

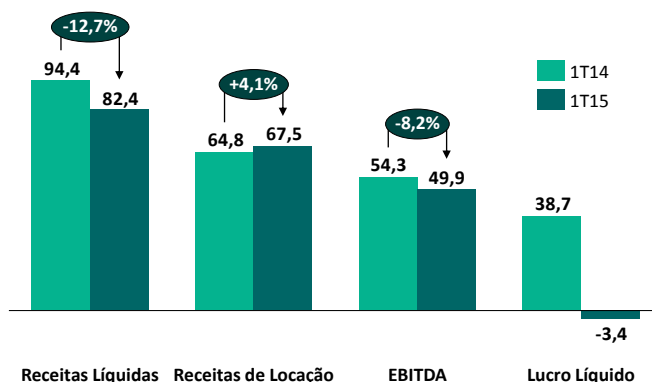


São Paulo, 13 de Maio de 2015 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seus resultados referentes ao trimestre findo em 31 de Março de 2015. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

## Receita Líquida do 1T15 foi R\$82,4 milhões e EBITDA R\$49,9 milhões

### Destaques do Período

#### Principais Índices de Performance – 1T15 (R\$ milhões)



#### Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Receita Líquida</b>	<b>94,4</b>	<b>82,4</b>	<b>-12,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>54,3</b>	<b>49,9</b>	<b>-8,2%</b>
Margem EBITDA	57,6%	60,6%	3,0 pp.
<b>NOI - Receita Operacional Líquida</b>	<b>56,7</b>	<b>57,1</b>	<b>0,8%</b>
Margem NOI	87,6%	84,7%	-2,9 pp.
<b>FFO - Funds From Operations</b>	<b>40,8</b>	<b>3,1</b>	<b>-92,5%</b>
Margem FFO	43,2%	3,7%	-39,5 pp.
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,493</b>	<b>0,037</b>	<b>-92,5%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>38,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>-108,7%</b>
Margem Líquida	41,0%	-4,1%	-45,1 pp.
<b>Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(2)</sup></b>	<b>0,467</b>	<b>-0,041</b>	<b>-108,7%</b>
	<b>1T14</b>	<b>1T15</b>	<b>1T15 x 1T14</b>
<b>Ocupação Física</b>	93,9%	88,1%	-5,8 pp.
<b>Ocupação Financeira</b>	93,6%	85,1%	-8,5 pp.
<b>Portfólio Atual (mil m<sup>2</sup>)</b>		384,1	
<b>Portfólio em Desenvolvimento (mil m<sup>2</sup>)</b>		427,3	

<sup>(1)</sup> Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

<sup>(2)</sup> Ex-Tesouraria

### Informações da Teleconferência

#### PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 14/05/2015

Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: www.ccpa.com.br/ri

## Principais Realizações do 1T15

---

### Compromisso de venda da participação no Edifício CENESP

---

Em 30 de março de 2015, a Cyrela Commercial Properties anunciou compromisso de venda sua subsidiária CCP Cerejeira, que detém participação no Edifício Cenesp, ao Fundo de Investimento Imobiliário FII CENESP, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM. A participação vendida representa uma área de locação de 2.844 m<sup>2</sup> privativos. O preço de venda foi de R\$15 milhões, a ser pago até dia 30 de junho de 2015. A transação está sujeita à aprovação pelo CADE (Conselho Administrativo de Direito Econômico) e outras condições suspensivas que, uma vez superadas, serão devidamente informadas ao Mercado.

## Após o Trimestre

---

### Capitalização da CCP

---

A Cyrela Commercial Properties está completando um grande ciclo de investimentos, que vai consumir perto de R\$3,0 bilhões até final de 2015, e que resultou no desenvolvimento de empreendimentos de escritórios padrão Triple A (21,2 mil m<sup>2</sup>, na participação exclusiva), shopping centers (83,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria) e centros de distribuição logística (139,5 mil m<sup>2</sup> de área própria de locação). Outros projetos ainda encontram-se em desenvolvimento.

O financiamento do crescimento foi feito, em grande parte, por meio de financiamento de projetos, com recursos levantados no *fundraising* de poupança, de longo prazo e denominados em TR e, adicionalmente, por meio de endividamento corporativo. Contudo, apenas agora, na medida em que os projetos estão tornando-se operacionais, seus resultados começam a aparecer nos números da Companhia. Com isso, esperamos um crescimento significativo na Receita recorrente de aluguel da nossa carteira.

Este descasamento entre a tomada dos financiamentos e o resultado dos investimentos levaram os índices de alavancagem da Companhia a um nível elevado, acima daqueles que a Administração da Companhia considera ideal para o momento econômico pelo que o Brasil está passando. Por conta disso, o Conselho de Administração aprovou, em 28 de abril de 2015, um aumento de capital privado por meio da emissão de 36,7 milhões de ações nominais da CCP, ao preço unitário de emissão de R\$10,91 por ação. A operação totalizará R\$400,0 milhões e os detalhes da transação estão disponíveis na CVM e no site de relações com investidores da Companhia.

Esta operação tem como objetivo trazer os níveis de alavancagem para patamares que permita a companhia navegar com a solidez financeira que sempre fez parte da sua política e, além disto, preparar-se para um futuro ciclo de investimentos e oportunidades.

Os acionistas controladores comprometeram-se a subscrever a totalidade das ações que lhes serão destinadas e a participar, também, de eventual leilão de sobras, em uma clara demonstração de confiança no modelo de negócios e na estratégia futura da CCP.

### Locação nos empreendimentos Prologis CCP Cajamar II, Prologis CCP Cajamar III e Prologis CCP Dutra

---

Em 06 de Abril de 2015, a Prologis CCP, subsidiária da CCP para atuação no segmento de centros de distribuição logística, firmou contrato de pre-locação com uma multinacional do segmento de equipamento eletrônicos no empreendimento Prologis CCP Cajamar III (Cajamar-SP). A área do contrato compreende 45.211 m<sup>2</sup>, pelo período de Dezembro/2015 a Dezembro/2020.

Em 29 de Abril de 2015, a Prologis CCP firmou contrato de locação com uma grande empresa atacadista para o galpão 100 do empreendimento Prologis CCP Dutra. A área do contrato compreende 27.532 m<sup>2</sup>, pelo período de Abril/2015 a Abril/2020.

Em 11 de Maio de 2015, a Prologis CCP firmou contrato de locação com a multinacional do segmento de logística para o galpão 300 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II. A área do contrato compreende 30.703 m<sup>2</sup>, pelo período de Maio/2015 a Abril/2020.

### Locações no Edifício Comercial Thera Corporate

Em 16 de Abril de 2015, a Cyrela Commercial Properties firmou contrato de locação com a JLT Corretagem de Seguros LTDA para área no Edifício Thera Corporate (São Paulo-SP). O contrato compreende a locação de uma área BOMA de 1.359m<sup>2</sup>, pelo período de Abril/2015 a Abril/2022, ajustado anualmente pelo IGP-M. Outras negociações estão em andamento para as demais áreas do edifício.

### Venda do empreendimento Agencia Rio de Janeiro

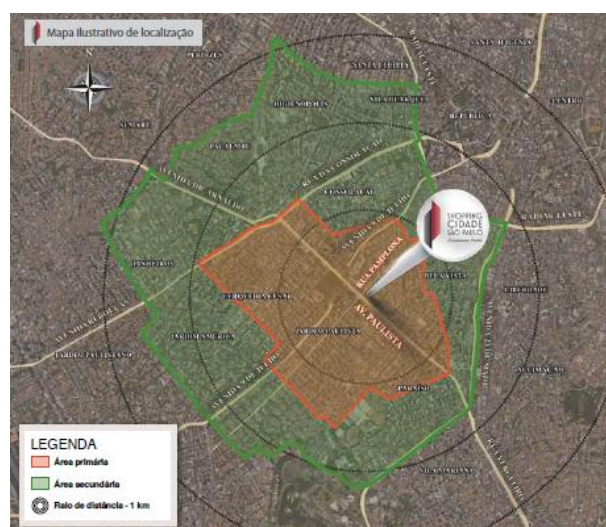
Em 20 de Abril de 2015, a Cyrela Commercial Properties firmou compromisso de venda do empreendimento Agência Rio de Janeiro pelo montante de R\$17 milhões, referente a uma área de locação de 1.600 m<sup>2</sup>.

## Inauguração do Shopping Cidade São Paulo – São Paulo (SP)



Foi inaugurado, em 29 de abril de 2014, o **Shopping Cidade São Paulo**, na região da Av. Paulista (São Paulo-SP). Com 17,5 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável e 160 lojas, incluindo restaurantes, fast foods, cinemas e teatro, o Shopping Cidade São Paulo é um empreendimento único em termos de projeto arquitetônico e inovação num dos endereços mais movimentados e valorizados da América Latina.

O empreendimento comporta 13 pavimentos de escritórios, cinco pisos de lojas e sete subsolos com 1,5 mil vagas de estacionamento. Além disso, conta com um bicicletário de 170 vagas, serviços de apoio ao ciclista e 2,4 mil m<sup>2</sup> de área verde de livre acesso ao público.





O Shopping Cidade São Paulo tem um mix de lojistas que combina as principais marcas do varejo brasileiro, assim como marcas internacionais, com operações de alimentação e restaurantes, além de lojas satélites diferenciadas. No Shopping Center, encontram-se nomes reconhecidos como Arezzo, Diesel, Fast Shop, Kalunga, Samsung, Droga Raia, Hering, Spoleto, Burger King, Polo Wear, Lindt, Lupo, Outback, McDonald's, Swarovski, Chocolate Brasil Cacau, Almanara, Andiamo, Jacques Janine e Cecilia Dale. Haverá, ainda, um moderno complexo de cinemas operado pela Cinemark.

Na data de inauguração, o Shopping Cidade São Paulo estava 98% locado, em termos de ABL. A participação da CCP no shopping center é de 100%. A administração ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades, subsidiária da CCP.



