



SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

PROLOGIS CCP CAJAMAR

THERA

TIÊ PLAZA SHOPPING

Demonstrações Financeiras - 2015

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Mensagem da Administração

No ano de 2015 mudou o panorama da economia brasileira; para a CCP, o ano foi bem desafiador, porém extremamente produtivo. A conjuntura econômica mostrou-se demasiadamente instável e imprevisível, em um ano marcado por uma forte recessão econômica, e eventos como a operação Lava Jato, crise fiscal e política. Porém, mesmo com toda essa turbulência, a CCP com sua solidez, e um portfólio diferenciado, conseguiu superar os desafios.
No segmento de escritórios, a CCP teve um ano perspicaz nas locações das propriedades, com destaque para a evolução do Thera Corporate, que conseguiu atingir a taxa de ocupação de 86,7%, mostrando o movimento de mercado conhecido como "flight to quality", a migração dos locatários para propriedades de maior qualidade. O mesmo movimento ocorreu para o empreendimento CEO, que obteve a locação concluída, na totalidade da área detida pelo Fundo de Investimento Imobiliário Rio Sul, e a locação de 340 m² na Torre Norte, pertencente à CCP.
Adicionalmente, no segmento de escritórios, a CCP iniciou o processo de reciclagem do portfólio, vendeu no ano de 2015, a participação em empreendimentos Classe A pelo montante de R\$ 33 milhões, e assinou o compromisso de venda do empreendimento Thera Corporate. Os recursos das vendas destes ativos são destinados para reforçar o caixa, adequação da estrutura de capital e redução da alavancagem financeira.

Visão Geral da Companhia

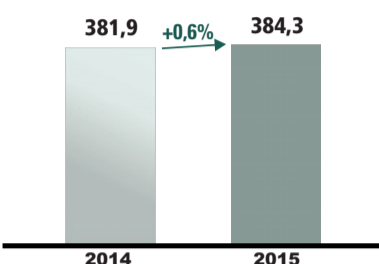
A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 397,0 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 188,9 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.

Em continuidade, a estratégia de adequação da estrutura de capital e a diminuição da alavancagem financeira, a CCP realizou o aumento de capital privado no montante de R\$ 400 milhões; num momento que o ciclo de investimento vem chegando ao fim e os juros brasileiros desestimulam novos investimentos.
No segmento de Shopping Center, tivemos a inauguração do Shopping Cidade São Paulo, um empreendimento único, e que em seu primeiro ano de operação, surpreendeu com a sua performance operacional e financeira, contribuindo de forma substancial para o resultado da CCP no ano de 2015.
Por último, no segmento de Centros Logísticos, a demanda por galpões de alto padrão continua aquecida, o que possibilitou encerrarmos o ano com praticamente toda a área locada. Este mercado tem sido mais resiliente, o que nos permite manter os investimentos programados ainda no começo de 2016.
Ao final de 2015, a CCP chega ao ciclo de desaceleração de desenvolvimento de projetos, e volta-se para o ciclo de gerenciamento e maturação dos empreendimentos em operação. Com isso, a Companhia está direcionada para a otimização da performance dos empreendimentos, buscando eficácia no conjunto de atividades do processo de operação, maximizando o valor de cada ativo e consequentemente gerando mais resultado.

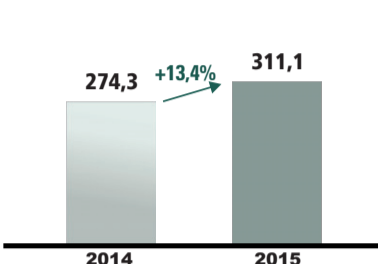
A Diretoria

Destaque de 2015

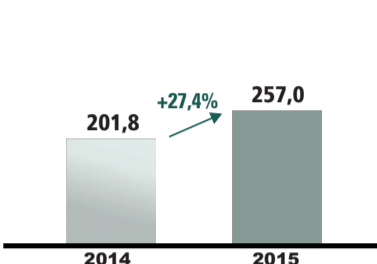
Receitas Líquidas (R\$ milhões)



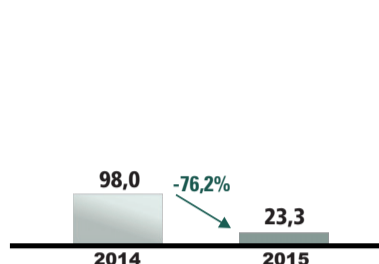
Receitas de Locação (R\$ milhões)



EBITDA (R\$ milhões)



Lucro Líquido (R\$ milhões)



Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2015 e de 2014 (Em milhares de reais - R\$)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|------------|-------------|-----------|
| | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | |
| ATIVO | | | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 411.627 | 464.301 | 566.073 | 572.990 | 11 | 114.592 | 76.761 | 208.040 | 152.027 |
| Contas a receber | 5 | 236 | 320 | 99.891 | 80.021 | 12 | 201.534 | 95.285 | 201.534 | 95.285 |
| Estoques | 6 | 5.272 | 3.672 | 25.540 | 26.140 | 13 | 482 | 274 | 38.201 | 35.510 |
| Impostos a compensar | 7 | 5.272 | 3.672 | 5.272 | 3.672 | 14 | - | - | - | 21.087 |
| Dividendos a receber | - | - | - | 7.152 | 6.222 | - | - | - | - | - |
| Débitos com partes relacionadas | - | - | - | - | - | 13 | 295 | 328 | 13.873 | 13.362 |
| Total do ativo circulante | | 430.861 | 477.942 | 714.275 | 259.727 | | | | | |
| Não Circulante | | | | | | | | | | |
| Contas a receber | 5 | - | - | 684 | 12.949 | 16 | - | - | 13.638 | 551 |
| Estoques | 6 | - | - | 1.269.579 | 1.926.307 | 17 | - | - | - | 104 |
| Partes relacionadas | 16.a | 20 | - | 33.597 | 3.512 | 18 | - | - | 13.719 | 5.605 |
| Receitas a receber | 16.c | 20 | - | 15.643 | - | 19 | 5.542 | 23.271 | 5.542 | 23.271 |
| Impostos a compensar | 7 | 72.748 | 59.251 | 79.400 | 64.836 | 20 | 4.550 | 14.345 | 46.513 | 46.513 |
| Depósitos judiciais | 15 | - | - | 335 | 91 | - | - | - | - | - |
| Débitos com partes relacionadas | - | - | - | 20.457 | 3.475 | - | - | - | - | - |
| Títulos e valores mobiliários | - | - | - | - | 10 | - | - | - | - | - |
| Investimentos | 8 | 2.661.442 | 2.322.196 | 927.947 | 774.483 | 12 | 680.133 | 840.386 | 680.133 | 840.386 |
| Propriedades para investimento | 9 | 1.803 | 1.823 | 1.790.262 | 615.715 | 19 | - | - | 9.474 | 8.156 |
| Imobilizado | 10 | 212 | 291 | 3.834 | 2.366 | 14 | 53.465 | 47.207 | 53.465 | 47.207 |
| Intangíveis | 10 | 2 | 170 | 76 | 76 | 18 | 1.150 | 1.150 | 4.139 | 4.358 |
| Total do ativo não circulante | | 2.746.572 | 2.383.601 | 4.141.908 | 3.403.820 | | | | | |
| Total do Ativo | | 3.177.033 | 2.861.543 | 4.856.183 | 4.353.542 | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| PASSIVO | | | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | 114.592 | 76.761 | 208.040 | 152.027 | 11 | 114.592 | 76.761 | 208.040 | 152.027 |
| Debêntures | 12 | 201.534 | 95.285 | 201.534 | 95.285 | 12 | 201.534 | 95.285 | 201.534 | 95.285 |
| Fornecedores | - | - | - | 482 | 274 | - | - | - | 38.201 | 35.510 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impostos e contribuições a recolher | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Débitos com partes relacionadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impostos em andamento | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Adiantamentos de clientes | 16 | - | - | - | 6.217 | 10.551 | - | - | 10.551 | 10.551 |
| Adiantamentos de clientes - permuta | 17 | - | - | - | 1.760 | 2.373 | - | - | 1.760 | 2.373 |
| Receitas res- sperata a apropriar | 19 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos a pagar | 20.f | 5.542 | 23.271 | 5.542 | 23.271 | 20.f | 5.542 | 23.271 | 5.542 | 23.271 |
| Débitos com partes relacionadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total do passivo circulante | | 340.082 | 228.525 | 516.869 | 406.839 | | | | | |
| Não Circulante | | | | | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | 955.038 | 1.017.645 | 1.398.737 | 1.396.129 | 11 | 955.038 | 1.017.645 | 1.398.737 | 1.396.129 |
| Debêntures | 12 | 680.133 | 840.386 | 680.133 | 840.386 | 12 | 680.133 | 840.386 | 680.133 | 840.386 |
| Impostos e contribuições diferidos | 19 | - | - | - | 9.474 | 19 | - | - | 9.474 | 8.156 |
| Reservas de permuta a apropriar | 14 | - | - | - | 53.465 | 14 | - | - | 53.465 | 47.207 |
| Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 18 | 1.150 | 1.150 | 4.139 | 4.358 | 18 | 1.150 | 1.150 | 4.139 | 4.358 |
| Adiantamentos de clientes - permuta | 17 | - | - | - | 108.513 | 108.513 | - | - | 108.513 | 108.513 |
| Total do passivo não circulante | | 1.636.321 | 1.859.181 | 2.254.461 | 2.404.749 | | | | | |
| Total do patrimônio líquido | | | | | | | | | | |
| Capital social | 20 | 799.763 | 350.000 | 799.763 | 350.000 | 20 | 799.763 | 350.000 | 799.763 | 350.000 |
| Ações em tesouraria | 20.d | (3.326) | (3.326) | (3.326) | (3.326) | 20.d | (3.326) | (3.326) | (3.326) | (3.326) |
| Transações com sócios | 20.e | (8.951) | (8.951) | (8.951) | (8.951) | 20.e | (8.951) | (8.951) | (8.951) | (8.951) |
| Reserva legal | - | 37.517 | 36.351 | 37.517 | 36.351 | - | 37.517 | 36.351 | 37.517 | 36.351 |
| Retenção de lucros | 20.b | 375.627 | 399.763 | 375.627 | 399.763 | 20.b | 375.627 | 399.763 | 375.627 | 399.763 |
| Total do patrimônio líquido | | 1.200.630 | 773.837 | 2.084.853 | 1.541.954 | | | | | |
| Participação de não controladores | - | - | - | 884.223 | 768.117 | - | - | - | 884.223 | 768.117 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 3.177.033 | 2.861.543 | 4.856.183 | 4.353.542 | | | | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e de 2014 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | |
| Receita Líquida | | 24 | 5.329 | 6.647 | 384.253 | | 24 | 5.329 | 6.647 | 384.253 |
| Custos | | 26 | (20) | (20) | (130.842) | | 26 | (20) | (20) | (128.992) |
| Lucro Bruto | | | | | 253.411 | | | | | 255.261 |
| Receitas (Despesas) Operacionais | | | | | | | | | | |
| Comerciais | 26 | (2.357) | (5.290) | (9.894) | (11.911) | 26 | (14.187) | (18.047) | (23.861) | (23.492) |
| Gerais e administrativas | 26 | (3.646) | (3.459) | (5.985) | (5.161) | 26 | (3.646) | (3.459) | (5.985) | (5.161) |
| Participações de empregados e administradores | 21.b | (1.855) | (10.131) | (3.496) | (12.238) | 21.b | (1.855) | (10.131) | (3.496) | (12.238) |
| Equivalência patrimonial | 8 | 150.997 | 201.855 | 36.560 | 44.686 | 8 | 150.997 | 201.855 | 36.560 | 44.686 |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | | 24.120 | (853) | 13.196 | (652) | | 24.120 | (853) | 13.196 | (652) |
| Lucro Operacional Antes Do Resultado Financeiro | | 153.072 | 164.075 | 6.520 | (8.668) | | 153.072 | 164.075 | 6.520 | (8.668) |
| Receitas financeiras | 22.f | 46.124 | 21.983 | 61.879 | 36.946 | 22.f | 46.124 | 21.983 | 61.879 | 36.946 |
| Despesas financeiras | 22.f | (181.823) | (97.156) | (237.795) | (105.518) | 22.f | (181.823) | (97.156) | (237.795) | (105.518) |
| Resultado financeiro | | (135.699) | (75.173) | (175.916) | (68.572) | | (135.699) | (75.173) | (175.916) | (68.572) |
| Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | | 23.273 | 95.529 | 84.055 | 175.629 | | 23.273 | 95.529 | 84.055 | 175.629 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | | | | | | | | | | |
| Correntes | 27 | - | - | (32.014) | (29.316) | 27 | - | - | (32.014) | (29.316) |
| Diferidos | | 35 | 2.431 | 197 | 2.505 | | 35 | 2.431 | 197 | 2.505 |
| Lucro antes da Participação de não Controladores | | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 | | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 |
| Participação de não Controladores | | | | | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 28 | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 | 28 | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 |
| Lucro diluído por ação - R\$ | 28 | 0,193 | 1,180 | 23,308 | 97,960 | 28 | 0,193 | 1,184 | 23,308 | 97,960 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e de 2014 (Em milhares de reais - R\$)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | | |
| Lucro Líquido do Exercício | | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 | | 23.308 | 97.960 | 52.238 | 148.818 |
| Depreciação e amortização | | 1 | | | | | | | | |



CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86
Companhia Aberta de Capital Autorizado



Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015

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

2.4. Principais práticas contábeis: 2.4.1. **Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil das propriedades para investimentos, custo e prazo das obras, determinação de taxa de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, provisões para contingências fiscais, e valores trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no resultado em que são efetuadas. 2.4.2. **Ajuste e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis:** As receitas de locação de shopping centers, estações e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. b) Na apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis são observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 17, 30 e 12 e de Orientações Conciliadas (OCI) e 04, além da Interpretação Técnica CPC 02 emitidos pelo CFC e efetuada da seguinte forma: - Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor da venda. Os juros preferidos são apropriados ao resultado observando o regime de competência. - Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica CPC 04, detalhada a seguir: - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado no razão de custo incorrido em relação ao custo total orgado dos respectivos empreendimentos. - Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento. - O custo orgado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões é refletido no resultado prospectivamente, de acordo com o registro técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros. **Permuta Física:** O valor justo do terreno é pronunciado na rubrica de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado no longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item "b" mencionada anteriormente. **2.4.3. Método funcional e de apresentação das demonstrações contábeis:** A medida funcional é aplicada à Companhia e o Real, sendo a medida de apresentação das demonstrações contábeis consolidadas. Os ativos e passivos são apresentados em termos de custo, exceto quando indicado em contrário. Os ativos e passivos são apresentados em termos de custo, exceto quando indicado em contrário. Os ativos e passivos são apresentados em termos de custo, exceto quando indicado em contrário. Os ativos e passivos são apresentados em termos de custo, exceto quando indicado em contrário.

