

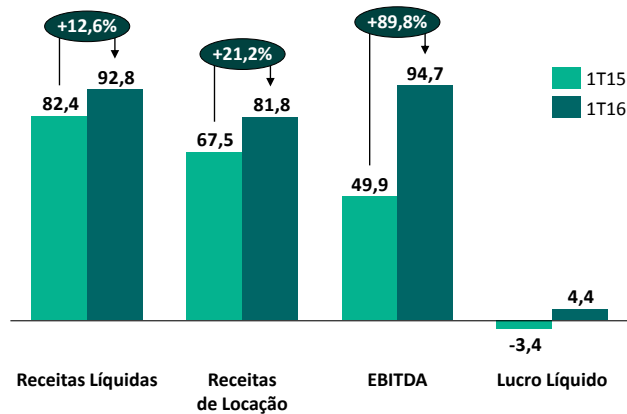


**São Paulo, 11 de Maio de 2016** - A **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBOVSPA: CCPR3)** ("CCP" ou "Companhia") anuncia seus resultados referentes ao trimestre findo em 31 de Março de 2016. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

## Receita Líquida do 1T16 foi R\$ 92,8 milhões e EBITDA R\$ 94,7 milhões

### Destaques do Período

#### Principais Índices de Performance – 1T16 (R\$ milhões)



#### Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita Líquida</b>	<b>82,4</b>	<b>92,8</b>	<b>12,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>49,9</b>	<b>94,7</b>	<b>89,8%</b>
Margem EBITDA	60,6%	102,0%	41,5 pp.
<b>NOI - Receita Operacional Líquida</b>	<b>57,1</b>	<b>66,0</b>	<b>15,5%</b>
Margem NOI	84,8%	80,7%	-4,1 pp.
<b>FFO - Funds From Operations</b>	<b>3,1</b>	<b>-20,4</b>	<b>NA</b>
Margem FFO	3,7%	-22,0%	-25,8 pp.
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,037</b>	<b>-0,171</b>	<b>NA</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-3,4</b>	<b>4,4</b>	<b>NA</b>
Margem Líquida	-4,1%	4,7%	8,8 pp.
<b>Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(1)</sup></b>	<b>-0,041</b>	<b>0,037</b>	<b>NA</b>
	<b>1T15</b>	<b>1T16</b>	<b>1T16 x 1T15</b>
<b>Ocupação Física</b>	88,1%	89,2%	1,1 pp.
<b>Ocupação Financeira</b>	85,1%	89,3%	4,2 pp.
<b>Portfólio Atual (mil m<sup>2</sup>)</b>	384,1	427,0	11,2%
<b>Portfólio em Desenvolvimento (mil m<sup>2</sup>)</b>	427,3	188,9	-55,8%

<sup>(1)</sup> Considerando no 1T16 a quantidade de 119,4 milhões de ações ordinárias

### Informações da Teleconferência

#### PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 12/05/2016

Horário: 12h30 (Brasília) / 11h30 (US ET)

Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 2188-0155

Telefone de Conexão USA: +1 (646) 843-6054

Código: CCP

Webcast: www.ccp.com.br/ri

## **Principais Realizações do 1T16 e Eventos Subsequentes**

---

### **Venda do empreendimento Thera Corporate**

---

Em 01 de Março de 2016, a Cyrela Commercial Properties concluiu a venda da totalidade das quotas detidas pela subsidiária proprietária das unidades no empreendimento de escritórios corporativos, denominado “Thera Corporate”, localizado na cidade de São Paulo, pelo valor bruto de R\$ 236 milhões, reduzido deste valor o saldo do financiamento.

### **Entrega e Locações de Centro de Distribuição e Logística**

---

Por meio da Prologis CCP, subsidiária da Cyrela Commercial Properties, no primeiro trimestre de 2016, foram entregues os Blocos 3100 e 3200 do empreendimento Prologis CCP Cajamar III, localizado em Cajamar, SP, com 114,1 mil m<sup>2</sup> de área de locação. O Bloco 3200 foi totalmente locado para uma grande empresa multinacional do ramo de eletrônicos. A CCP tem participação de 25% no empreendimento.