## Fotos da inauguração do Shopping Cidade São Paulo

---



## Análise do Desempenho Operacional

---

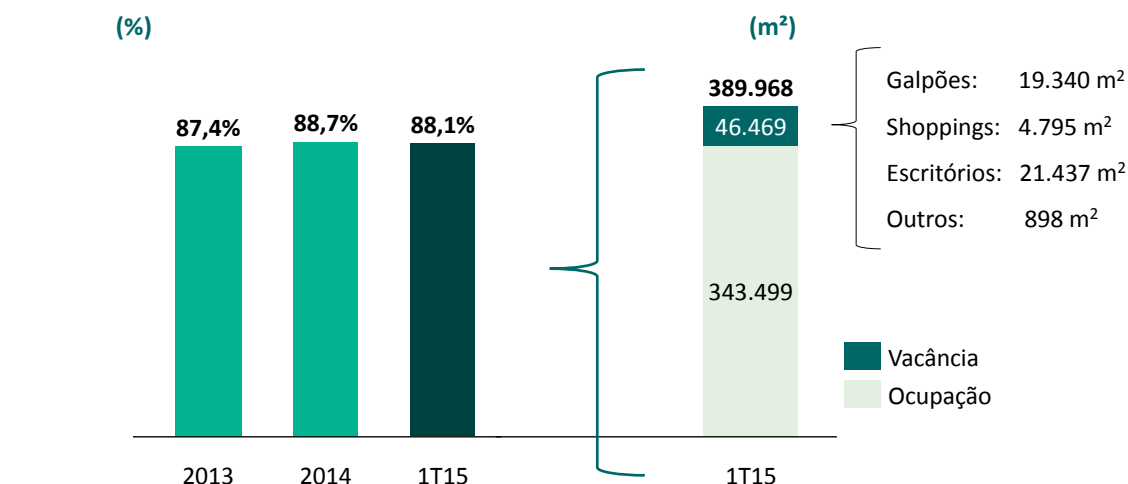
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

### Análise dos Índices de Ocupação

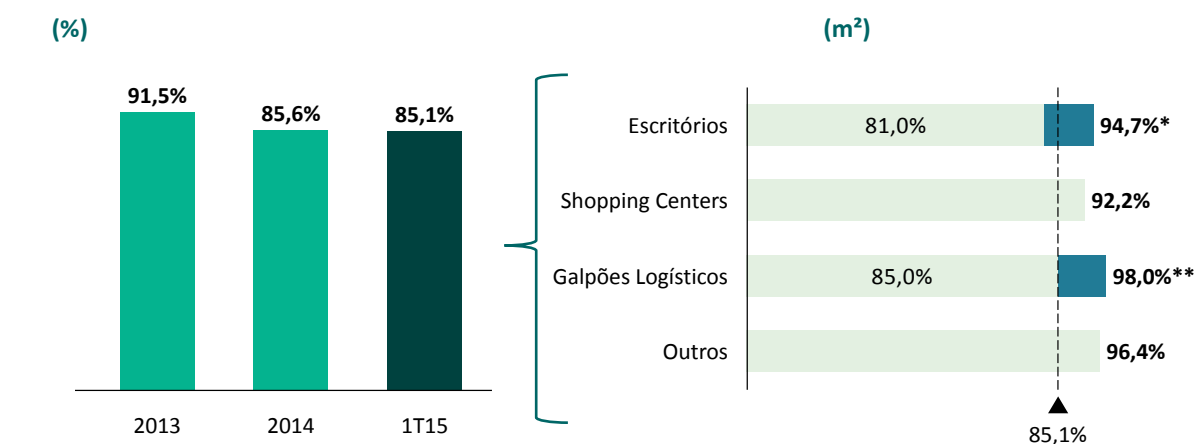
---

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 85,1% no 1T15. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 88,1% ao final do 1T15. No 1T14, estes itens eram, respectivamente 93,6% e 93,9%.

A redução no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 1T14, foi de 11,6 pp., resultado de um aumento na vacância dos edifícios Corporate Park e Brasília Machado e à entrega do Thera Corporate, sem ocupação. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física variou devido à locação nos empreendimentos Prologis CCP Queimados e Prologis CCP Cajamar II e a entrega sem locação do segundo bloco do Projeto Prologis CCP Dutra (locação que ocorreu após o encerramento do trimestre). No segmento de Shopping Center, observou-se um leve aumento na vacância física na maioria dos empreendimentos, motivada principalmente pelo termino dos contratos de locação temporária do final do ano de 2014. A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP nos diferentes segmentos em que atua 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	1T14	4T14	1T15	1T15 x1T14	1T15 x4T14
Escritórios	91,7%	79,6%	80,1%	-11,6 pp. ▼	0,5 pp. ▲
Shopping Center	96,7%	95,7%	95,9%	-0,8 pp. ▼	0,2 pp. ▲
Galpões Logísticos	92,1%	88,4%	86,1%	-6,0 pp. ▼	-2,3 pp. ▼
Outros	96,2%	96,3%	96,3%	0,1 pp. ▲	0,0 pp. ▲
<b>Total</b>	<b>93,9%</b>	<b>88,7%</b>	<b>88,1%</b>	<b>-5,8 pp. ▼</b>	<b>-0,6 pp. ▼</b>

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


\*Ocupação financeira dos escritórios ex- CEO Office e Thera Corporate, empreendimentos recém-entregues.

\*\*Ocupação financeira dos galpões logísticos considerando locação no empreendimento Prologis CCP Dutra e Prologis CCP Cajamar II ocorrida em Abril/2015 e Maio/2015, respectivamente.

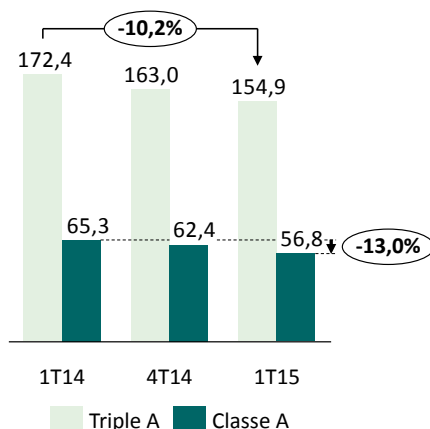
Índices de Ocupação Financeira	1T14	4T14	1T15	1T15 x1T14	1T15 x4T14
Escritórios	91,0%	80,9%	81,0%	-10,0 pp. ▼	0,1 pp. ▲
Shopping Center	96,6%	94,3%	92,2%	-4,4 pp. ▼	-2,1 pp. ▼
Galpões Logísticos	93,7%	86,7%	85,0%	-8,7 pp. ▼	-1,7 pp. ▼
Outros	96,3%	96,4%	96,4%	0,1 pp. ▲	0,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>93,6%</b>	<b>85,6%</b>	<b>85,1%</b>	<b>-8,5 pp. ▼</b>	<b>-0,5 pp. ▼</b>

A Companhia acredita que a qualidade de seu portfólio é um relevante fator de diferenciação em um momento de incremento de vacância sistêmica no mercado de propriedades comerciais; por isso, considera adequados seus atuais índices de ocupação.

### Indicadores de Desempenho – Escritórios

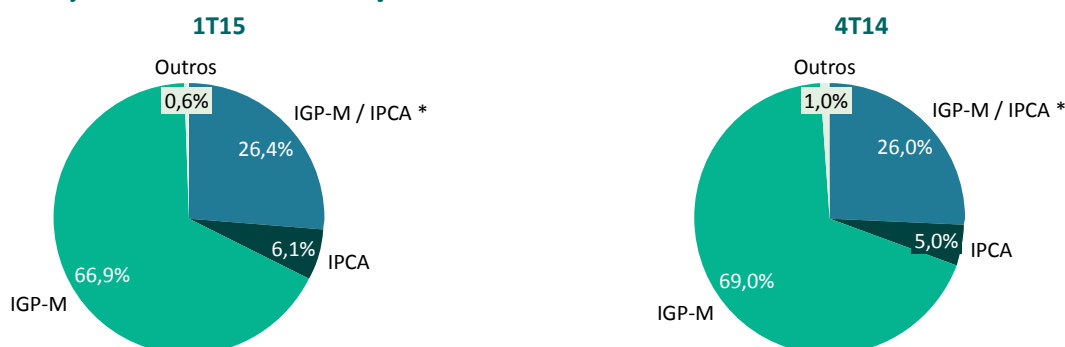
No 1T15, contamos com uma carteira de 52 clientes dos mais variados ramos de atividade. O aluguel médio dos edifícios Triple A foi de R\$154,9/mês, 10,2% inferior ao aluguel médio observado no 1T14. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio e a locação do Thera Corporate que tem preço médio por m<sup>2</sup> inferior aos produtos localizados na região da Faria Lima. O aluguel médio dos edifícios Classe A foi de R\$56,8/mês, 13,0% inferior ao aluguel médio observado no 1T14.

#### Aluguel Médio Mensal (R\$/m<sup>2</sup>/mês)



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

#### Índices de Reajuste dos Contratos de Locação

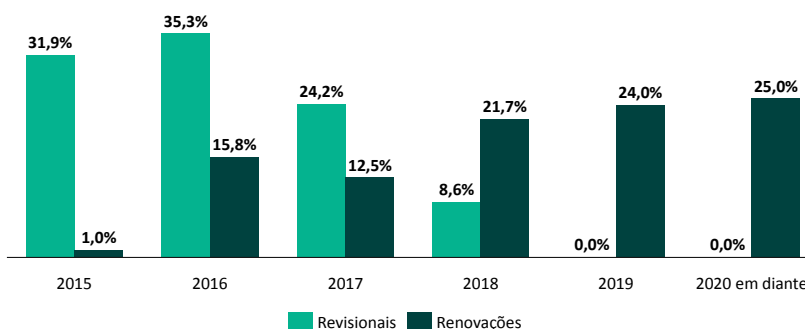


\* Média aritmética entre o IGP-M e IPCA

Custo de ocupação médio dos edifícios Triple A da Companhia ficou em R\$9,9/m<sup>2</sup>/mês, enquanto o custo nos edifícios Classe A ficou em R\$5,1/m<sup>2</sup>/mês.

#### Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação de Edifícios Corporativos e Galpões

Contratos típicos de locação de escritórios corporativos e galpões logísticos preveem uma revisão dos valores de locação, em geral após o terceiro ano de vigência, para a adequação ao valor de mercado (“Mark to Market”). O portfólio da CCP vem passando por processos de revisão dos valores de aluguel e seus resultados estão refletidos nas receitas de aluguel apuradas pela Companhia.