Juros capitalizados: Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

| Descrição | Valor |
|--|----------|
| Saldo em 31/12/2014 | 138.087 |
| Juros capitalizados | 69.148 |
| Benefícios de empreendimentos vendidos | (2.493) |
| Transferido para propriedade para investimento | (69.825) |
| Saldo em 31/12/2015 | 134.917 |

7. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

| Descrição | Controladora | Consolidado |
|---|---------------|---------------|
| IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a) | 77.776 | 62.779 |
| Demais impostos a compensar | 244 | 144 |
| Total | 78.020 | 62.923 |

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

8. INVESTIMENTOS

8.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014 estão assim resumidas:

| Investimentos | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Em sociedades com controle compartilhado | | | | | | | | |
| controladas | | | | | | | | |
| Aquarius | 102.043 | 99.256 | 10.383 | 10.975 | 91.660 | 88.281 | 24.731 | 29.223 |
| Arraiol do Cabo | 316.169 | 285.093 | 207.450 | 209.504 | 108.719 | 75.589 | 8.047 | 11.540 |
| BRX | 4.323 | 4.092 | 1.652 | 3.157 | 2.671 | 355 | 389 | (832) |
| COP Acaçua | 16.548 | 19.277 | 22 | 40 | 16.526 | 10.237 | 2.249 | 17.765 |
| COP Aguceira | 12.682 | 11.637 | 2 | 265 | 11.322 | 101.367 | 4.578 | 4.956 |
| COP Alcega | 5.447 | 5.151 | 95 | 121 | 5.326 | 5.030 | 2.236 | 2.066 |
| COP Ambar | 14.924 | 14.854 | 270 | 308 | 14.654 | 14.546 | 6.656 | 7.090 |
| COP Armetista | 2 | 4 | 2 | 2 | - | 2 | (5) | (4) |
| COP Asset | 5 | 1 | - | - | 5 | 1 | (2) | (1) |
| COP Aspet | 21.912 | 14.073 | - | - | 21.912 | 14.073 | 1.225 | 1.476 |
| COP Aurora | 212.026 | 154.445 | 151.872 | 108.947 | 60.154 | 45.498 | (1.488) | (32) |
| COP Bromélia | 86.769 | 89.623 | 274 | 957 | 86.495 | 88.666 | (16.100) | 2.135 |
| COP Burti | - | - | - | - | - | - | (2) | (3) |
| COP Calandira | 282.635 | 129.411 | 83.067 | 160 | 199.548 | 129.251 | (2.534) | (983) |
| COP Carvalho | 3 | 6 | - | - | 3 | 6 | (2) | (2) |
| COP Carreira | - | 3.502 | - | 73 | - | 3.429 | - | 1.117 |
| COP Citrino | 1 | 2 | - | - | 1 | 2 | (3) | (2) |
| COP Êbano | 2 | 2 | - | - | 2 | 2 | (3) | (2) |
| COP Eucalipto | 20.939 | 18.745 | 23 | 141 | 20.916 | 18.604 | (3) | (12) |
| COP Horizontia | 1 | 2 | - | - | 1 | 2 | (3) | (2) |
| COP Imbuia | - | 4.065 | - | 49 | - | 4.016 | - | 1.123 |
| COP Iris | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | (2) | (2) |
| COP Lavanda | 1 | 2 | - | - | 1 | 2 | (3) | (2) |
| COP Laranjaia | 1 | 3 | - | - | 1 | 3 | (1) | (1) |
| COP Leasing Malls | 635 | 2.139 | 1.407 | 1.304 | (772) | 835 | (2.150) | 269 |
| COP Liliac | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | (3) | (1) |
| COP Logística | 602.985 | 467.316 | 55 | 46 | 620.930 | 467.270 | 29.935 | 19.826 |
| COP Logística 2 | 143.240 | 108.058 | 2 | 31 | 143.238 | 108.027 | 4.849 | 2.829 |
| COP Marmore | 1 | 2 | - | - | 1 | 2 | (3) | (2) |
| COP Magnolia | 525.155 | 546.526 | 184.380 | 206.260 | 340.775 | 340.266 | (22.039) | 2.488 |
| COP Marfim | 449.730 | 460.042 | 164.892 | 177.662 | 284.838 | 282.300 | 2.458 | 18.660 |
| COP Magnólia | 13.089 | 13.089 | 68 | 118 | 105.566 | 101.367 | 29.811 | 4.954 |
| COP Nordest | 9.805 | 9.615 | 75 | 78 | 9.730 | 9.537 | 923 | 1.028 |
| COP Participações | 227 | 211 | - | - | 227 | 211 | 16 | 45 |
| COP Pinheiro | 2 | 5 | - | - | 2 | 5 | (3) | (2) |
| COP Propriedades | 138.241 | 140.365 | 41.220 | 41.241 | 97.021 | 99.124 | 13.717 | 15.738 |
| COP Quarteiro | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | (3) | (1) |
| Hathia | 56.032 | 55.756 | 2.388 | 2.779 | 53.644 | 52.977 | 5.966 | 6.714 |
| Micônia | 553.695 | 459.192 | 53.085 | 57.964 | 500.610 | 402.128 | 21.053 | (326) |
| Fundo Grand Plaza | 204.448 | 205.505 | 12.409 | 16.213 | 192.039 | 189.252 | 53.118 | 51.107 |
| Fundo Centro Têxtil | 34.818 | 35.632 | 1.266 | 681 | 33.552 | 34.951 | 12.354 | 12.252 |
| Em sociedades com controle compartilhado | | | | | | | | |
| Caravelos | 9.657 | 9.280 | 2.994 | 2.223 | 6.663 | 7.057 | (394) | (37) |
| Cyrela Turinim | 3.440 | 4.069 | 955 | 957 | 2.485 | 3.112 | 68 | 24 |
| CLD | 25.514 | 18.502 | 211 | 222 | 25.303 | 18.280 | (71) | (1.933) |
| COP Canela | 32.132 | 31.611 | 1 | 167 | 32.123 | 31.444 | (191) | (119) |
| COP Caravelos | 70.847 | 70.532 | 57.796 | 8.862 | 13.051 | 33.670 | (8.242) | 9.483 |
| Norte Shopping Belém | 22.283 | 219.241 | 176.509 | 175.354 | 44.874 | 43.887 | 435 | 380 |
| Polígono COP Logística | 2.722 | 604 | 2.650 | 2.076 | (428) | (1.472) | 1.402 | (2.920) |
| SPE Azione | 10.624 | 300.384 | 123.504 | 136.809 | 184.190 | 163.575 | 4.717 | 4.490 |
| Fundo Brasileiro Machado | 10.624 | 11.718 | 595 | 245 | 10.029 | 10.933 | 4.118 | 6.442 |
| Total | 4.632.916 | 4.164.291 | 1.289.890 | 1.174.572 | 3.343.026 | 2.989.719 | 182.531 | 262.199 |