Adicionalmente, no mesmo período, foram entregues os Blocos 100 e 200 do empreendimento Prologis CCP Caxias, localizado em Duque de Caxias, RJ, com 61,0 mil m<sup>2</sup> de área de locação. O Bloco 100 foi totalmente locado, 53% do bloco para uma grande empresa do ramo de distribuição de medicamentos e os outros 47% para uma grande empresa do ramo de tabaco. A CCP tem participação de 33,5% no empreendimento.

### **Eventos Subsequentes**

#### **Compra das Quotas do sócio no empreendimento Miss Silvia Morizono**

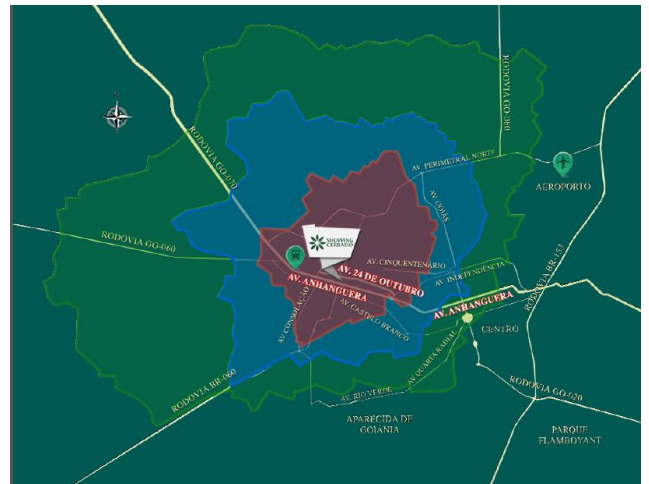
---

Em 11 de Abril de 2016, a Cyrela Commercial Properties prometeu adquirir a totalidade das Quotas da YM Investimentos LTDA, proprietária de 50% das unidades do empreendimento Miss Silvia Morizono. A transação ainda encontra-se em fase de fechamento.

Inauguração do Shopping Cerrado



Inaugurado, em 26 de abril de 2016, o **Shopping Cerrado**, localizado em Goiânia, uma das capitais que mais cresce no Brasil, com população estimada em 1,5 milhão de pessoas, o Shopping Cerrado foi estrategicamente construído de frente para as avenidas Anhanguera e 24 de outubro, reduto de crescente expansão imobiliária e por onde circulam diariamente cerca de 280 mil pessoas.



Na área de lazer e entretenimento, um dos destaques é a presença da maior operadora de cinemas da América Latina, a Cinépolis, que oferece sete salas categoria *Stadium*. Em gastronomia, são 25 fast foods e dois restaurantes com serviço de mesa.

Instalado numa área de influência em que 75% da população residente pertence às classes B e C, o Shopping Cerrado disponibilizará uma série de serviços e conveniências, como um amplo estacionamento portando 2.056 vagas.

Com investimento aproximado de R\$ 271 milhões, o Shopping Cerrado nasceu com 27,8 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável e espaço para 151 lojas, sendo sete âncoras e seis megalojas, entre elas, líderes do varejo nacional, como Lojas Americanas, Riachuelo, Renner e Kalunga.

A administração ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades, subsidiária da CCP.



**Fotos da inauguração do Shopping Cerrado**



## Análise do Desempenho Operacional

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

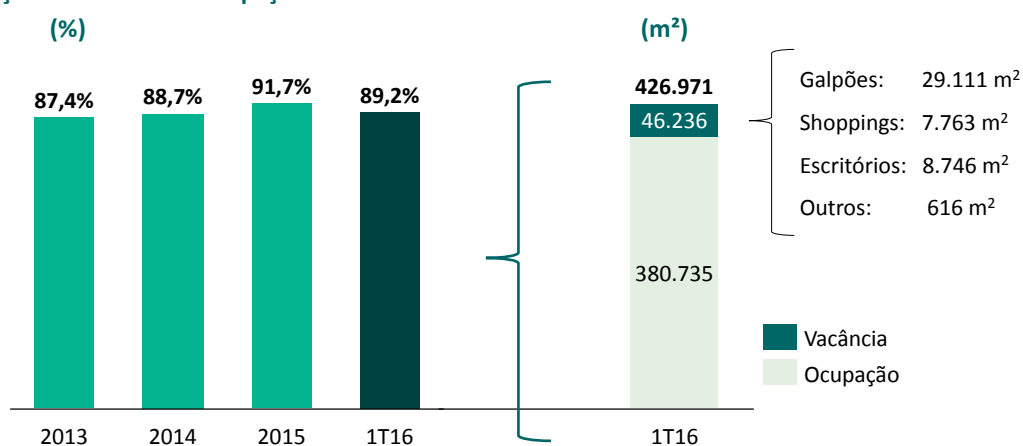
### Análise dos Índices de Ocupação

A **ocupação financeira**, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em **89,3%** no 1T16. A **ocupação física**, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em **89,2%** no 1T16. No 1T15, estes itens eram, respectivamente 85,1% e 88,1%.