**Renovatórias e Vencimentos dos Edifícios Corporativos e Galpões  
 (% dos contratos em valores correntes de locação)**


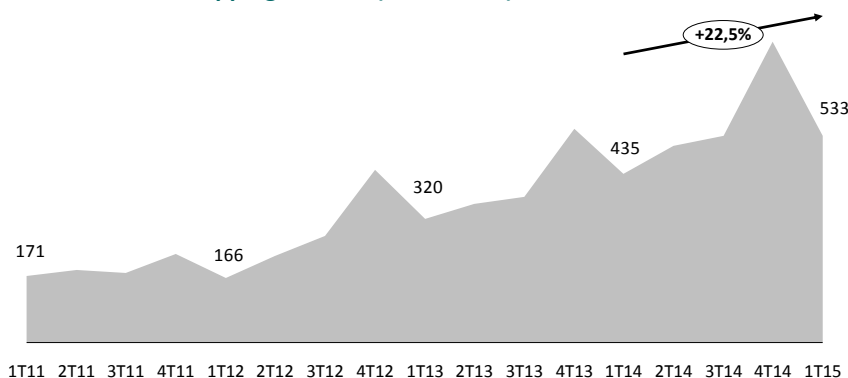
Em termos de valores correntes de locação, 31,9% dos contratos de locação de escritórios corporativos passaram ou passarão por processo de revisões ainda em 2015 (alguns processos já se encontram em andamento). No mesmo critério, 1,0% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se neste ano.

**Indicadores de Desempenho - Shopping Centers**

No 1T15, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$533,3 milhões, com variação positiva de 22,5% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram, de maneira especial, para o resultado o avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação.

**Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)**
**Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior**

	Vendas	%
1T11	171,3	---
1T12	166,1	▼3,0%
1T13	319,8	▲92,5%
1T14	435,2	▲36,1%
1T15	533,3	▲22,5%

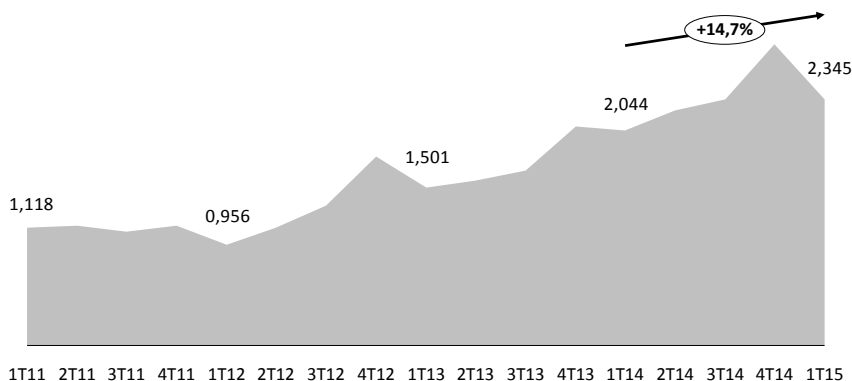


Durante o 1T15, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,3 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 9,8 milhões de veículos nos últimos doze meses findos em 31 de março de 2015).

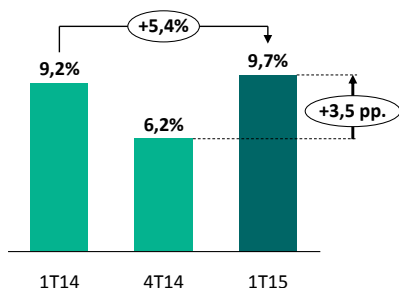
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

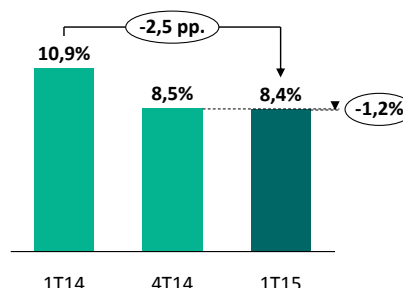
	Veículos	%
1T11	1.118	---
1T12	956	▼14,5%
1T13	1.501	▲57,0%
1T14	2.044	▲36,1%
1T15	2.345	▲14,7%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)\*



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)\*



\* % de variação sobre o mesmo período do ano anterior

Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 9,7% no 1T15 (sobre o mesmo período do ano anterior), +3,5 pp. em relação à variação do 4T14, devido ao impacto, neste indicador, da performance dos shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra. Por outro lado, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 8,4%, estável em relação ao índice verificado no 4T14, mas ainda colocando-se acima da variação dos índices oficiais de inflação verificados no período.

Análise Operacional das Locações e Vendas

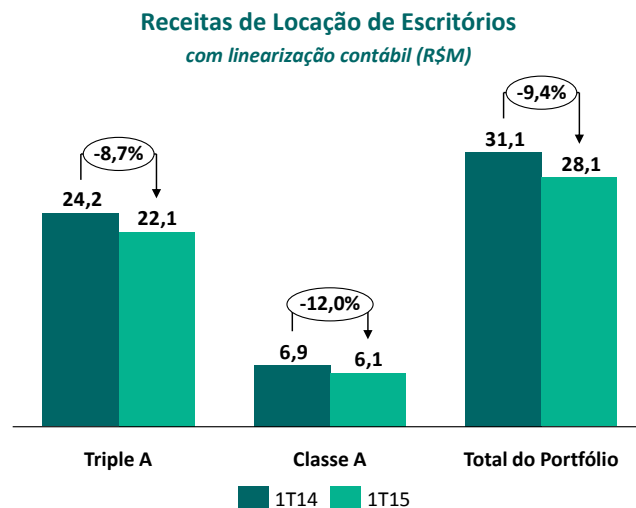
A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação. A Receita Bruta mostrada nesta seção do relatório abaixo é proforma e não leva em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS, devendo ser utilizada para fins de avaliação de desempenho por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

A) Receitas

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Escritórios</b>	<b>30.853</b>	<b>30.033</b>	<b>-2,7%</b>
Edifícios Triple A	24.054	24.167	0,5%
Edifícios Classe A	6.800	5.866	-13,7%
<b>Shopping Centers</b>	<b>28.270</b>	<b>30.043</b>	<b>6,3%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>5.168</b>	<b>7.629</b>	<b>47,6%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.954</b>	<b>4.106</b>	<b>3,8%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>12.807</b>	<b>18.991</b>	<b>48,3%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>81.053</b>	<b>90.802</b>	<b>12,0%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>34.175</b>	<b>7.717</b>	<b>-77,4%</b>
<b>Total</b>	<b>115.228</b>	<b>98.519</b>	<b>-14,5%</b>

## B) Locação de Escritórios (R\$ mil)

Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Empreendimentos Triple A</b>	<b>24.166</b>	<b>22.068</b>	<b>-8,7%</b>
JK Financial Center	1.661	1.768	6,5%
Corporate Park	1.459	566	-61,2%
Faria Lima Financial Center	10.290	10.650	3,5%
Faria Lima Square	6.022	5.945	-1,3%
JK 1455	4.734	3.139	-33,7%
CEO	-	-	NA
Thera Corporate	-	-	NA
<b>Empreendimentos Classe A</b>	<b>6.884</b>	<b>6.059</b>	<b>-12,0%</b>
Nova São Paulo	2.329	1.990	-14,6%
Verbo Divino	1.547	1.389	-10,2%
Centro Empresarial Faria Lima	640	665	3,8%
Genesp	357	376	5,1%
Brasília Machado	907	503	-44,5%
Leblon Corporate	652	688	5,5%
Suarez Trade	452	449	-0,7%
<b>Total sem Linearização</b>	<b>31.050</b>	<b>28.127</b>	<b>-9,4%</b>
Efeitos da Linearização Contábil	(197)	1.906	-1069,0%
<b>Receita Total - Locação de Escritórios</b>	<b>30.853</b>	<b>30.033</b>	<b>-2,7%</b>

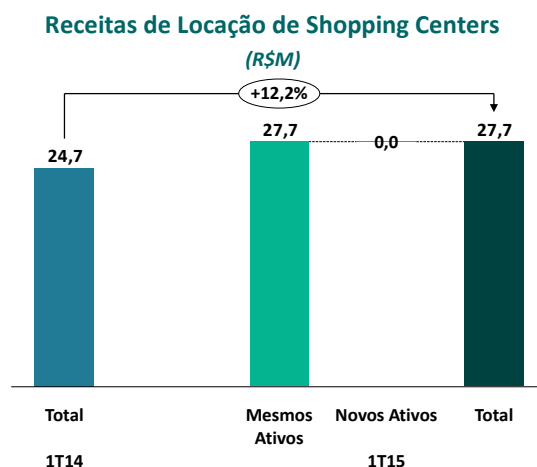


As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram redução de 9,4% na comparação com o 1T14. Com relação aos edifícios Triple, além de fatores não recorrentes, a variação na receita de 8,7% é explicada pela vacância física observada no Edifício Corporate Park e pelo processo de renegociação de locação em empreendimento do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 12,0% se deveu principalmente pela vacância física no Edifício Brasília Machado e pela a negociação de preços de aluguel observada em alguns ativos.

