8%
Honorários da Administração	(1.499)	(1.617)	7,9%	(4.128)	(5.187)	25,7%
Participação de empregados e administradores	(1.083)	(2.070)	91,1%	(3.340)	(2.383)	-28,7%
Equivalência patrimonial	11.441	9.893	-13,5%	26.591	29.717	11,8%
Demais resultados em investimentos	(712)	1.882	-364,3%	11.399	37.348	227,6%
Lucro antes do Resultado Financeiro	70.811	62.340	-12,0%	187.077	219.681	17,4%
Despesas financeiras	(59.145)	(74.063)	25,2%	(166.454)	(235.497)	41,5%
Receitas financeiras	15.718	14.225	-9,5%	43.005	46.288	7,6%
Resultado Financeiro	(43.427)	(59.838)	37,8%	(123.449)	(189.209)	53,3%
Lucro antes de IR e CS	27.384	2.502	-90,9%	63.628	30.472	-52,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.559)	(9.204)	7,5%	(23.015)	(22.841)	-0,8%
Diferido	(126)	(787)	524,6%	326	(771)	-336,5%
Do exercício	(8.433)	(8.417)	-0,2%	(23.341)	(22.070)	-5,4%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	18.825	(6.702)	-135,6%	40.613	7.631	-81,2%
Participação de Não Controladores	(9.415)	(10.440)	10,9%	(16.247)	(31.332)	92,8%
Lucro Líquido do Período	9.410	(17.142)	-282,2%	24.366	(23.701)	-197,3%
Margem Líquida	8,9%	-13,8%	-22,8 pp.	8,7%	-7,7%	-16,5 pp.
Lucro Líquido por ação	0,079	(0,143)	-282,2%	0,204	(0,198)	-197,3%

Balço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	30/09/2015	30/09/2016	% Análise Vertical	3T16 x 3T15
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	655.952	238.358	5,0%	-63,7%
Títulos e valores mobiliários	-	71.853	1,5%	NA
Contas a receber	85.238	123.871	2,6%	45,3%
Estoques	204.275	14.094	0,3%	-93,1%
Impostos a compensar	3.623	-	0,0%	-100,0%
Adiantamento a fornecedores	6.699	8.361	0,2%	24,8%
Dividendos a receber	2.837	183	0,0%	-93,5%
Demais contas a receber	50.614	5.633	0,1%	-88,9%
Total Circulante	1.009.238	462.353	9,8%	-54,2%
Ativo não circulante				
Contas a receber	4.766	-	0,0%	-100,0%
Estoques	1.123.940	658.476	13,9%	-41,4%
Partes relacionadas	3.512	35.253	0,7%	903,8%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	109	0,0%	NA
Mútuo a receber	17.176	7.558	0,2%	-56,0%
Impostos a compensar	75.960	97.295	2,1%	28,1%
Depósitos judiciais	311	343	0,0%	10,3%
Demais contas a receber	40	34.243	0,7%	85507,5%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	NA
Investimentos	892.400	1.067.572	22,6%	19,6%
Propriedades para investimento	1.708.343	2.354.366	49,9%	37,8%
Imobilizado	3.850	3.164	0,1%	-17,8%
Intangíveis	175	129	0,0%	-26,3%
Total não Circulante	3.830.473	4.258.508	90,2%	11,2%
Total de Ativos	4.839.711	4.720.861	100,0%	-2,5%
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	30/09/2015	30/09/2016	% Análise Vertical	3T16 x 3T15
Passivo Circulante	478.661	570.943	12,1%	19,3%
Empréstimos e financiamentos	207.288	225.514	4,8%	8,8%
Debêntures	181.355	225.200	4,8%	24,2%
Notas Promissórias	-	19.147	0,4%	NA
Fornecedores	35.161	32.495	0,7%	-7,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	0,0%	NA
Impostos e contribuições a recolher	12.675	13.061	0,3%	3,0%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	7.949	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.612	2.087	0,0%	29,5%
Adiantamentos de clientes	-	945	0,0%	NA
Adiantamentos de clientes - permuta	551	-	0,0%	-100,0%
Partes relacionadas	-	13.981	0,3%	NA
Receita res-sperata a apropriar	14.651	11.836	0,3%	-19,2%
Dividendos a pagar	6	7	0,0%	16,7%
Demais contas a pagar	17.413	26.670	0,6%	53,2%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	2.279.570	2.038.310	43,2%	-10,6%
Empréstimos e financiamentos	1.405.711	1.295.383	27,4%	-7,8%
Debêntures	692.317	439.704	9,3%	-36,5%
Notas Promissórias	-	135.000	2,9%	NA
Impostos e contribuições diferidos	10.146	9.711	0,2%	-4,3%
Receita res-sperata a apropriar	58.603	47.342	1,0%	-19,2%
Demais Contas a Pagar	-	-	0,0%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.280	2.657	0,1%	-37,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,3%	0,0%
Patrimônio Líquido	1.201.916	1.173.233	24,9%	-2,4%
Participação de minoritários	879.564	938.375	19,9%	6,7%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	4.839.711	4.720.861	100,0%	-2,5%

Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/09/2015	30/09/2016
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	63.627	30.472
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	192	140
Depreciação das propriedades para investimento	19.155	22.380
Equivalência patrimonial	(26.591)	(29.717)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	205.536	219.685
Amortização da comissão sobre debêntures	1.789	1.876
Imposto diferido (PIS e COFINS)	(552)	(771)
Provisão para perda do contas a receber	131	(1.320)
Ajuste a valor presente	(1.077)	-
Custo residual de investimento	(78)	(1.482)
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	3.912	(21.976)
Impostos e contribuições a compensar	(11.075)	(12.623)
Dividendos a receber	(2.837)	(183)
Adiantamento a fornecedores	(477)	(1.209)
Estoque	(240.890)	622.549
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	(109)
Depósitos judiciais	(220)	(8)
Demais ativos	(21.642)	(9.072)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(349)	(5.706)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(21.087)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(2.602)	(6.217)
Impostos e contribuições a recolher	682	517
Adiantamento de clientes	(104)	(12.693)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	-
Res-sperata a apropriar	20.442	(8.006)
Demais contas a pagar	(29.100)	12.325
Contas a receber de partes relacionadas	(17.176)	6.429
Contas a pagar para partes relacionadas	-	13.981
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(202.954)	(206.872)
IRPJ e CSLL Pagos	(23.203)	(22.835)
Dividendos Recebidos	43.371	29.286
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(243.177)	618.841
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) de investimentos	(134.957)	(139.194)
Venda de investimento	-	-
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	10	(71.853)
(Acrécimo) do imobilizado	(1.014)	571
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(6.623)	(586.484)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(142.584)	(796.960)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	108.893	200.988
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(113.994)	(364.173)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(1.825)	-
Aportes de capitais por minoritários	95.200	22.820
Aportes de capitais por sócios	394.333	-
Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	9.381	(3.696)
Dividendos Pagos	(23.265)	(5.535)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	468.723	(149.596)
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	82.962	(327.715)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	572.990	566.073
No fim do período	655.952	238.358
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	82.962	(327.715)

Anexo 1 – Análises Operacionais

Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m ²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
Escritórios Triple A				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.578	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.168	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.494	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	12.181	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.177	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721	-	2012
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.145	2017
Total		52.319	8.145	
Escritórios Classe A				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	11.987	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.386	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.293	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	846	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
Total		33.285	-	
Shopping Centers				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.383	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.753	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.215	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.492	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.164	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	16.626	-	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	14.149	-	2016
Total		149.073	-	
Galpões Logísticos				
Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	27.487	-	2007
Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	-	2012
Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	-	2013
Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	-	2013
Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.267	-	2013
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.343	-	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Caxias	Duque de Caxias (SP)	20.305	-	2016
Prologis CCP Castelo 46	Araçariçuama (SP)	23.873	39.519	2016
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	28.347	-	2016
Total		199.376	39.519	
Outros				
ITM	São Paulo (SP)	17.499	-	1996
Total		17.499	-	
Total		451.552	47.664	