O aumento no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 1T15, foi de 9,7 pp., resultado do avanço das locações nos edifícios JK 1455, Corporate Park e CEO. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física retraiu levemente devido à entrada em operação no 1T16 dos empreendimentos Prologis CCP Cajamar III e Prologis CCP Caxias, que possuem respectivamente os blocos 3100 e 200 vagos. No segmento de Shopping Center, observou-se uma leve diminuição no indicador de ocupação física (-1,7 pp. vs 1T15), motivada por pelo piora no cenário econômico que afetou o 1T16.

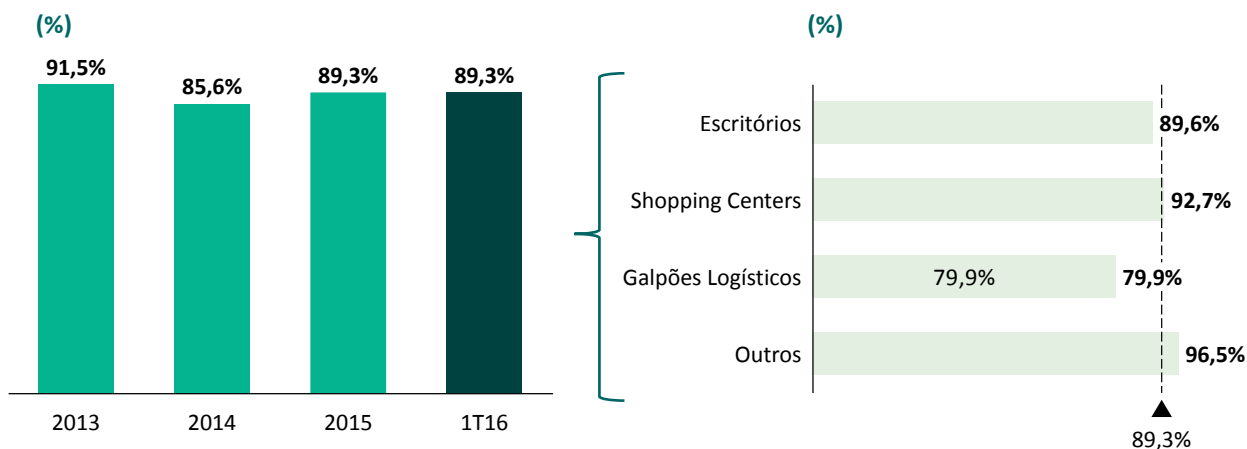
A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP nos segmentos de Edifício, Shopping Center e Galpões Logísticos é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

### Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



Índices de Ocupação Física	1T15	4T15	1T16	1T16 x 1T15	1T16 x 4T15
Escritórios	80,1%	88,5%	89,8%	9,7 pp. ▲	1,3 pp. ▲
Shopping Center	95,9%	95,7%	94,2%	-1,7 pp. ▼	-1,5 pp. ▼
Galpões Logísticos	86,1%	89,5%	84,6%	-1,5 pp. ▼	-4,9 pp. ▼
Outros	96,3%	96,5%	96,5%	0,2 pp. ▲	0,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>88,1%</b>	<b>91,7%</b>	<b>89,2%</b>	<b>1,1 pp. ▲</b>	<b>-2,5 pp. ▼</b>