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

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

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Grand Plaza Shopping	13.526	14.211	5,1%
Shopping D	1.848	1.801	-2,5%
Parque Shopping Belém	1.339	1.476	10,2%
Shopping Estação BH	2.864	3.013	5,2%
Shopping Metropolitano Barra	3.834	5.526	44,2%
Tietê Plaza Shopping	1.328	1.718	29,4%
<b>Subtotal</b>	<b>24.738</b>	<b>27.746</b>	<b>12,2%</b>
Cessão de Uso	3.157	2.073	-34,3%
<b>Total sem Linearização</b>	<b>27.895</b>	<b>29.820</b>	<b>6,9%</b>
(+) Efeitos de Linearização acumulados	374	223	-40,4%
<b>Total</b>	<b>28.270</b>	<b>30.043</b>	<b>6,3%</b>

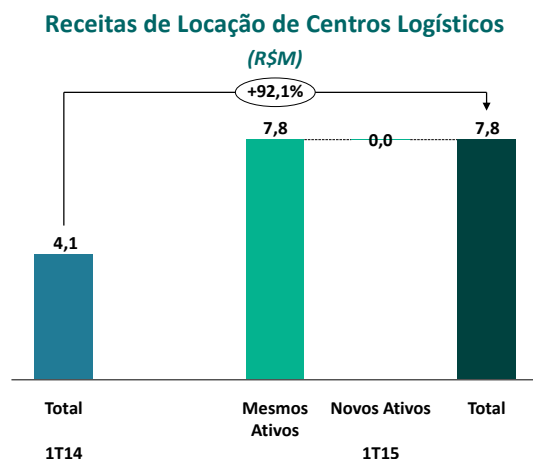


A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 12,2% quando comparamos o 1T14 com o 1T15. O principal fator foi a adição de área ao portfólio da Companhia, além da sólida performance dos empreendimentos anteriormente em carteira.

*Os dados e análises acima não consideram receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU) ou de linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos shoppings.*

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

Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Parque Industrial Tamboré	1.820	2.748	51,0%
Parque Industrial Cajamar	187	198	6,1%
Parque Industrial Jordanesia	121	126	4,2%
Parque Industrial Tonolli	114	119	3,7%
Parque Industrial Rio Guandú	115	325	181,6%
Parque Industrial Cajamar II	1.708	3.433	101,0%
Parque Industrial Dutra	-	860	NA
<b>Total sem Linearização</b>	<b>4.066</b>	<b>7.809</b>	<b>92,1%</b>
(+) Efeitos de Linearização acumulados	1.102	(180)	-116,3%
<b>Total</b>	<b>5.168</b>	<b>7.629</b>	<b>47,6%</b>

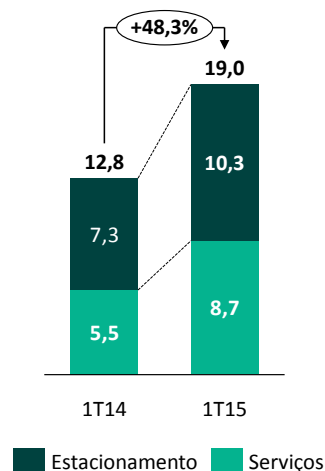


A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 92,1% na comparação do 1T15 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os Parques Industriais Queimados (Rio Guandu), Dutra e Cajamar II, explicam as variações reportadas.

*Os dados e análises acima não consideram a linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos ativos da Companhia, não sendo, entretanto, diretamente consolidados nas suas Demonstrações Financeiras.*

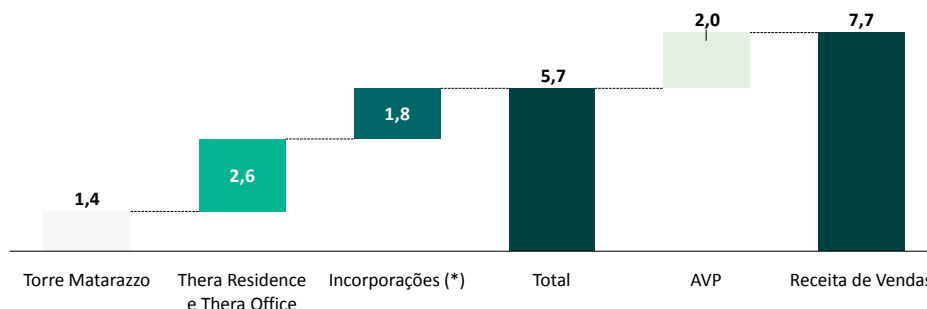
#### E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 19,0 milhões no 1T15, um aumento de 48,3% na comparação com o 1T14. A variação é explicada, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, e pela apuração das receitas provenientes dos serviços prestados nos shopping centers Tietê Plaza e Metropolitano Barra, inaugurados no final de 2013.



## F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)

As receitas de vendas no 1T15 somaram R\$7,7 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.



\* Propriedades de incorporação residencial em que a CCP possui participações minoritárias.

## Análise do Desempenho Financeiro

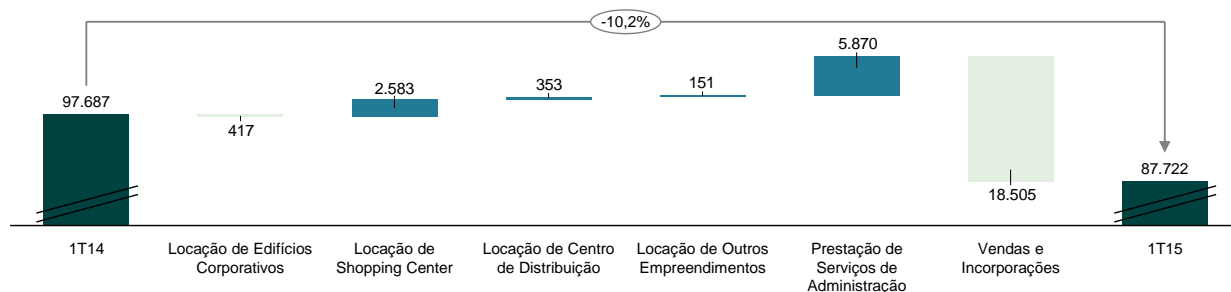
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

#### Receita Bruta e Receita Líquida

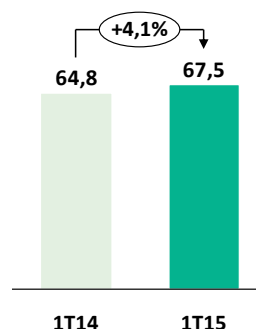
A Receita Bruta da CCP no 1T15 foi de R\$87,7 milhões, registrando uma redução de 10,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pela redução de R\$18,5 milhões na receita de vendas e incorporações, parcialmente compensado pelo aumento de R\$5,9 milhões e R\$3,1 milhões verificados na receita com prestação de serviços de administração e de locação de shopping center, respectivamente.

#### Variações de Receita 1T15 x 1T14 por linha de negócio (R\$ mil)

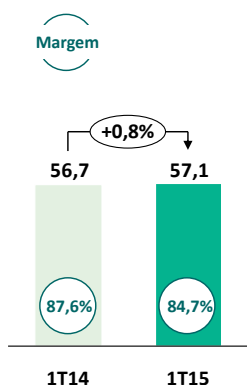


As receitas recorrentes de locação somaram R\$67,5 milhões no 1T15, valor que é 4,1% maior do que os R\$64,8 milhões registrados no 1T14. Esse resultado é efeito do incremento na receita de locação de Shopping Center, conforme explicado anteriormente.

**Receitas Recorrentes de Locação (R\$ milhões)**



**NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)**



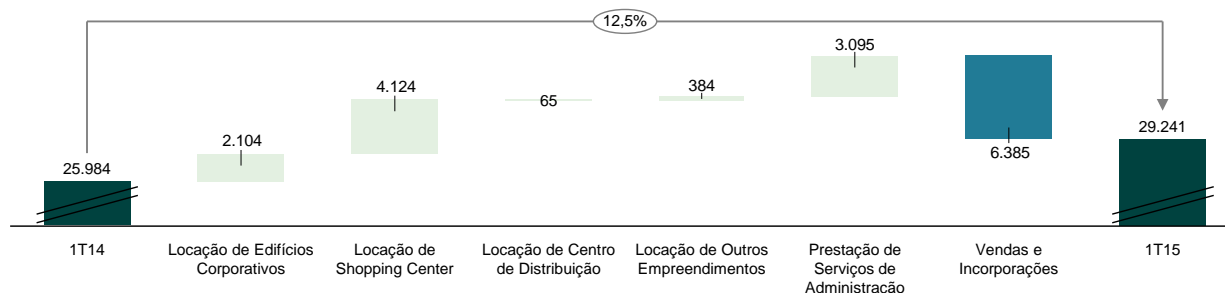
O NOI da CCP no 1T15 foi de R\$57,1 milhões (+0,8% sobre o 1T14). A Margem NOI do 1T15 ficou em 84,7%, recuando 2,9p.p. sobre a Margem NOI do 1T14, pela maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem intrinsecamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos e também pelos custos das áreas vagas no segmento de escritório.

**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 1T15.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 1T15 foi de R\$ 29,2 milhões, 12,5% superior ao custo registrado no 1T14. A margem bruta do 1T15 ficou em 64,5%, 8,0p.p. abaixo da margem bruta do 1T14. O aumento no custo de locação se deveu ao incremento da vacância observado em alguns empreendimentos do segmento de escritórios e pela adição de novas áreas ao portfólio de shopping center da Companhia. O aumento no custo com serviços prestados está diretamente relacionado ao incremento das atividades de administração de shopping center.

**Variações de Custos Incorridos 1T15 x 1T14 por linha de negócio (R\$ mil)**

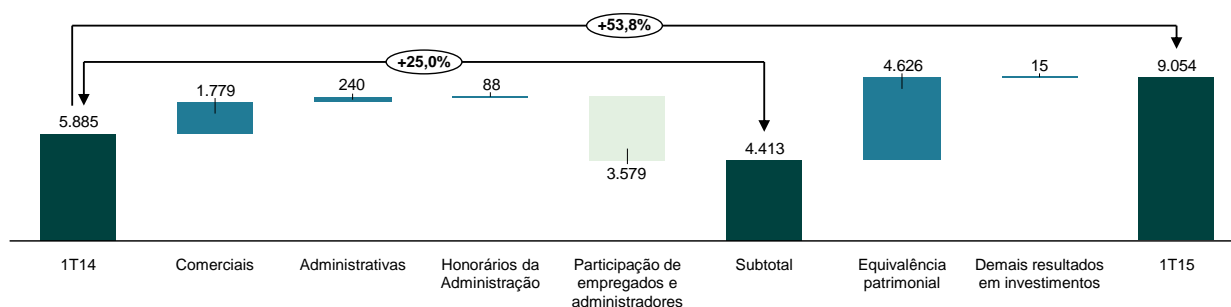


## DESPESAS OPERACIONAIS

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 1T15.