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A			52.319	10,5%	9,1%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.578	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.168	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.494	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	12.181	0,0%	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.177	30,5%	30,5%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	100,0%	50,0%
Empreendimentos Classe A			33.285	7,0%	8,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	11.987	13,9%	13,9%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.386	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.293	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	846	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	30,0%	30,0%
Total			85.604	9,8%	8,9%

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.753	3,4%	1,7%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.383	18,3%	7,9%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.492	9,3%	5,4%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.215	9,0%	6,0%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	19,4%	16,3%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.164	8,8%	8,1%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100,0%	16.626	0,0%	0,0%
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	53,1%	14.149	49,4%	33,5%
Total			149.073	10,4%	9,4%

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	27.487	46,8%	46,8%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	2,5%	2.877	0,0%	0,0%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	2,5%	1.751	0,0%	0,0%
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiaí	2,5%	1.899	0,0%	0,0%
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	25,0%	8.267	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.343	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar III	SP - Cajamar	25,0%	28.347	42,3%	42,3%
Parque Industrial Caxias	RJ - Duque de Caxias	33,5%	20.305	57,8%	57,8%
Parque Industrial Castelo 46	SP - Araçariçuama	24,0%	23.873	0,0%	0,0%
Total			199.376	15,3%	18,4%

Projetos em Desenvolvimento

Abaixo, a tabela das propriedades ainda em desenvolvimento pela CCP:

Empreendimentos em Desenvolvimento	Segmento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Miss Silvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.289	8.145	1T17	R\$ 140 - R\$ 150	36,8
Castelo	Centro de Distribuição	Araçariguama - SP	164.663	39.519	4T16	R\$ 18 - R\$ 25	45,9
Total - Empreend. em Desenvolvimento			180.952	47.664			82,8

Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m ²	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO	Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir	
Diversos	Centro de Distribuição	SP e RJ	1.209.948	368.585		À definir	
Total - Banco de Terrenos			1.359.948	488.585			
TOTAL			1.540.900	536.249			82,8

Anexo 2 – Reconciliação da Receita (IFRS - Proforma)

As Tabelas abaixo fazem a reconciliação entre a Receita Bruta Operacional Proforma, apresentada na seção “Análise dos Resultados Operacionais”, e a Receita Bruta Operacional Contábil (IFRS).

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	3T15 IFRS	3T15 Pró Forma	Variação	3T16 IFRS	3T16 Pró Forma	Variação
Escritórios	29.230	29.885	(656)	27.020	26.993	27
Edifícios Triple A	24.244	24.080	164	22.413	21.556	857
Edifícios Classe A	4.986	5.806	(820)	4.607	5.437	(830)
Shopping Centers	43.482	41.442	2.041	48.517	44.906	3.612
Industrial / Centro de Distribuição	1.722	8.093	(6.371)	80	9.817	(9.737)
Outros Empreendimentos	4.018	4.018	-	4.289	4.289	-
Serviços de Administração	18.218	20.347	(2.129)	20.215	21.877	(1.663)
Receita Bruta Recorrente	96.670	103.785	(7.115)	100.121	107.882	(7.762)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	17.796	21.324	(3.528)	31.153	31.841	(689)
Total de Receita Bruta	114.466	125.109	(10.643)	131.273	139.723	(8.450)