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

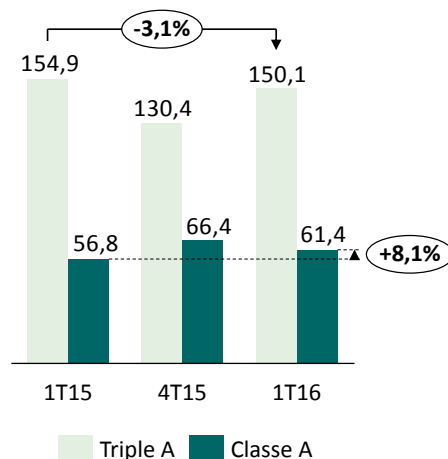


Índices de Ocupação Financeira	1T15	4T15	1T16	1T16 x 1T15	1T16 x 4T15
Escritórios	81,0%	87,9%	89,6%	8,6 pp. ▲	1,7 pp. ▲
Shopping Center	92,2%	92,7%	92,7%	0,5 pp. ▲	0,0 pp. ▼
Galpões Logísticos	85,0%	83,3%	79,9%	-5,1 pp. ▼	-3,4 pp. ▼
Outros	96,4%	96,5%	96,5%	0,1 pp. ▲	0,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>85,1%</b>	<b>89,3%</b>	<b>89,3%</b>	<b>4,2 pp. ▲</b>	<b>0,0 pp. ▼</b>

Indicadores de Desempenho – Escritórios

O aluguel médio dos edifícios Triple A de nossa carteira foi de R\$ 150,1/mês, 3,1% inferior ao aluguel médio observado no 1T15. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio, prática que tem sido comum neste segmento dado o tamanho da oferta de escritórios, o momento macroeconômico e também a venda 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\$ 61,4/mês, 8,1% superior ao aluguel médio observado no 1T15, que apesar do momento que atravessa o setor foram mais resiliente.

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



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

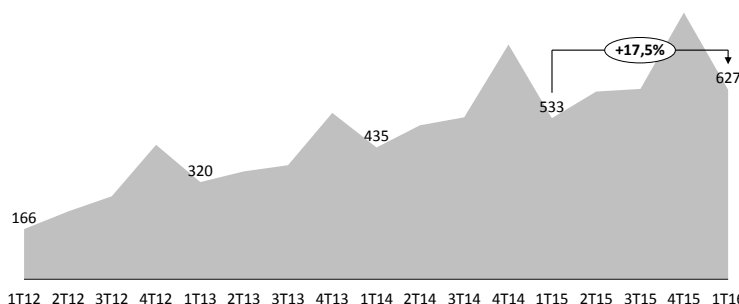
### Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 1T16, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$ 626,7 milhões, com variação positiva de 17,5% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuíram de maneira especial para o resultado do avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação e a inauguração do Shopping Cidade São Paulo.

#### Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

##### Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
<b>1T12</b>	166,1	---
<b>1T13</b>	319,8	▲92,5%
<b>1T14</b>	435,2	▲36,1%
<b>1T15</b>	533,3	▲22,5%
<b>1T16</b>	626,7	▲17,5%

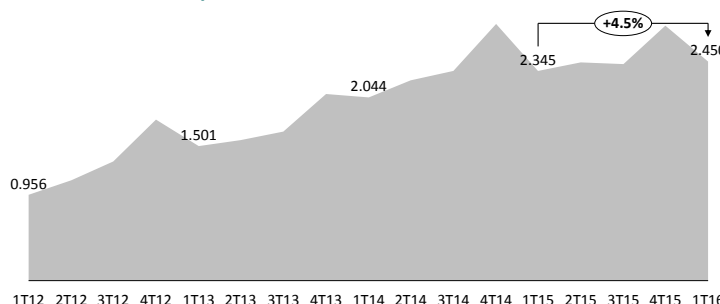


Durante o 1T16, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,4 milhões de veículos no estacionamento.

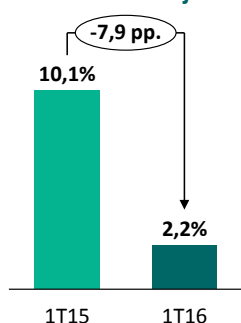
#### Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

##### Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

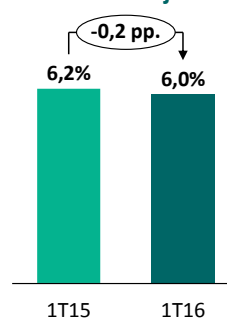
	Veículos	%
<b>1T12</b>	956	---
<b>1T13</b>	1.501	▲57,0%
<b>1T14</b>	2.044	▲36,1%
<b>1T15</b>	2.345	▲14,7%
<b>1T16</b>	2.453	▲4,5%



#### Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)\*



#### Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)\*



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

Nos shopping centers em que a CCP administra, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 2,2% no 1T16 (sobre o mesmo período do ano anterior), -7,9 pp. em relação a variação do 1T15. Da mesma forma, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 6,0%, variando negativamente em -0,2 pp. em relação ao índice verificado no 1T15. A redução do SSS e SSR reflete uma piora no cenário econômico que afetou substancialmente o setor de varejo.