As despesas operacionais no 1T15 foram de R\$ 9,0 milhões, 53,8% superiores às despesas operacionais registradas no 1T14. O incremento nas despesas operacionais é resultado direto do aumento das atividades operacionais da Companhia, em especial daquelas relacionadas com a administração de shopping centers (dois empreendimentos em estágio inicial de operação) e de centros de distribuição logística.

### Variações de Despesas/Receitas Operacionais 1T15 x 1T14 por principal componente (R\$ mil)

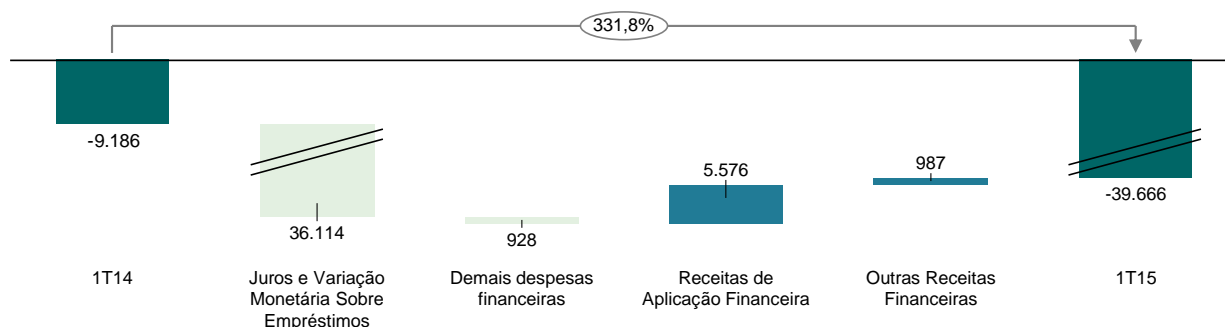


## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação da equivalência patrimonial do 1T14 (R\$9,6 milhões) para o 1T15 (R\$4,9 milhões), de -48,3% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das receitas provenientes de centros de distribuição logística e dos shopping centers em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado.

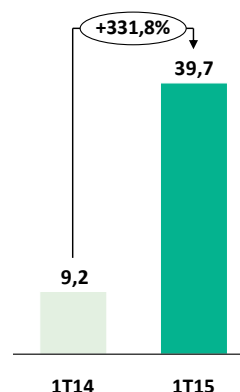
## RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 1T15.

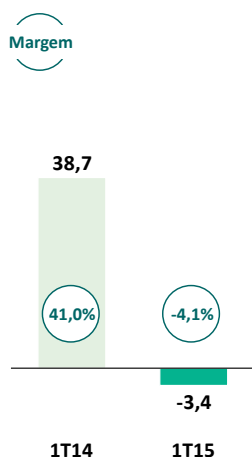


O resultado financeiro no 1T15 foi uma despesa financeira líquida de R\$39,7 milhões, 331,8% superior ao resultado registrado no 1T14. A maior despesa financeira líquida reconhecida no período se deve basicamente por um maior estoque de instrumentos financeiros passivos da Companhia e ao fato de que, após a entrega de empreendimentos, passam-se a ser despesados os juros que eram parcialmente capitalizados durante a fase de construção.

**Variações da Despesa Financeira Líquida 1T15 x 1T14**  
(R\$ milhões)



**Resultado Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)**

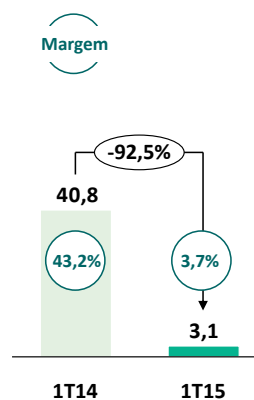


O Prejuízo Líquido da CCP, registrado no 1T15 foi de R\$3,4 milhões, revertendo o resultado de lucro líquido registrado no 1T14, resultado impactado basicamente pelo incremento nas despesas financeiras. A margem líquida no 1T15 ficou em -4,1%, 45,1 pp. menor do que a margem líquida registrada no 1T14, que foi de 41,0%.

**FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)**

O FFO da CCP no 1T15 foi de R\$3,1 milhões (-92,5% sobre o 1t14). A Margem FFO variou de 43,2% no 1T14 para 3,7%, no 4T14.

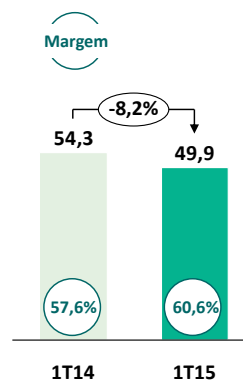
Os principais fatores de redução do FFO, e sua margem, são o maior reconhecimento, no período, de despesas financeiras, por conta do aumento do saldo de dívidas da Companhia e pelo despesamento de gastos financeiros relacionados aos financiamentos dos projetos que foram concluídos, que antes eram capitalizados.



Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o EBITDA e o EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades da CCP cujos cálculos foram realizados de acordo com a metodologia ditada pela instrução CVM 527/12. As Tabelas analíticas dos cálculos estão anexas a este relatório.

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

No 1T15, o EBITDA foi de R\$49,9 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 8,2% sobre o resultado registrado no 1T14 está relacionada à redução no lucro operacional auferido no período, quando fatorada a participação dos não controladores, parcialmente compensada pelo incremento das despesas financeiras do período, conforme explicado anteriormente.



A Margem EBITDA do 1T15 foi de 60,6%, 3,0 pp. maior em comparação com o mesmo período do ano anterior por conta da menor receita líquida auferida no período, conforme explicado anteriormente.

### Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	1T14	1T15	1T15 X 1T14
Receita de vendas a apropriar	64.461	898	-98,6%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	17.644	59	-99,7%
<b>Total de vendas a apropriar</b>	<b>82.105</b>	<b>957</b>	<b>-98,8%</b>
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(53.661)	(539)	-99,0%
Lucro Bruto a apropriar	28.444	418	-98,5%
<b>Margem Bruta a apropriar</b>	<b>34,6%</b>	<b>43,7%</b>	<b>9,0 pp.</b>

O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. Ao final do 1T15, a CCP tinha R\$0,9 milhão de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar (“Margem REF”) de 43,7%.

A redução nos saldos desta rubrica, que vem sendo consistentemente observada nos últimos trimestres, é decorrente do avanço das obras das propriedades que foram vendidas em períodos anteriores.

### Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

#### Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2015 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$391,4 milhões, representando 11,1% dos ativos totais. A redução de 31,7% em comparação a posição de caixa no encerramento de 2014 é resultado do desembolso com juros e amortizações e com investimento nos projetos em fase de desenvolvimento.

#### 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 2010, a CCP já investiu aproximadamente R\$2,1 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontra em seu pipeline, a Companhia

deve investir adicionalmente R\$0,8 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.

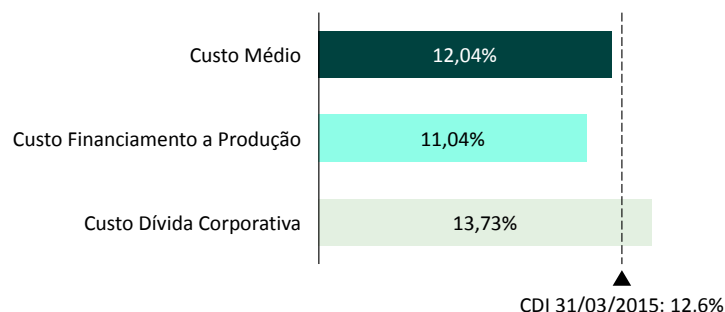
Com a diminuição dos volumes a investir no crescimento do portfólio, e com a entrega e performance das propriedades em desenvolvimento, a Companhia espera perceber uma redução nos índices de alavancagem em um prazo médio.

### Endividamento (IFRS)

Conforme mencionado acima, o foco principal da CCP é o aluguel de propriedades imobiliárias, e as receitas e os resultados dos investimentos somente são percebidos após a entrega e locação dos empreendimentos. Com os investimentos realizados no período, a dívida líquida da CCP totalizou R\$2.029 milhões ao final do primeiro trimestre de 2015, montante 6,5% 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	31/03/2014	31/12/2014	31/03/2015
<b>Endividamento</b>	<b>1.894.843</b>	<b>2.476.880</b>	<b>2.419.952</b>
Financiamentos e Empréstimos	940.527	1.548.156	1.536.037
Debêntures	959.650	935.671	901.486
Partes Relacionadas	(5.334)	(6.947)	(17.571)
<b>Disponibilidades</b>	<b>344.031</b>	<b>572.990</b>	<b>455.545</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	344.031	572.990	455.545
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.550.812</b>	<b>1.903.890</b>	<b>1.964.407</b>

Ao final do 1T15, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 12,04%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

**Custo Médio do endividamento no 1T15 (%)**


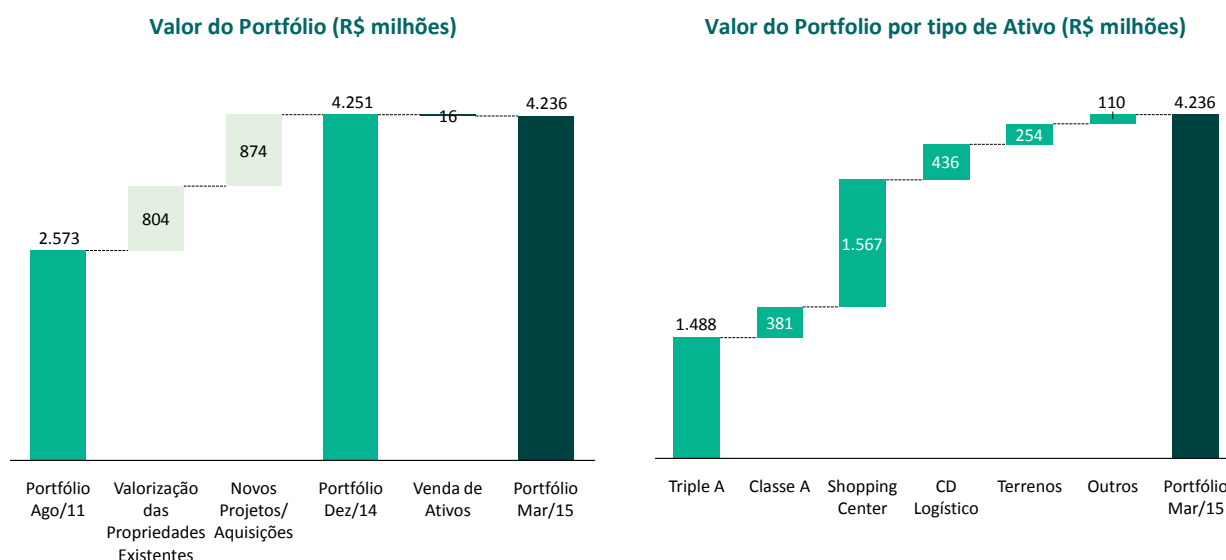
Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS						
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento	
Debêntures	300.000	185.779	CDI + 0,81% a.a.	Mensal <sup>(1)</sup>	mar-18	
Debêntures	204.420	207.091	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17	
Debêntures	150.000	153.613	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18	
Debêntures/CRI	200.000	201.710	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19	
Debêntures	150.000	153.292	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22	
<b>Total</b>	<b>1.004.420</b>	<b>901.486</b>				