8.2. As movimentações e composição dos investimentos estão apresentadas na seguinte forma:

| Empresa | % Participação | Saldo em 31/12/2014 | Integração (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Capitulação - Juros | Saldo em 31/12/2015 |
|--------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | | | | |
| Empresas | | | | | | | | |
| Aquarius | 99,99% | 88.272 | - | (21.352) | 24.728 | 2 | 91.660 | 99.256 |
| Arraiol do Cabo | 99,99% | 91.383 | 25.094 | - | 8.046 | (2) | 8.748 | 123.279 |
| BRX | 99,99% | 1.884 | 398 | - | - | - | - | 2.282 |
| Caravelos | 12,64% | 892 | - | - | (50) | - | - | 842 |
| COP Acaçua | 99,99% | 19.251 | 3.467 | (8.428) | 2.248 | - | - | 16.526 |
| COP Aguceira | 99,99% | 11.363 | - | (4.111) | 4.578 | - | - | 11.811 |
| COP Alcega | 99,99% | 5.169 | 1 | 6 | - | - | - | 5.176 |
| COP Ambar | 99,99% | 15.265 | - | (1.914) | 2.236 | - | - | 15.587 |
| COP Armetista | 99,99% | 14.545 | - | (6.548) | 6.655 | - | - | 14.654 |
| COP Asset | 100% | 14.073 | - | - | - | - | - | 14.073 |
| COP Aurora | 100% | 48.451 | 16.144 | - | - | - | - | 64.595 |
| COP Bromélia | 25,00% | 24.720 | 3.482 | - | (4.025) | - | - | 24.177 |
| COP Burti | 99,99% | 2 | 7 | - | (2) | (4) | - | 1 |
| COP Calandira | 62,5% | 87.810 | 16.065 | 435 | - | (1.584) | - | 104.010 |
| COP Carvalho | 99,99% | 3 | 6 | - | (3) | - | - | 6 |
| COP Carreira | 99,99% | 3.429 | - | (467) | - | (2.962) | - | 2 |
| COP Citrino | 99,99% | 3 | 2 | - | (3) | - | - | 2 |
| COP Êbano | 99,99% | 2 | 3 | - | (3) | - | - | 2 |
| COP Eucalipto | 99,99% | 20.692 | 2.315 | - | (3) | - | - | 23.004 |
| COP Horizontia | 99,99% | 2 | 1 | - | (3) | - | - | 1 |
| COP Imbuia | 99,99% | 4.016 | (1) | (14.015) | - | - | - | - |
| COP Iris | 99,99% | 1 | 1 | - | (2) | - | - | 1 |
| COP Laranjaia | 99,99% | 3 | 2 | - | (3) | - | - | 2 |
| COP Lavanda | 99,99% | 2 | 2 | - | (3) | - | - | 1 |
| COP Leasing Malls | 99,99% | 835 | 543 | - | (2.150) | - | - | 1.228 |
| COP Liliac | 99,99% | 1 | 3 | - | (3) | - | - | 1 |
| COP Logística | 50% | 250.320 | 61.863 | - | - | - | (21) | 312.179 |
| COP Logística 2 | 99,99% | 114.363 | 30.372 | - | 4.848 | - | - | 149.583 |
| COP Magnolia | 99,99% | 397.386 | 22.548 | - | (22.036) | (14) | (1.143) | 396.741 |
| COP Marfim | 75% | 81.174 | - | - | 614 | 10 | (212) | 81.566 |
| COP Marmore | 99,99% | 1 | 2 | - | (3) | - | - | 1 |
| COP Magnólia | 99,99% | 12.156 | (10.000) | (11.717) | 1.962 | - | (65) | 2.883 |
| COP Nordest | 99,99% | 9.536 | - | (730) | 923 | - | - | 9.729 |
| COP Participações | 99,99% | 211 | - | - | 16 | - | - | 227 |
| COP Pinheiro | 99,99% | 5 | - | - | (3) | - | - | 2 |
| COP Propriedades | 99,99% | 99.114 | - | (15.820) | 13.716 | - | - | 97.011 |
| COP Quarteiro | 99,99% | 1 | 3 | - | (3) | - | - | 1 |
| COP Sândalo | 50% | 47.455 | (21.850) | (15.000) | (4.102) | 22 | - | 6.525 |
| CLD | 60% | 12.257 | 2.967 | (1) | (42) | 20 | - | 15.382 |
| Cyrela Turinim | 50% | 1.556 | - | - | 34 | (347) | - | 1.243 |
| Fundo Brasileiro Machado | 50% | 5.466 | - | (2.390) | 2.059 | (120) | - | 5.015 |
| Fundo Centro Têxtil | 50,19% | 17.542 | - | (7.448) | 6.314 | 740 | - | 17.148 |
| Fundo Grand Plaza | 61,91% | 127.859 | - | (31.037) | 32.624 | 2.311 | (28) | 131.729 |
| Hathia | 99,99% | 52.972 | - | (5.290) | 5.955 | 1 | - | 53.638 |
| Micônia | 99,99% | 441.399 | 78.787 | (1.360) | 21.050 | (7) | 38.494 | 578.903 |
| Millennium | 99,99% | 101.377 | - | (24.732) | 28.908 | (3) | - | 105.556 |
| Norte Shopping Belém | 25% | 11.650 | 3 | - | 109 | (4) | (13) | 11.745 |
| Polígono COP Logística | 50% | 736 | - | - | 521 | - | (1) | 1.257 |
| SPE Azione | 40% | 16.635 | 6.100 | - | 1.887 | 259 | (212) | 23.253 |
| Combinação de negócios (a) | - | 15.936 | - | - | (947) | - | - | 15.288 |
| Total investimentos | | 2.322.196 | 268.202 | (151.814) | 150.650 | 6.712 | 65.496 | 2.661.442 |
| Subscrição | | | | | | | | |
| Controladas | 2.149.927 | 280.549 | (129.941) | 150.330 | 9.662 | 66.722 | 2.526.250 | |
| Não controladas | 172.269 | (12.347) | (21.873) | 319 | (2.950) | (226) | 135.192 | |
| Exercício findo em 2015 | 2.322.196 | 268.202 | (151.814) | 150.650 | 6.712 | 65.496 | 2.661.442 | |