#### Análise Operacional das Locações e Vendas

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

**A) Receitas**

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Proforma (R\$ mil)		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Escritórios</b>	<b>30.033</b>	<b>30.121</b>	<b>0,3%</b>
Edifícios Triple A	24.167	24.406	1,0%
Edifícios Classe A	5.866	5.714	-2,6%
<b>Shopping Centers</b>	<b>30.043</b>	<b>42.916</b>	<b>42,9%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>7.629</b>	<b>8.873</b>	<b>16,3%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>4.106</b>	<b>4.330</b>	<b>5,5%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>18.991</b>	<b>20.856</b>	<b>9,8%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>90.802</b>	<b>107.096</b>	<b>17,9%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>7.717</b>	<b>691</b>	<b>-91,0%</b>
<b>Total</b>	<b>98.519</b>	<b>107.787</b>	<b>9,4%</b>

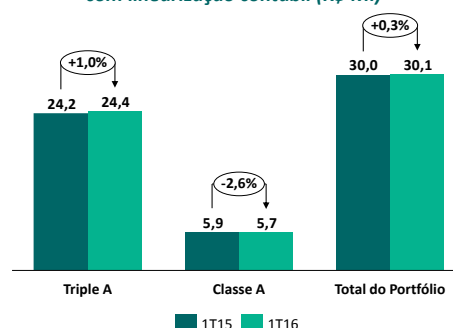
**B) Locação de Escritórios (R\$ mil)**

Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Empreendimentos Triple A</b>	<b>22.068</b>	<b>23.833</b>	<b>8,0%</b>
<b>Empreendimentos Classe A</b>	<b>6.059</b>	<b>5.723</b>	<b>-5,6%</b>
<b>Total sem Linearização</b>	<b>28.127</b>	<b>29.556</b>	<b>5,1%</b>
Efeitos da Linearização Contábil	1.906	564	NA
<b>Receita Total - Locação de Escritórios</b>	<b>30.033</b>	<b>30.121</b>	<b>0,3%</b>

As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram aumento de 5,1% na comparação com o 1T15. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 8,0% é explicada pelo processo evolução nas locações do empreendimento Thera Corporate e CEO. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 5,6% se deve principalmente pela venda dos empreendimentos Edifício CENESP e o Agência RJ, ocorrida em 2015, além da vacância no Edifício Brasília Machado e renegociação 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.**

**Receitas de Locação de Escritórios**  
*com linearização contábil (R\$ Mi)*

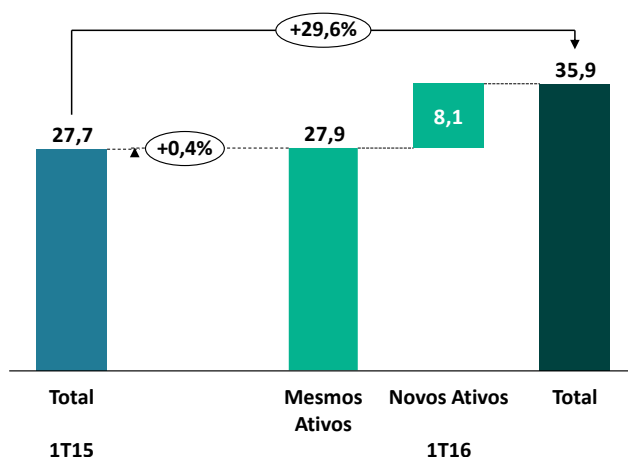


**C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)**

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita de Locação</b>	<b>27.746</b>	<b>35.946</b>	<b>29,6%</b>
Cessão de Uso	2.073	5.570	168,7%
<b>Total sem Linearização</b>	<b>29.820</b>	<b>41.517</b>	<b>39,2%</b>
( + ) Efeitos de Linearização acumulados	223	1.400	527,1%
<b>Total</b>	<b>30.043</b>	<b>42.916</b>	<b>42,9%</b>

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 29,6% no trimestre quando comparamos ao mesmo período do ano anterior, tendo como principal fator, a inclusão do resultado do Shopping Cidade São Paulo, inaugurado em abril/2015, além da *performance* dos empreendimentos em maturação que foram recentemente desenvolvidos pela CCP.