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS						
Modalidade	Montante	Saldo 1T15	Remuneração	Juros	Vencimento	
FINEM	144.000	112.833	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20	
Crédito Imobiliário	20.000	18.939	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21	
Crédito Imobiliário	31.393	25.134	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23	
Crédito Imobiliário	46.000	39.018	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23	
Crédito Imobiliário	122.000	153.393	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	282.065	268.135	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24	
Crédito Imobiliário	77.326	93.182	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25	
Crédito Imobiliário	32.360	3.821	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16	
Crédito Imobiliário	15.755	2.354	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16	
Crédito Imobiliário	47.500	23.795	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27	
Crédito Imobiliário	21.908	20.575	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27	
Crédito Imobiliário	34.925	34.264	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25	
Crédito Imobiliário	54.274	53.561	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30	
Crédito Imobiliário	131.650	57.978	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29	
Crédito Imobiliário	184.989	185.160	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28	
Crédito Imobiliário	90.000	89.491	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24	
Cédula de Crédito Bancário	350.000	354.406	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31	
	<b>1.686.145</b>	<b>1.536.038</b>				

### Avaliação de Ativos

Em 01 de dezembro de 2014, foi concluído o processo de reavaliação imobiliária dos ativos da Companhia com o objetivo de refletir as alterações de portfólio e as condições de mercado para cada propriedade em que a CCP participa. O processo foi conduzido pela CB Richard Ellis S/C o Valor do Portfólio ao final do 1T15 era de R\$4.236 milhões.



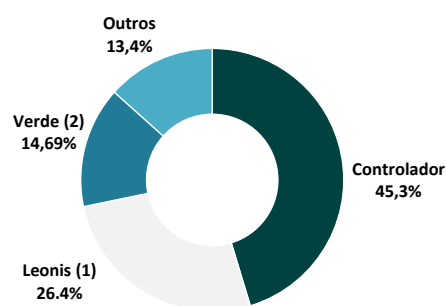
### Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2015, o capital social era de R\$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) 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\$ 768,7 milhões.

#### Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Março/2015 – Fechamento)	R\$10,87
Número de Ações (milhões)	83,0
Market Cap (R\$ milhões)	902
Free Float	54,7%
Variações no 1T15	
CCPR3	-12,3%
Ibovespa	+5,8%
IMOB	+2,3%

#### Composição Acionária (%)



- (1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
- (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 380 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 430 mil m<sup>2</sup> 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

**Dani Ajbeszyc** – Diretor Financeiro e de RI – Tel. (11) 3018-7601 – Email: [ri@ccpsa.com.br](mailto:ri@ccpsa.com.br)

**Fernando Bergamin** – Gerente de RI – Tel.: (11) 3018-7689 – Email: [fernando.bergamin@ccpsa.com.br](mailto:fernando.bergamin@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		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Receita Bruta</b>	<b>97.687</b>	<b>87.722</b>	<b>-10,2%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	29.947	29.530	-1,4%
Shopping Centers	28.587	31.170	9,0%
Locação de Centros de Distribuição	2.321	2.674	15,2%
Locação de outros empreendimentos	3.954	4.106	3,8%
Prestação de serviços de Administração	11.412	17.282	51,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	21.466	2.961	-86,2%
Deduções da receita bruta	(3.336)	(5.355)	60,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>94.351</b>	<b>82.367</b>	<b>-12,7%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(25.984)</b>	<b>(29.241)</b>	<b>12,5%</b>
Imóveis vendidos	(7.542)	(1.157)	-84,7%
Imóveis locados	(10.225)	(16.772)	64,0%
Prestação de serviços	(8.216)	(11.312)	37,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>68.367</b>	<b>53.126</b>	<b>-22,3%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>72,5%</b>	<b>64,5%</b>	<b>-8,0 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(5.885)</b>	<b>(9.054)</b>	<b>53,8%</b>
Comerciais	(3.613)	(5.392)	49,2%
Administrativas	(5.908)	(6.148)	4,1%
Honorários da Administração	(1.230)	(1.318)	7,2%
Participação de empregados e administradores	(4.720)	(1.141)	-75,8%
Equivalência patrimonial	9.575	4.949	-48,3%
Demais resultados em investimentos	11	(4)	-136,4%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>62.483</b>	<b>44.072</b>	<b>-29,5%</b>
Despesas financeiras	(17.643)	(54.685)	210,0%
Receitas financeiras	8.457	15.019	77,6%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(9.186)</b>	<b>(39.666)</b>	<b>331,8%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>53.297</b>	<b>4.406</b>	<b>-91,7%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(4.357)</b>	<b>(7.135)</b>	<b>63,8%</b>
Diferido	2.277	258	-88,7%
Do exercício	(6.634)	(7.393)	11,4%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>48.940</b>	<b>(2.729)</b>	<b>-105,6%</b>
Participação de Não Controladores	(10.277)	(637)	-93,8%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>38.662</b>	<b>(3.366)</b>	<b>-108,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>41,0%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-45,1 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,467</b>	<b>(0,041)</b>	<b>-108,7%</b>

**Balanço Patrimonial (IFRS)**

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/12/2014	31/03/2015	% Análise Vertical	1T15 x 4T14
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	572.990	391.365	9,1%	-31,7%
Contas a receber	80.021	64.180	1,5%	-19,8%
Estoques	261.540	191.833	4,5%	-26,7%
Impostos a compensar	3.672	3.623	0,1%	-1,3%
Adiantamento a fornecedores	6.222	6.193	0,1%	-0,5%
Dividendos a receber	-	-	0,0%	NA
Demais contas a receber	25.277	37.325	0,9%	47,7%
<b>Total Circulante</b>	<b>949.722</b>	<b>694.519</b>	<b>16,2%</b>	<b>-26,9%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	12.949	4.743	0,1%	-63,4%
Estoques	1.926.307	995.121	23,2%	-48,3%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Mútuo a receber	-	14.059	0,3%	NA
Impostos a compensar	64.836	67.437	1,6%	4,0%
Depósitos judiciais	91	300	0,0%	229,7%
Demais contas a receber	3.475	40	0,0%	-98,8%
Títulos e valores mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos	774.483	793.013	18,5%	2,4%
Propriedades para investimento	615.715	1.718.663	40,0%	179,1%
Imobilizado	2.366	2.344	0,1%	-0,9%
Intangíveis	76	72	0,0%	-5,3%
<b>Total não Circulante</b>	<b>3.403.820</b>	<b>3.599.314</b>	<b>83,8%</b>	<b>5,7%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>4.353.542</b>	<b>4.293.833</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,4%</b>

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	31/12/2014	31/03/2015	% Análise Vertical	1T15 x 4T14
<b>Passivo Circulante</b>	<b>406.839</b>	<b>469.822</b>	<b>10,9%</b>	<b>15,5%</b>
Empréstimos e financiamentos	152.027	171.246	4,0%	12,6%
Debêntures	95.285	178.577	4,2%	87,4%
Fornecedores	35.510	39.099	0,9%	10,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	21.087	9.788	0,2%	-53,6%
Impostos e contribuições a recolher	13.962	16.586	0,4%	18,8%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	10.551	10.109	0,2%	-4,2%
Impostos e contribuições diferidos	2.373	1.895	0,0%	-20,1%
Adiantamentos de clientes	551	551	0,0%	0,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	104	58	0,0%	-44,2%
Receita res-sperata a apropriar	5.605	10.986	0,3%	96,0%
Dividendos a pagar	23.271	23.271	0,5%	0,0%
Demais contas a pagar	46.513	7.656	0,2%	-83,5%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>2.404.749</b>	<b>2.252.999</b>	<b>52,5%</b>	<b>-6,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.396.129	1.364.791	31,8%	-2,2%
Debêntures	840.386	722.909	16,8%	-14,0%
Impostos e contribuições diferidos	8.156	8.485	0,2%	4,0%
Receita res-sperata a apropriar	47.207	43.943	1,0%	-6,9%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.358	4.358	0,1%	0,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,5%	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>773.837</b>	<b>770.471</b>	<b>17,9%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>768.117</b>	<b>800.541</b>	<b>18,6%</b>	<b>4,2%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>4.353.542</b>	<b>4.293.833</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,4%</b>

## Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/03/2014	31/03/2015
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	53.297	4.406
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	39	55
Depreciação das propriedades para investimento	2.065	6.394
Equivalência patrimonial	(9.575)	(4.949)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	36.058	65.844
Amortização da comissão sobre debêntures	641	596
Imposto diferido (PIS e COFINS)	81	351
Provisão para perda do contas a receber	(80)	-
Ajuste a valor presente	(48)	(540)
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(21.893)	24.587
Impostos e contribuições a compensar	(1.342)	(2.552)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	5.039	29
Estoque	(60.878)	(105.028)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	(9.082)	-
Depósitos judiciais	(24)	(209)
Demais ativos	(67.637)	(8.613)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	3.413	3.589
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(6.765)	(11.299)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(2)	(442)
Impostos e contribuições a recolher	6.654	3.459
Adiantamento de clientes	(3.433)	(46)
Res-sperata a apropriar	18.538	2.117
Demais contas a pagar	25.214	(38.854)
Contas a receber de partes relacionadas	-	(14.059)
<b>Caixa proveniente das operações</b>		
Juros pagos	(49.264)	(71.185)
IRPJ e CSLL Pagos	(5.055)	(8.470)
Dividendos Recebidos	690	9.523
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(83.349)</b>	<b>(145.296)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) de investimentos	(76.936)	(23.104)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	115.152	-
(Acrécimo) do imobilizado	(645)	(31)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(178.079)	(3.421)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(140.508)</b>	<b>(26.556)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	390.488	-
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(112.564)	(41.560)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(581)	-
Aportes de capitais por minoritários	141.294	31.787
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>418.637</b>	<b>(9.773)</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>194.780</b>	<b>(181.625)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	149.251	572.990
No fim do período	344.031	391.365
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>194.780</b>	<b>(181.625)</b>

## Anexo 1 – Análises Operacionais

### Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
<b>Escritórios Triple A</b>				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.878	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.002	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.588	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.066	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.097	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.377	-	2012
Thera Corporate	São Paulo (SP)	18.884	-	2014
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.478	2017
<b>Total</b>		<b>71.892</b>	<b>8.478</b>	
<b>Escritórios Classe A</b>				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	12.084	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.403	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Cenesp	São Paulo (SP)	2.844	-	1994
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.009	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
<b>Total</b>		<b>35.937</b>	-	
<b>Shopping Centers</b>				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.295	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.691	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.119	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.445	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.165	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	-	17.676	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	-	16.737	2016
<b>Total</b>		<b>118.006</b>	<b>34.413</b>	
<b>Galpões Logísticos</b>				
Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	40.350	-	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)	8.259	32.282	2013
Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)	-	21.559	NA
Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)	-	13.811	2014
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.159	11.012	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)	-	34.709	2014
Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)	-	16.801	2015
Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)	-	64.842	2015
Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)	-	69.000	NA
Prologis CCP Castelo 46	Araçariguama (SP)	-	56.381	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	-	64.036	NA
<b>Total</b>		<b>139.522</b>	<b>384.433</b>	
<b>Outros</b>				
ITM	São Paulo (SP)	17.141	-	1996
Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600	-	2007
<b>Total</b>		<b>18.741</b>	-	
<b>Total</b>		<b>384.089</b>	<b>427.324</b>	

## Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
<b>Empreendimentos Triple A</b>			<b>71.891</b>	<b>22,3%</b>	<b>27,7%</b>
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.002	52,8%	52,8%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.066	6,1%	6,1%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.097	17,2%	17,2%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.377	100,0%	100,0%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66,6%	18.883	70,1%	70,1%
<b>Empreendimentos Classe A</b>			<b>35.937</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,3%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	100,0%	2.844	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.009	15,4%	15,4%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	20,0%	20,0%
<b>Total</b>			<b>107.828</b>	<b>19,1%</b>	<b>19,9%</b>

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.691	2,9%	2,0%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	5,7%	2,4%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.445	6,7%	4,5%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.119	6,7%	4,1%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	14,5%	5,8%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.165	12,9%	8,0%
<b>Total</b>			<b>118.098</b>	<b>7,8%</b>	<b>4,1%</b>

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	40.350	0,0%	0,0%
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	29,2%	29,2%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.214	5,5%	5,5%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	50,6%	50,6%
<b>Total</b>			<b>139.584</b>	<b>15,0%</b>	<b>13,9%</b>

## Projetos em Desenvolvimento

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

Empreendimentos em Desenvolvimento		Segmento	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (3) (R\$ milhões)
Shop. Eci. Center Co	Miss Silvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.954	16.954	16.954	3T17	R\$ 140 - R\$ 150	123
	Shopping Cidade São Paulo (6)	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17.676	17.676		2T15	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Shopping Center	Goiânia, GO	31.505	16.737	34.413	4T15	R\$ 60 - R\$ 70	69
	Rio Guandú (Queimados I)	Centro de Distribuição	Queimados, RJ	129.127	32.282		2T13(5)	R\$ 18 - R\$ 20	
	Fazenda (Queimados II)	Centro de Distribuição	Seropédica, RJ	86.236	21.559		3T15	R\$ 18 - R\$ 20	
	Serra do Japi (Jundiá I)	Centro de Distribuição	Jundiá, SP	67.369	13.811	485.235	3T15	R\$ 18 - R\$ 25	528
	Cajamar II (New Cajamar)	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	269.472	67.368		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Outros (4)			1.090.438	350.216		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	<b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b>				<b>1.708.777</b>	<b>536.602</b>			
Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)		
Centro Metropolitano - SE e SO		Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
<b>Total - Banco de Terrenos</b>				<b>150.000</b>	<b>120.000</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>1.858.777</b>	<b>656.602</b>			<b>720,0</b>	

(1) Valores médios praticados no mercado

(2) Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso) e Líquido de Permutas

(3) Inclui empreendimentos entregues e vendido, com CAPEX residual a incorrer

(4) Projetos em processo de aprovação e/ou com obras ainda não iniciadas

(5) Refere-se a entrega da primeira fase. Fases 2 e 3 tem entregas com datas a definir

(6) Valor residual

## 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)	1T14 IFRS	1T14 Pró Forma	Varição	1T15 IFRS	1T15 Pró Forma	Varição
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>29.947</b>	<b>30.853</b>	<b>(907)</b>	<b>29.530</b>	<b>30.033</b>	<b>(503)</b>
Edifícios Triple A	24.054	24.054	-	24.167	24.167	-
Edifícios Classe A	5.893	6.800	(907)	5.363	5.866	(503)
<b>Shopping Centers</b>	<b>28.587</b>	<b>28.270</b>	<b>317</b>	<b>31.170</b>	<b>30.043</b>	<b>1.128</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.321</b>	<b>5.168</b>	<b>(2.847)</b>	<b>2.674</b>	<b>7.629</b>	<b>(4.955)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.954</b>	<b>3.954</b>	<b>-</b>	<b>4.106</b>	<b>4.106</b>	<b>-</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>11.412</b>	<b>12.807</b>	<b>(1.395)</b>	<b>17.282</b>	<b>18.991</b>	<b>(1.710)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>76.221</b>	<b>81.053</b>	<b>(4.832)</b>	<b>84.761</b>	<b>90.802</b>	<b>(6.041)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>21.466</b>	<b>34.175</b>	<b>(12.709)</b>	<b>2.961</b>	<b>7.717</b>	<b>(4.756)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>97.687</b>	<b>115.228</b>	<b>(17.541)</b>	<b>87.722</b>	<b>98.519</b>	<b>(10.797)</b>

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	1T14	1T15	Análise Vertical (%)	1T15 x 1T14
Salários e Encargos Sociais	3.520	4.218	49,0%	19,8%
Aluguéis e Condomínios	222	56	0,7%	-74,8%
Custo de Manutenção e Reparos	92	35	0,4%	-62,0%
Serviços de Terceiros - Adm	922	2.921	33,9%	216,8%
Outras despesas	60	1.377	16,0%	2195,0%
<b>Total</b>	<b>4.816</b>	<b>8.607</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,7%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	1T14	1T15	Análise Vertical (%)	1T15 x 1T14
Salários e Encargos	411	458	8,5%	11,4%
Serviços Terceiros	930	888	16,5%	-4,5%
Aluguéis e Condomínios	456	-	0,0%	-100,0%
Despesas de Comercialização	3.295	4.004	74,3%	21,5%
Outras Despesas	50	42	0,8%	-16,0%
<b>Total</b>	<b>5.142</b>	<b>5.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,9%</b>

### Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	1T14	1T15	Análise Vertical (%)	1T15 x 1T14
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(11.770)	(47.927)	88%	307,2%
Juros e Multas	(125)	(82)	0%	-34,4%
Demais despesas financeiras	(5.748)	(6.676)	12%	16,1%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(17.643)</b>	<b>(54.685)</b>	<b>100%</b>	<b>210,0%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	7.094	12.669	84%	78,6%
Outras Receitas Financeiras	1.363	2.350	16%	72,4%
<b>Receita Financeira</b>	<b>8.457</b>	<b>15.019</b>	<b>100%</b>	<b>77,6%</b>
<b>Total</b>	<b>(9.186)</b>	<b>(39.666)</b>	<b>-</b>	<b>331,8%</b>

### EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Lucro Líquido	38.663	(3.366)	-108,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.357	7.135	63,8%
(+/-) Resultado Financeiro	9.186	39.666	331,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.104	6.438	206,0%
<b>Total</b>	<b>54.310</b>	<b>49.874</b>	<b>-8,2%</b>
Receita Líquida	94.351	82.367	-12,7%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>57,6%</b>	<b>60,6%</b>	<b>3,0 pp.</b>

**NOI (IFRS)**

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Receita Locação</b>	<b>64.809</b>	<b>67.480</b>	<b>4,1%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(8.121)	(10.334)	27,2%
<b>NOI</b>	<b>56.687</b>	<b>57.146</b>	<b>0,8%</b>
Margem NOI	87,6%	84,7%	-2,9 pp.