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	9M15 IFRS	9M15 Pró Forma	Variação	9M16 IFRS	9M16 Pró Forma	Variação
Escritórios	88.606	90.516	(1.910)	83.278	84.113	(836)
Edifícios Triple A	73.570	73.406	164	69.047	67.415	1.632
Edifícios Classe A	15.035	17.109	(2.074)	14.231	16.699	(2.468)
Shopping Centers	115.538	109.355	6.183	141.067	131.820	9.247
Industrial / Centro de Distribuição	6.071	23.124	(17.053)	3.593	29.597	(26.004)
Outros Empreendimentos	12.308	12.308	-	12.941	12.941	-
Serviços de Administração	52.610	57.696	(5.085)	56.472	63.061	(6.589)
Receita Bruta Recorrente	275.133	292.998	(17.866)	297.351	321.532	(24.181)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	22.388	32.830	(10.442)	30.181	30.701	(520)
Total de Receita Bruta	297.521	325.828	(28.308)	327.532	352.233	(24.701)

Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	3T15	3T16	Análise Vertical (%)	3T16 x 3T15	9M15	9M16	Análise Vertical (%)	9M16 X 9M15
Salários e Encargos Sociais	5.249	5.676	31,6%	8,1%	15.944	12.579	40,3%	-21,1%
Aluguéis e Condomínios	48	7.871	43,8%	16297,9%	156	7.966	25,5%	5006,4%
Custo de Manutenção e Reparos	634	503	2,8%	-20,7%	1.139	852	2,7%	-25,2%
Serviços de Terceiros - Adm	311	1.804	10,0%	480,1%	6.087	4.983	16,0%	-18,1%
Outras despesas	1.169	2.131	11,8%	82,3%	1.641	4.843	15,5%	195,1%
Total	7.411	17.985	100,0%	142,7%	24.967	31.223	100,0%	25,1%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	3T15	3T16	Análise Vertical (%)	3T16 x 3T15	9M15	9M16	Análise Vertical (%)	9M16 X 9M15
Salários e Encargos	164	190	15,0%	15,9%	789	526	12,5%	-33,3%
Serviços Terceiros	206	58	4,6%	-71,8%	482	262	6,2%	-45,6%
Aluguéis e Condomínios	-	-	0,0%	NA	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	969	790	62,4%	-18,5%	7.525	2.704	64,2%	-64,1%
Outras Despesas	61	228	18,0%	273,8%	129	721	17,1%	458,9%
Total	1.400	1.266	100,0%	-9,6%	8.925	4.213	100,0%	-52,8%

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	3T15	3T16	Análise Vertical (%)	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(55.471)	(70.323)	95%	26,8%	(149.571)	(227.275)	52,0%
Juros e Multas	(50)	(637)	1%	1181,1%	(151)	(873)	477,1%
Demais despesas financeiras	(3.624)	(3.103)	4%	-14,4%	(16.732)	(7.349)	-56,1%
Despesas Financeiras	(59.145)	(74.063)	100%	25,2%	(166.455)	(235.497)	41,5%
Receitas de Aplicação Financeira	13.708	10.226	72%	-25,4%	35.634	37.341	4,8%
Outras Receitas Financeiras	2.009	3.999	28%	99,0%	7.371	8.947	21,4%
Receita Financeira	15.718	14.225	100%	-9,5%	43.005	46.288	7,6%
Total	(43.427)	(59.838)	37,8%	37,8%	(123.450)	(189.209)	53,3%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro Líquido	9.410	(17.142)	-282,2%	24.366	(23.701)	-197,3%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.559	9.204	7,5%	23.015	22.841	-0,8%
(+/-) Resultado Financeiro	43.427	59.838	37,8%	123.449	189.209	53,3%
(+) Depreciação e Amortização	6.454	9.112	41,2%	19.305	22.780	18,0%
Total	67.850	61.012	-10,1%	190.135	211.129	11,0%
Receita Líquida	105.342	123.913	17,6%	278.594	306.966	10,2%
Margem EBITDA	64,4%	49,2%	-15,2 pp.	68,2%	68,8%	0,5 pp.