**Os dados e análises abaixo 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)

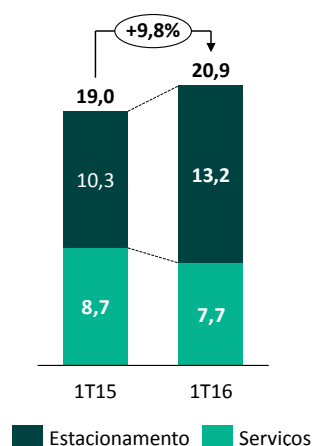
Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Total sem Linearização</b>	<b>7.809</b>	<b>8.385</b>	<b>7,4%</b>
( + ) Efeitos de Linearização acumulados	(180)	488	NA
<b>Total</b>	<b>7.629</b>	<b>8.873</b>	<b>16,3%</b>

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 7,4% na comparação do 1T15 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação no Parque Industrial de Queimados, explica as variações reportadas.

*Os dados e análises abaixo 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\$ 20,9 milhões no 1T16, um aumento de 9,8% na comparação com o 1T15. A variação é explicada, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, pela maturação dos shopping centers em operação e, finalmente, 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 1T16 somaram R\$ 0,7 milhão. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

## Análise do Desempenho Financeiro

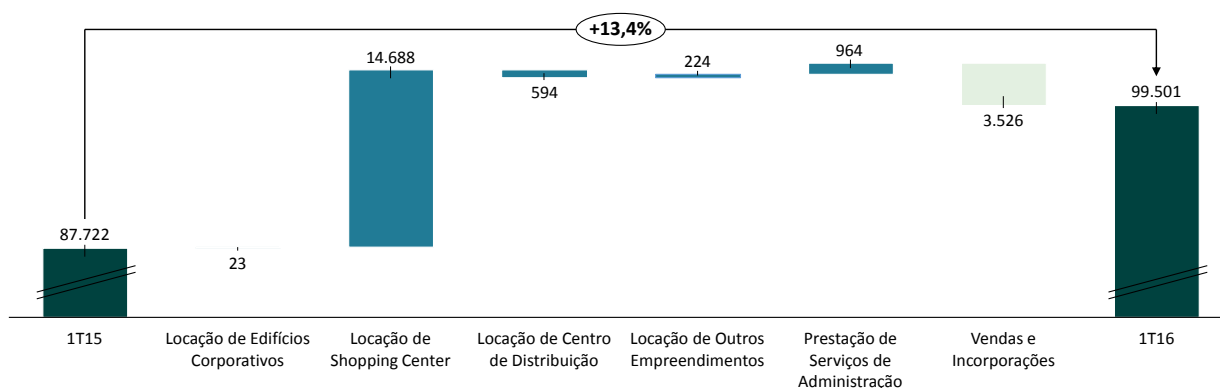
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

#### Receita Bruta e Receita Líquida

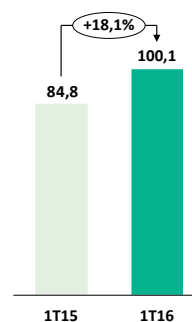
A Receita Bruta da CCP no 1T16 foi de R\$ 99,5 milhões, registrando um aumento de 13,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactada pelo aumento na receita de locação de Shopping Center, com destaque para o Shopping Cidade São Paulo.

#### Variações de Receita 1T16 x 1T15 por linha de negócio (R\$ mil)

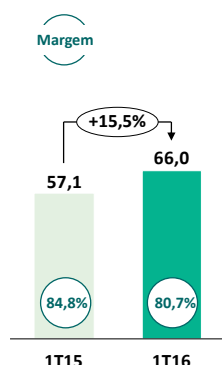


As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 100,1 milhões no 1T16, valor que é 18,1% maior do que os R\$ 84,8 milhões registrados no 1T15. Esse resultado é o efeito do incremento na receita de locação de Shopping Center, conforme explicado anteriormente.