**FFO (IFRS)**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Lucro (Prejuízo) Líquido	38.663	(3.366)	-108,7%
(+) Depreciação	2.104	6.438	206,0%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(11)	4	-136,4%
<b>Total</b>	<b>40.756</b>	<b>3.077</b>	<b>-92,5%</b>
Receita Líquida	94.351	82.367	-12,7%
<b>Margem FFO</b>	<b>43,2%</b>	<b>3,7%</b>	<b>-39,5 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,493	0,037	-92,5%

**Estoque (IFRS)**

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 1,2 bilhão, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

**Propriedades para Investimento (IFRS)**

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	1T14	1T15	Análise Vertical (%)	1T15 X 1T14
Edifícios Corporativos	285.636	284.630	16,6%	-0,4%
Shoppings	1.247.612	1.346.082	78,3%	7,9%
Condomínios Logísticos	52.241	54.740	3,2%	4,8%
Outros	38.076	33.211	1,9%	-12,8%
<b>Total</b>	<b>1.623.565</b>	<b>1.718.663</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,9%</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

## Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pro-Forma		
	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Receita Bruta</b>	<b>115.228</b>	<b>98.519</b>	<b>-14,5%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.853	30.033	-2,7%
Shopping Centers	28.270	30.043	6,3%
Locação de Centros de Distribuição	5.168	7.629	47,6%
Locação de outros empreendimentos	3.954	4.106	3,8%
Prestação de serviços de Administração	12.807	18.991	48,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	34.175	7.717	-77,4%
Deduções da receita bruta	(4.350)	(6.124)	40,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>110.878</b>	<b>92.395</b>	<b>-16,7%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(34.252)</b>	<b>(35.477)</b>	<b>3,6%</b>
Imóveis vendidos	(14.386)	(7.653)	-46,8%
Imóveis locados	(11.177)	(16.424)	46,9%
Prestação de serviços	(8.689)	(11.400)	31,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>76.626</b>	<b>56.918</b>	<b>-25,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>69,1%</b>	<b>61,6%</b>	<b>-7,5 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(15.564)</b>	<b>(11.870)</b>	<b>-23,7%</b>
Comerciais	(3.332)	(2.742)	-17,7%
Administrativas	(6.381)	(7.051)	10,5%
Honorários da Administração	(1.230)	(1.318)	7,2%
Participação de empregados e administradores	(5.046)	(1.291)	-74,4%
Equivalência patrimonial	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	424	532	25,5%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>61.061</b>	<b>45.048</b>	<b>-26,2%</b>
Despesas financeiras	(20.129)	(50.295)	149,9%
Receitas financeiras	8.466	15.409	82,0%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(11.664)</b>	<b>(34.886)</b>	<b>199,1%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>49.398</b>	<b>10.162</b>	<b>-79,4%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(4.623)</b>	<b>(7.796)</b>	<b>68,6%</b>
Diferido	2.094	172	-91,8%
Do exercício	(6.717)	(7.968)	18,6%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>44.775</b>	<b>2.366</b>	<b>-94,7%</b>
Participação de Não Controladores	(6.112)	(5.732)	-6,2%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>38.663</b>	<b>(3.366)</b>	<b>-108,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>34,9%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-38,5 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,467</b>	<b>(0,041)</b>	<b>-108,7%</b>

**EBITDA (Proforma)**

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Lucro Líquido	38.663	(3.366)	-108,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.623	7.796	68,6%
(+/-) Resultado Financeiro	11.664	34.886	199,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.519	6.457	83,5%
<b>Total</b>	<b>58.469</b>	<b>45.773</b>	<b>-21,7%</b>
Receita Líquida	110.878	92.395	-16,7%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>52,7%</b>	<b>49,5%</b>	<b>-3,2 pp.</b>

**NOI (Proforma)**

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	1T14	1T15	1T15 x 1T14
<b>Receita Locação</b>	<b>65.666</b>	<b>71.811</b>	<b>9,4%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.830)	(9.967)	252,2%
<b>NOI</b>	<b>62.836</b>	<b>61.843</b>	<b>-1,6%</b>
Margem NOI	95,7%	86,1%	-9,6 pp.

**FFO (Proforma)**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	1T14	1T15	1T15 x 1T14
Lucro (Prejuízo) Líquido	24.702	(3.366)	-113,6%
(+) Depreciação	3.519	6.457	83,5%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.313)	(532)	-59,5%
<b>Total</b>	<b>26.907</b>	<b>2.559</b>	<b>-90,5%</b>
Receita Líquida	100.242	92.395	-7,8%
<b>Margem FFO</b>	<b>26,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>-24,1 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,325	0,031	-90,5%

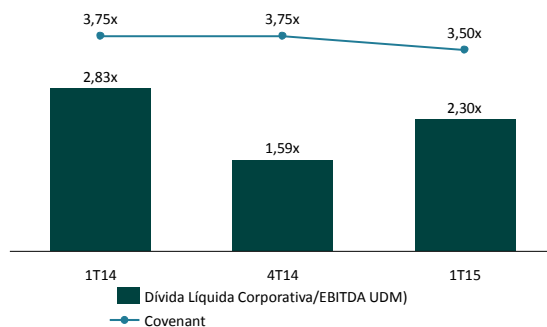
## Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2014	31/12/2014	31/03/2015
<b>Endividamento</b>	<b>1.884.027</b>	<b>2.455.824</b>	<b>2.396.047</b>
Financiamentos e Empréstimos	929.632	1.527.051	1.512.163
Debêntures	959.650	935.671	901.486
Partes Relacionadas	(5.255)	(6.898)	(17.602)
<b>Disponibilidades</b>	<b>353.771</b>	<b>589.298</b>	<b>419.819</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	353.771	589.298	419.819
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.530.256</b>	<b>1.866.526</b>	<b>1.976.228</b>

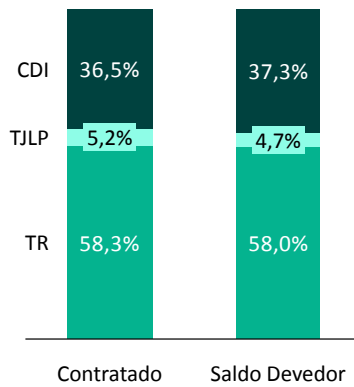
Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2014	31/12/2014	31/03/2015
Dívida Líquida Total	1.530.256	1.866.526	1.976.228
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	7,22x	8,72x	9,81x
Dívida Líquida Corporativa	600.624	339.475	464.065
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	2,83x	1,59x	2,30x
Dívida Líquida Produção	929.632	1.527.051	1.512.163
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	4,39x	7,13x	7,51x

<sup>(1)</sup> EBITDA últimos 12 meses (proforma)

## Verificação de Covenants Financeiros (Dívida Líquida Corporativa/EBITDA UDM)

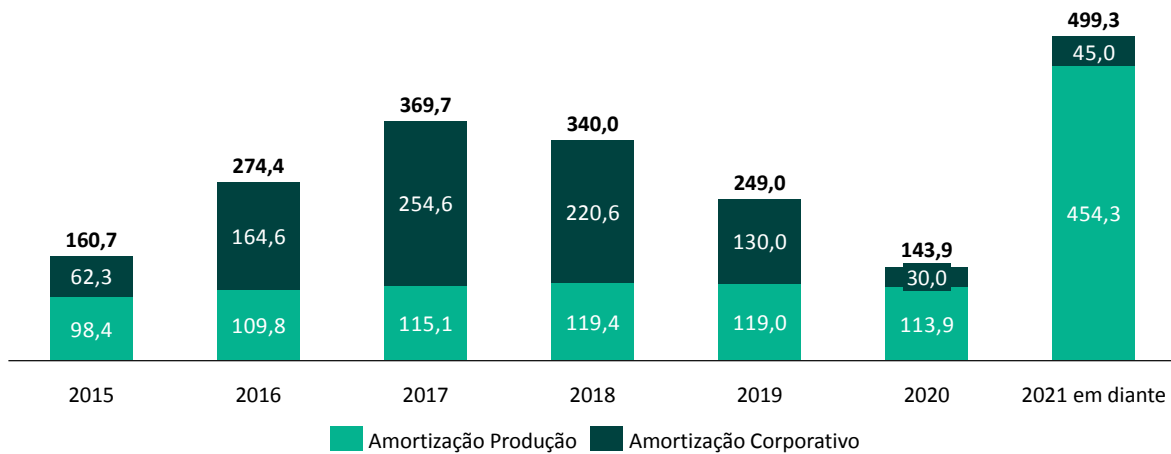


Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma				Vencimento
		Saldo 1T15	Remuneração	Juros		
FINEM	144.000	112.833	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20	
Crédito Imobiliário	20.000	18.939	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21	
Crédito Imobiliário	31.393	25.134	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23	
Crédito Imobiliário	46.000	39.018	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23	
Crédito Imobiliário	33.992	42.042	TR + 9,53% a.a.	Mensal	jun-17	
Crédito Imobiliário	30.000	48.831	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24	
Crédito Imobiliário	30.500	38.348	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	282.065	268.135	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24	
Crédito Imobiliário	77.326	93.182	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25	
Crédito Imobiliário	32.360	3.821	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16	
Crédito Imobiliário	15.755	2.354	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16	
Crédito Imobiliário	47.500	23.795	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27	
Crédito Imobiliário	21.908	20.575	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27	
Crédito Imobiliário	34.925	34.264	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25	
Crédito Imobiliário	54.274	53.561	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30	
Crédito Imobiliário	131.650	57.978	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29	
Crédito Imobiliário	184.989	185.160	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28	
Crédito Imobiliário	90.000	89.491	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24	
Cédula de Crédito Bancário	350.000	354.406	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31	
	<b>1.658.637</b>	<b>1.512.163</b>				

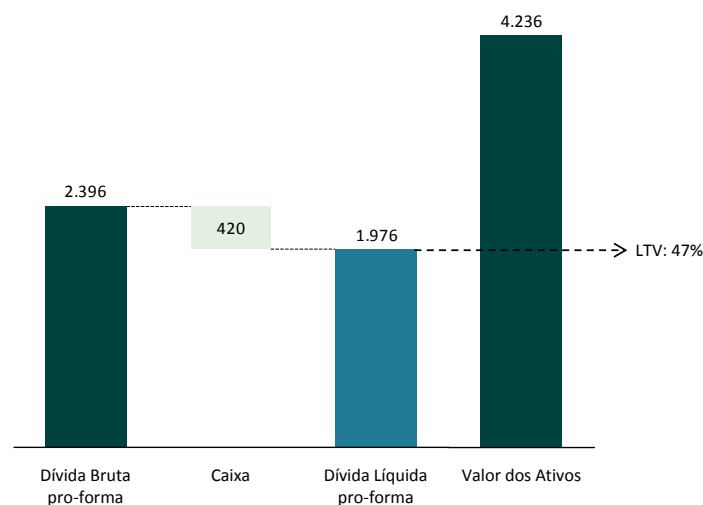
**Endividamento por indexador (%)**


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 1T15 foi de R\$4.236 milhões. O *Loan to Value* ficou em 47%.



## 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 m<sup>2</sup> 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.