(a) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hathia, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Consequentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 20% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

| Descrição | Controladora | | Saldo em 31/12/2015 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | |
| Norte Shopping Belém S/A | 1.493 | 1.493 | |
| SPE Azione Gestão e Particip. | 773 | 773 | |
| Fundo Inv. Imob. Grand Plaza Shop. | 10.541 | 10.844 | |
| Hathia Comercial Imobiliária Ltda | 1.770 | 1.814 | |
| Total | 15.288 | 15.635 | |

8.3 Investimentos em não controladas

A movimentação do investimento em empresas não controladas que participam de registros nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

| Empresa | % Participação | Saldo em 31/12/2014 | Subscrição (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Capitulação - Juros | Saldo em 31/12/2015 |
|--------------------------|----------------|---------------------|------------------------------|------------|--------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| | | | | | | | | |
| COP Canela | 50% | 17.462 | 435 | - | (96) | 1 | - | 16.402 |
| COP Sândalo | 50% | 12.257 | 2.967 | - | (1) | (42) | 20 | 15.382 |
| Cyrela Diamante | 48,98% | 16.081 | 73 | (9.411) | 1.766 | 142 | - | 8.651 |
| Caravelos | 50% | 1.556 | - | - | (50) | 892 | - | 842 |
| Cyrela Turinim | 50% | 1.555 | - | - | 34 | (347) | - | 1.242 |
| Fundo Brasileiro Machado | 50% | 4.695 | - | (2.391) | 2.059 | 652 | - | 5.015 |
| Norte Shopping Belém | 25% | 11.650 | 3 | - | 109 | (4) | (13) | 11.745 |
| Polígono COP Fazenda | 50% | 2.60 | | | | | | |



Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2015 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Valores |
|----------------------------|----------------|
| 2017 | 257.831 |
| 2018 | 220.582 |
| 2019 | 130.000 |
| 2020 | 30.000 |
| 6 anos ou mais | 45.000 |
| Total | 683.413 |
| Comissão a apropriar | (3.280) |
| Saldo em 31/12/2015 | 680.133 |

1º emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional). As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia") e seus Aditamentos celebrados entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hathia Comercial Imobiliária Ltda., Arrial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A., CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos:

- Alterações na estrutura societária, tais como, fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido;
- Transferência ou cessão de controle acionário;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Proibição da transformação em sociedade limitada;
- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado. Esses compromissos foram determinados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

2º e 3º emissão - "Covenants" A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debênturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures

| | Até 31/12/2013, inclusive | Até 31/12/2014, inclusive | Até a data de vencimento |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Divida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a: | 4.0x | 3.75x | 3.5x |
| Ativos desonerados/Divida corporativa líquida superior ou igual a: | 1.4x | 1.4x | 1.4x |

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debênturistas representados por 75% das debêntures totais não realizem o resgate em Assembleia. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2015.

6º emissão - "Covenants" e Hipotecas de 1º grau. A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debênturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora

| | Até 15.01.2019, inclusive |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Divida corporativa líquida/EBITDA | 4.0x |

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate de antecipado caso os debênturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2015.