EBITDA Ajustado (IFRS)

EBITDA Ajustado (R\$ mil) - IFRS	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro Líquido	9.410	(17.142)	-282,2%	24.366	(23.701)	-197,3%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.559	9.204	7,5%	23.015	22.841	-0,8%
(+/-) Resultado Financeiro	43.427	59.838	37,8%	123.449	189.209	53,3%
(+) Depreciação e Amortização	6.454	9.112	41,2%	19.305	22.780	18,0%
Total - EBITDA	67.850	61.012	-10,1%	190.135	211.129	11,0%
Despesas Administrativas - Venda Thera Corporate	-	3.487	NA	-	-	NA
Total - EBITDA Ajustado	67.850	64.499	-4,9%	190.135	211.129	11,0%
Receita Líquida	105.342	123.913	17,6%	278.594	306.966	10,2%
Margem EBITDA Ajustado	64,4%	52,1%	-12,4 pp.	68,2%	68,8%	0,5 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita Locação	78.452	79.906	1,9%	222.522	240.879	8,2%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.708)	(6.962)	-45,2%	(34.390)	(38.591)	12,2%
NOI	65.743	72.944	11,0%	188.132	202.288	7,5%
Margem NOI	83,9%	91,3%	7,4 pp.	84,5%	84,0%	-0,6 pp.

Lucro Líquido Ajustado (IFRS)

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO (R\$ mil)	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro (Prejuízo) Líquido	9.410	(17.142)	-282,2%	24.366	(23.701)	-197,3%
Ajustes						
Despesas Financeiras - Venda Thera Corporate	-	-	NA	-	27.600	NA
Despesas Administrativas - Venda Thera Corporate	-	3.487	NA	-	-	NA
Total - Ajustes	-	3.487	NA	-	27.600	NA
Lucro (Prejuízo) Líquido - Ajustado	9.410	(13.655)	-245,1%	24.366	3.899	-84,0%
Receita Líquida	105.342	123.913	17,6%	278.594	306.966	10,2%
Margem Líquida	8,9%	-11,0%	-20,0 pp.	8,7%	1,3%	-7,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,079	(0,114)	-245,1%	0,204	0,033	-84,0%

FFO Ajustado (IFRS)

FFO Ajustado - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	9.410	(13.655)	-245,1%	24.366	3.899	-84,0%
(+) Depreciação	6.454	9.112	41,2%	19.305	22.780	18,0%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	712	(1.882)	-364,3%	(11.399)	(37.348)	227,6%
Total	16.576	(6.425)	-138,8%	32.272	(10.669)	-133,1%
Receita Líquida	105.342	123.913	17,6%	278.594	306.966	10,2%
Margem FFO	15,7%	-5,2%	-20,9 pp.	11,6%	-3,5%	-15,1 pp.
FFO por ação (R\$)	0,139	(0,054)	-138,8%	0,270	(0,089)	-133,1%

Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	3T15	3T16	Análise Vertical (%)	3T16 X 3T15
Edifícios Corporativos	279.356	353.881	15,0%	26,7%
Shoppings	1.340.999	38.195	1,6%	-97,2%
Condomínios Logísticos	55.275	1.930.567	82,0%	3392,7%
Outros	32.714	31.723	1,3%	-3,0%
Total	1.708.344	2.354.366	100,0%	37,8%

Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pro-Forma					
	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita Bruta	125.109	139.723	11,7%	325.828	352.233	8,1%
Locação de Edifícios Corporativos	29.885	26.993	-9,7%	90.516	84.113	-7,1%
Shopping Centers	41.442	44.906	8,4%	109.355	131.820	20,5%
Locação de Centros de Distribuição	8.093	9.817	21,3%	23.124	29.597	28,0%
Locação de outros empreendimentos	4.018	4.289	6,8%	12.308	12.941	5,1%
Prestação de serviços de Administração	20.347	21.877	7,5%	57.696	63.061	9,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	21.324	31.841	49,3%	32.830	30.701	-6,5%
Deduções da receita bruta	(9.824)	(8.075)	-17,8%	(21.078)	(22.498)	6,7%
Receita Líquida	115.285	131.648	14,2%	304.750	329.735	8,2%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(39.066)	(52.295)	33,9%	(105.144)	(118.962)	13,1%
Imóveis vendidos	(6.397)	(16.696)	161,0%	(14.434)	(19.707)	36,5%
Imóveis locados	(18.522)	(15.395)	-16,9%	(52.070)	(58.580)	12,5%
Prestação de serviços	(14.147)	(20.204)	42,8%	(38.640)	(40.675)	5,3%
Lucro Bruto	76.219	79.353	4,1%	199.606	210.773	5,6%
Margem Bruta	66,1%	60,3%	-5,8 pp.	65,5%	63,9%	-1,6 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(10.569)	(22.124)	109,3%	(21.815)	(5.825)	-73,3%
Comerciais	(2.016)	(3.025)	50,0%	(7.167)	(6.954)	-3,0%
Administrativas	(6.267)	(17.844)	184,7%	(20.305)	(29.769)	46,6%
Honorários da Administração	(1.498)	(1.617)	7,9%	(4.128)	(5.187)	25,7%
Participação de empregados e administradores	(1.233)	(2.270)	84,1%	(3.790)	(3.110)	-17,9%
Equivalência patrimonial	-	(293)	NA	-	(293)	NA
Demais resultados em investimentos	445	2.925	557,3%	13.575	39.488	190,9%
Lucro antes do Resultado Financeiro	65.650	57.229	-12,8%	177.791	204.948	15,3%
Despesas financeiras	(57.138)	(71.987)	26,0%	(155.922)	(229.283)	47,0%
Receitas financeiras	15.970	14.255	-10,7%	45.085	45.881	1,8%
Resultado Financeiro	(41.168)	(57.732)	40,2%	(110.837)	(183.402)	65,5%
Lucro antes de IR e CS	24.482	(503)	-102,1%	66.954	21.546	-67,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.947)	(10.096)	12,8%	(24.524)	(25.720)	4,9%
Diferido	(85)	(963)	1032,9%	441	(1.139)	-358,3%
Do exercício	(8.862)	(9.133)	3,1%	(24.965)	(24.581)	-1,5%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	15.535	(10.599)	-168,2%	42.430	(4.174)	-109,8%
Participação de Não Controladores	(6.126)	(6.544)	6,8%	(18.065)	(19.527)	8,1%
Lucro Líquido do Período	9.408	(17.143)	-282,2%	24.365	(23.701)	-197,3%
Margem Líquida	8,2%	-13,0%	-21,2 pp.	8,0%	-7,2%	-15,2 pp.
Lucro Líquido por ação	0,079	(0,143)	-282,2%	0,204	(0,198)	-197,3%

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro Líquido	9.408	(17.143)	-282,2%	24.365	(23.701)	-197,3%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.947	10.096	12,8%	24.524	25.720	4,9%
(+/-) Resultado Financeiro	41.168	57.732	40,2%	110.837	183.402	65,5%
(+) Depreciação e Amortização	6.473	10.011	54,7%	19.365	24.228	25,1%
Total	65.996	60.696	-8,0%	179.091	209.649	17,1%
Receita Líquida	115.285	131.648	14,2%	304.750	329.735	8,2%
Margem EBITDA	57,2%	46,1%	-11,1 pp.	58,8%	63,6%	4,8 pp.

EBITDA Ajustado (Proforma)

EBITDA Ajustado (R\$ mil) - Pró-Forma	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro Líquido	9.408	(17.143)	-282,2%	24.365	(23.701)	-197,3%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.947	10.096	12,8%	24.524	25.720	4,9%
(+/-) Resultado Financeiro	41.168	57.732	40,2%	110.837	183.402	65,5%
(+) Depreciação e Amortização	6.473	10.011	54,7%	19.365	24.228	25,1%
Total	65.996	60.696	-8,0%	179.091	209.649	17,1%
Despesas Administrativas - Venda Thera Corporate	-	3.487	NA	-	-	NA
Total - EBITDA	65.996	64.183	-2,7%	179.091	209.649	17,1%
Receita Líquida	115.285	131.648	14,2%	304.750	329.735	8,2%
Margem EBITDA	57,2%	48,8%	-8,5 pp.	58,8%	63,6%	4,8 pp.

NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Receita Locação	83.438	86.005	3,1%	235.302	258.471	9,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.049)	(5.384)	-55,3%	(32.705)	(34.352)	5,0%
NOI	71.389	80.620	12,9%	202.597	224.119	10,6%
Margem NOI	85,6%	93,7%	8,2 pp.	86,1%	86,7%	0,6 pp.

FFO Ajustado (Proforma)

FFO Ajustado - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	3T15	3T16	3T16 x 3T15	9M15	9M16	9M16 X 9M15
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	9.410	(13.655)	-245,1%	24.366	3.899	-84,0%
(+) Depreciação	6.473	10.011	54,7%	19.365	24.228	25,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(445)	(2.925)	557,3%	13.575	(39.488)	-390,9%
Total	15.436	(6.569)	-142,6%	57.305	(11.361)	-119,8%
Receita Líquida	115.285	131.648	14,2%	304.750	329.735	8,2%
Margem FFO	13,4%	-5,0%	-18,4 pp.	18,8%	-3,4%	-22,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,129	(0,055)	-142,6%	0,479	(0,095)	-119,8%

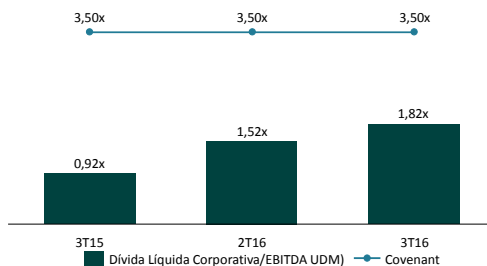
Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/09/2015	30/06/2016	30/09/2016
Endividamento	2.408.748	2.166.834	2.262.861
Financiamentos e Empréstimos	1.557.331	1.445.637	1.452.385
Debêntures e Notas Promissórias	873.672	742.784	819.051
Partes Relacionadas	(22.255)	(21.587)	(8.575)
Disponibilidades	645.494	296.306	305.098
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	645.494	296.306	305.098
Dívida Líquida Total	1.763.254	1.870.528	1.957.763

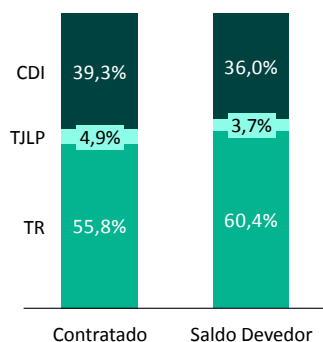
Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/09/2015	30/06/2016	30/09/2016
Dívida Líquida Total	1.763.254	1.870.528	1.957.763
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	7,84x	6,68x	7,04x
Dívida Líquida Corporativa	205.923	424.891	505.378
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	0,92x	1,52x	1,82x
Dívida Líquida Produção	1.557.331	1.445.637	1.452.385
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	6,93x	5,16x	5,22x

(1) EBITDA Ajustado - últimos 12 meses (proforma)

Verificação de Covenants Financeiros (Dívida líquida Corporativa/EBITDA UDM)