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



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



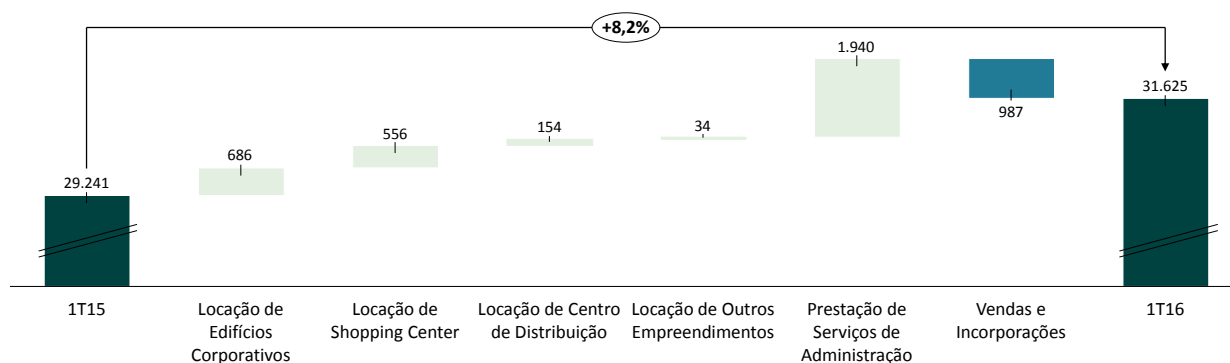
O NOI da CCP no 1T16 foi de R\$ 66,0 milhões (+15,5% vs 1T15). A Margem NOI do 1T16 ficou em 80,7% (4,1 pp. vs 1T15), devido a maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, e explicado principalmente pelo desempenho do Shopping Cidade São Paulo e Shoppings Tietê que vêm apresentando uma crescente performance financeira.

**CUSTO**

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 1T16.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 1T16 foi de R\$ 31,6 milhões, 8,2% superior ao custo registrado no 1T15. A margem bruta do 1T16 ficou em 65,9%, 1,4 p.p. maior do que a margem bruta do 1T15. O crescimento dos custos de locação ocorreu por conta das atividades de locação de Shopping Center, por incremento operacional (número de ativos), e pelo custo das áreas vagas nos segmentos de Edifício Corporativos e Shopping Center.

**Variações de Custos Incorridos 1T16 x 1T15 por linha de negócio (R\$ mil)**

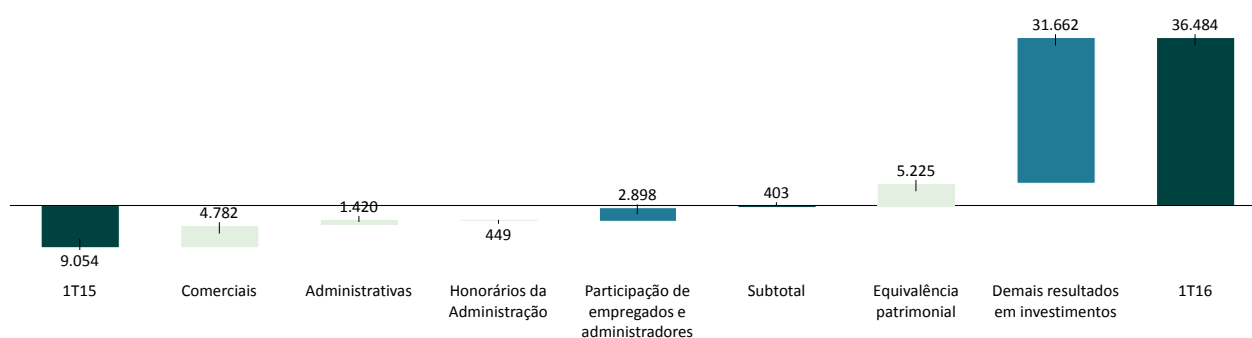


## RESULTADO OPERACIONAL

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 1T16.

O resultado operacional no 1T16 foi de R\$ 36,5 milhões, quando comparado com o 1T15 (R\$ -9,1 milhões). O aumento do resultado operacional é explicado, principalmente pela venda da totalidade das quotas detidas na subsidiária proprietária das unidades no empreendimento Thera Corporate, pela apuração de R\$ 9,9 milhões na linha de “Equivalência patrimonial” referente ao aumento de receita proveniente no segmento de Galpões, e pelo esforço na redução de despesas comerciais e administrativas.