Sobre as Hipotecas de 1º grau: As debêntures contam com hipoteca de 1º grau dos imóveis indicados a seguir ("Imóveis"), em garantia do pontual e integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca ("Garantias Reais" e "Contratos de Garantia" respectivamente): (i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hathia Comercial Imobiliária Ltda.; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 23.573, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hathia Comercial Imobiliária Ltda.; (iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.631, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hathia Comercial Imobiliária Ltda.; (iv) imóvel objeto da matrícula nº 151.276 (conjunto 31 da Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.; (v) imóvel objeto da matrícula nº 181.877 (conjunto 32 da Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.; (vi) imóvel objeto da matrícula nº 181.881 (conjunto 52 da Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| PIS | 28 | 4 | 289 | 226 |
| COFINS | 325 | 17 | 1.388 | 1.045 |
| ISS | 11 | 11 | 900 | 889 |
| IRPJ | - | - | 6.140 | 5.941 |
| CSLL | - | - | 2.232 | 2.201 |
| RET | - | - | 71 | 136 |
| IFPU | - | - | 1.578 | - |
| IRPF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos | 21 | 296 | 12.775 | 3.524 |
| Total | 295 | 328 | 13.873 | 13.962 |

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014:

| Bases de apuração | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Contas a receber - locação | - | 104 | 10.637 | 6.931 |
| Contas a receber - vendas circulante | - | - | 4.857 | 27.788 |
| Res sperata | - | - | 73.003 | 55.232 |
| Contas a receber - vendas não circulante | - | - | - | 1.942 |
| Total | - | 104 | 88.497 | 91.893 |

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

| Imposto Diferido | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Contas a receber - locação | - | 45 | 1.546 | 1.037 |
| Contas a receber - vendas circulante | - | - | 214 | 1.336 |
| Total circulante | - | 45 | 1.760 | 2.373 |
| Res sperata | - | - | 9.474 | 8.025 |
| Contas a receber - vendas não circulante | - | - | - | 131 |
| Total não circulante | - | - | 9.474 | 8.156 |
| Total dos impostos diferidos | - | 45 | 11.234 | 10.529 |
| PIS | - | 2 | 564 | 544 |
| COFINS | - | 8 | 2.602 | 2.509 |
| IRPJ | - | 26 | 5.886 | 5.441 |
| CSLL | - | 9 | 2.192 | 2.035 |

15. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

| Descrição | Consolidado | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| PIS e Cofins (a) | 9.481 | 9.482 |
| Refis IV (b) | 3.171 | 3.171 |
| Subtotal | 12.652 | 12.653 |
| Depósitos judiciais | (12.987) | (12.744) |
| Total Ativo não circulante | 335 | 91 |

(a) PIS e COFINS - Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$3.461 (R\$3.462 em 31 de dezembro de 2014), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as vendas efetuadas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.277 (R\$ 9.277 em 31 de dezembro de 2014).

(b) REFIS IV - Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão e irrevogável e irrefutável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configurar a infração tributária. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos. Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a atualização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros. Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS IV, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados. Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2005 possui os montantes de R\$ 3.171, registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e na rubrica "Depósitos judiciais". Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução no provisão de R\$ 1.538. Até a presente data, a Companhia continua aguardando manifestação da Receita Federal sobre o saldo restante de R\$ 3.171. Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

16. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

| Partes relacionadas | Consolidado | |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Cyrela Brazil Realty S.A. (i) | 3.533 | 3.512 |
| CCP Callandra | 30.684 | - |
| Total partes relacionadas | 33.217 | 3.512 |

(i) Os saldos de partes relacionadas são predominantemente oriundos dos acenos incorporados nas controladas CCP Propriedades, Millennium e Arrial do Cabo na cisão parcial ocorrida em anos anteriores entre a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros. b) **Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos:** O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas relacionadas em empreendimentos imobiliários em construção. A estrutura de administração desse empreendimento e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas, através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e observadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nessas saldos, bem a alocação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

PASSIVO

| Empreendimento | Consolidado | |
|---|--------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Thera (Cyrela Roraima) | 6 | 2.696 |
| La Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) | 1.335 | 3.019 |
| JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) | 3.892 | 3.892 |
| Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) | 984 | 954 |
| Total | 6.217 | 10.551 |

Estes saldos referem-se a compromissos com a Cyrela Brazil Realty S.A. incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao patrimônio da Companhia quando a mesma foi constituída. c) **Contratos de Mútuos:** Durante 2015, ocorreram contratos de mútuo com alguns locatários, com o objetivo de que eles utilizem o dinheiro para efetuar a reforma necessária no bem locado. Se eles rescindirem o contrato em um determinado prazo, entretanto, deverão devolver o valor para a locadora corrigidos pela variação do CDI.