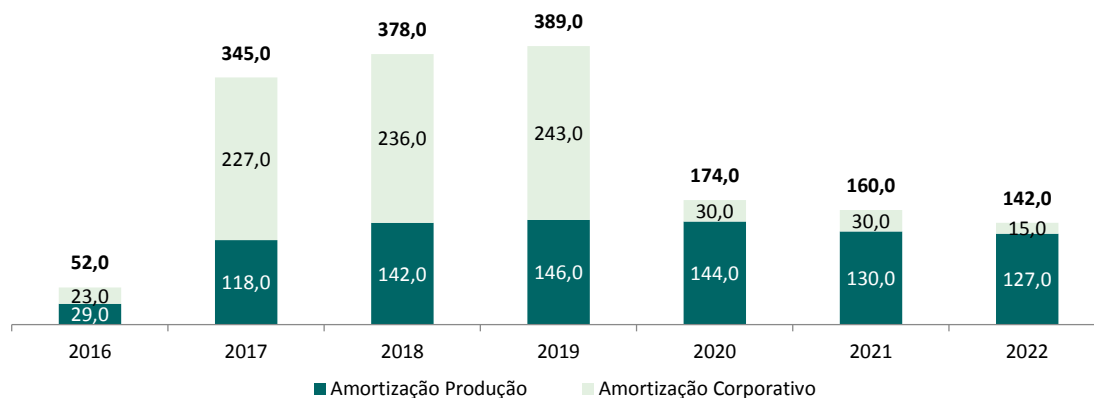


Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma			
		Saldo 3T16	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	83.257	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	15.012	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	20.944	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	32.967	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	54.800	39.676	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	30.000	39.229	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	35.831	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	231.208	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	22.332	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	18.555	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	30.321	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	51.775	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.958	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	182.712	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	88.158	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	78.125	67.148	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	68.444	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	366.856	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	1.876.730	1.452.385			

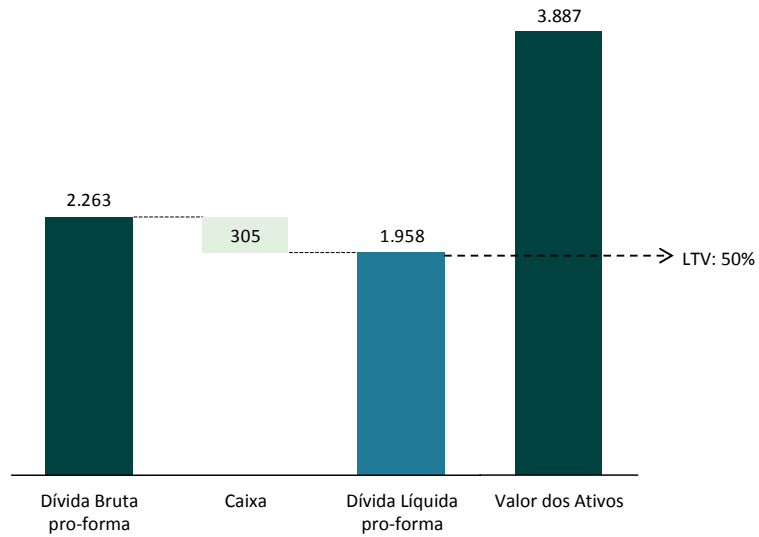
Endividamento por indexador (%)


Aproximadamente 60% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, com vencimentos significativos ocorrendo a partir de 2017.

Cronograma de Amortizações (R\$ MM)


Em dezembro de 2014, foi feita avaliação dos ativos da CCP pela CBRE. O valor do portfólio da Companhia no 3T16 foi de R\$3.887,0 milhões. O *Loan to Value* ficou em 50%.



Anexo 5 – Principais Termos e Expressões Utilizados

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

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

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

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

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

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

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades ou EBITDA AGP: É o cálculo do EBITDA executado conforme a Instrução CVM 527/12, aplicada para as Atividades de Gestão de Propriedades (locação, administração e prestação de serviços), excluindo-se potenciais ganhos obtidos com as vendas de propriedades, de forma a considerar apenas as atividades recorrentes da Companhia.

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

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

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

LTM: LTM significa Last-twelve-months. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Asset Value ou NAV: Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data.

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

Percentage of Completion ou POC: Método de reconhecimento de receita pelo percentual de avanço físico-financeiro dos projetos imobiliários.

Prologis CCP: Joint Venture entre a Prologis, Inc., uma das maiores empresas globais de desenvolvimento e operação de galpões logísticos, e a Cyrela Commercial Properties. A CCP tem participação de 50% na Prologis CCP.

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

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

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

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

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