ATIVO

| Empreendimento | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Thera | 9.250 | - | 9.250 | - |
| Shopping Tiete | - | 412 | - | 412 |
| Shopping Cidade São Paulo | - | 2.974 | - | 2.974 |
| Shopping Metropolitan | - | 3.007 | - | 3.007 |
| Total | 9.250 | 6.403 | 9.250 | 6.403 |

d) Contrato de prestação de serviços: Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência. As SFs Arrial do Cabo e CCP Açucena possuem contratos com a Cyrela Construtora para a construção dos empreendimentos Thera e Faria Lima, respectivamente. O montante pago em 2015 foi de R\$ 2.622 (R\$ 3.706 em 31 de dezembro 2014). e) **Receita de Aluguel:** A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

| Empreendimento | Unidade | Vigência contrato | | Índice atualização | Valor Mensal |
|----------------|------------|-------------------|------------|--------------------|--------------|
| | | Início | Fim | | |
| JK1455 | 3º | 01/06/2013 | 31/05/2018 | IGP-M | 252 |
| JK1455 | 4º | 01/06/2013 | 31/05/2018 | IGP-M | 7 |
| JK1455 | 5º (Parte) | 01/06/2013 | 31/05/2018 | IGP-M | 252 |
| ITM | 1º e 2º | 01/10/2012 | 30/09/2015 | IGP-DI | 72 |
| Total | | | | | 583 |

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante em seu Estatuto Social (Capítulo X Artigo 58).

Relacionamento com Auditores

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que, durante o exercício de 2015, não houve a contratação de outros serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras

A DIRETORIA

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480/2008, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2008, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

17. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). As remunerações incorridas na Companhia até 31 de dezembro de 2015 e 2014 são compostas da seguinte forma:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Remuneração aos administradores | 3.360 | 3.179 | 5.699 | 4.831 |
| Remuneração aos conselheiros | 286 | 330 | 286 | 330 |
| Total | 3.646 | 3.459 | 5.985 | 5.161 |

O valor limitado para remuneração anual dos administradores em 2015, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 10.000.

17. ADIANTAMENTO DE CUSTEIOS

a) Adiantamento para Aquisição de Imóveis

| Empreendimento | Consolidado | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Thera | - | 104 |
| Circulante | - | 104 |
| Faria Lima | 108.513 | 108.513 |
| Não circulante | 108.513 | 108.513 |

A permuta do Thera está sendo apropriada para receita de acordo com a avaliação da obra, contra os débitos determinados pelas orientações técnicas OPC 01 (R1) e OPC 04, a partir do momento em que ocorrer a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorrer a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas. A permuta física do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato, cujo o empreendimento está em construção. b) **Adiantamento de Cíntias:** Em dezembro de 2015 foi recebido um sinal no valor de R\$ 13.087 referente a venda de um empreendimento Thera Corporate, a qual será concluída após o cumprimento das cláusulas contratuais.

18. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias. A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 4.138 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos. Os processos judiciais com probabilidade de perda possível pelos nosso advogados somam o montante de R\$ 274.922 em 31 de dezembro de 2015. Das causas possíveis, o caso com valor mais relevante se refere ao Matiarazo, onde em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos "Shopping Cidade São Paulo" e "Torre Matiarazo". O pedido liminar foi acolhido pelo juiz de primeira instância e a Companhia, através de seus subsidiários, interpeções Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas fiscalizações dos respectivos órgãos e não foi constatada nenhuma ilegalidade; entretanto foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo. Condição disso, a Companhia: a) apelou da sentença em razão da manutenção da liminar e b) interpeções agravo de instrumento no qual conseguiu suspender a liminar mantida pela sentença. A ação foi julgada improcedente. Interposto o recurso de apelação da MP com pedido de tutela antecipada para impedir inauguração do empreendimento, face à inexistência de estudo de impacto de trânsito. Foi concedida a apelação no efeito devolutivo, os atos foram encaminhados ao Relator, que indeferiu a tutela pleiteada pelo MP. Aguarda-se julgamento do recurso. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.

19. RES SPERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o valor de res-perata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

| Empreendimento | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Shopping Grand Plaza | 3.655 | 5.605 |
| Shopping Tiete | 13.522 | 18.794 |
| Shopping Metropolitan | 8.905 | 12.145 |
| Shopping Cidade São Paulo | 37.890 | 14.221 |
| Shopping Carrado | 1.182 | 2.047 |
| Total | 67.184 | 52.812 |
| Total não circulante | 13.719 | 5.605 |
| Total | 53.465 | 47.207 |

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** O capital social em 31 de dezembro de 2015 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

| Descrição | Quantidade de ações | | Capital social | |
|---------------------------|---------------------|------------|----------------|------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Em 31 de dezembro de 2015 | 83.000.000 | 83.000.000 | 50.000 | 50.000 |
| Em 28 de dezembro de 2015 | 119.663.612 | 793.763 | 730.612 | 730.612 |

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de R\$900.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada. b) **Reserva de retenção de lucros:** O saldo de retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao organismo da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansões das atividades operacionais, podendo ser montada com até 100% do lucro líquido que reconhecido após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado. Em 28 de dezembro de 2014, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em R\$ 49.763. Em 28 de abril de 2015 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital neste valor, mediante capitalização de parte da reserva de lucro, sem emissão de novas ações. c) **Destinação do lucro líquido do exercício:** O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduições previstas em lei e constância previsão estatutária, terá a seguinte destinação: 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado, 25% do saldo, após a apropriação para reservas legais destinadas para pagamento de dividendos em contrato, a todos os acionistas (vide letra f) - O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, será distribuído para reserva de lucros,