### Variações de Despesas/Receitas Operacionais 1T16 x 1T15 por principal componente (R\$ mil)

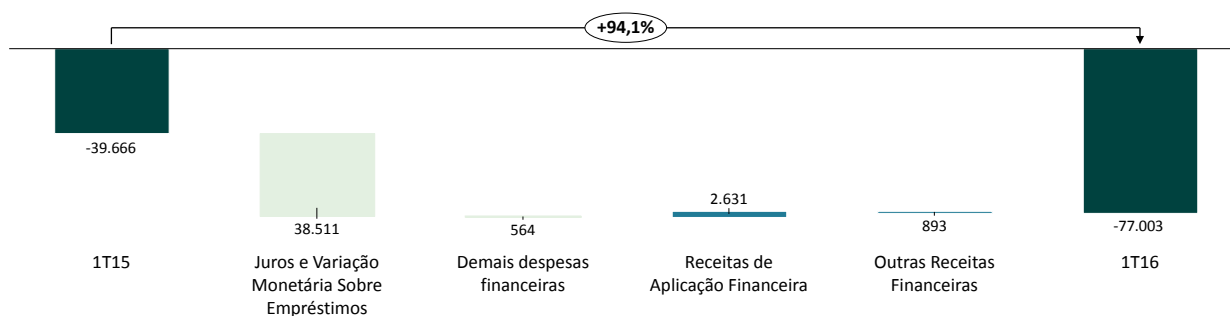


## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação de 105,6% da equivalência patrimonial no 1T16 (R\$ 10,1 milhões) quando comparada ao 1T15 (R\$ 4,9 milhões) está diretamente relacionada ao aumento de receitas provenientes das locações realizadas no segmento de Galpões em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado.

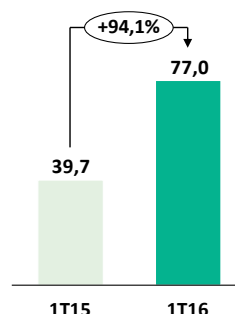
## RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 1T16:

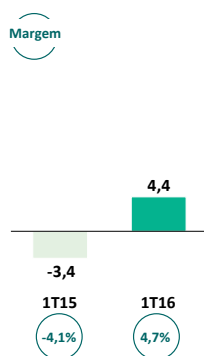


No 1T16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 77,0 milhões, 94,1% superior à registrada no 1T15. O aumento da despesa financeira líquida reconhecida no período deve-se, principalmente pela contabilização de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do reconhecimento dos juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate, por um maior estoque de dívida da Companhia no período, e adicionalmente ao elevado patamar das taxa de juros no Brasil.

**Variações da Despesa Financeira (R\$ milhões)**



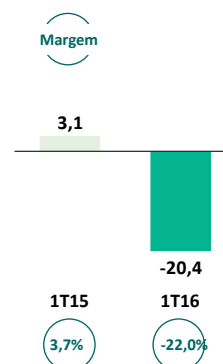
**Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)**



A CCP registrou no 1T16 o lucro de R\$ 4,4 milhões, quando comparado ao 1T15 (R\$ 4,4 milhões), resultado impactado principalmente pela entrada em operação do Shopping Cidade São Paulo e pelo esforço na contenção de despesas operacionais. A margem líquida no 1T16 ficou em 4,7%, 8,8 pp. maior do que a margem líquida registrada no 1T15, que foi de -4,1%.

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

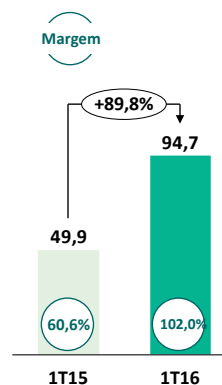
O FFO da CCP no 1T16 foi de R\$ -20,4 milhões, quando comparado ao 1T15 (R\$ 3,1 milhões). A Margem FFO variou de 3,7% no 1T15 para -22,0%, no 1T16. O principal fator de diminuição do FFO, foi o impacto da venda das quotas detidas na subsidiária proprietária das unidades no empreendimento Thera Corporate.



Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o EBITDA 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 1T16, o EBITDA foi de R\$ 94,7 milhões. A variação positiva do EBITDA, de 89,8% sobre o resultado registrado no 1T15 está relacionada, principalmente pela contabilização de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do reconhecimento dos juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate, adicionalmente explicada pela entrada em operação do Shopping Cidade São Paulo. A Margem EBITDA do 1T16 foi de 102,0%, 41,5 pp. em relação ao 1T15.



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

---

### **Investimentos em Capex**

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

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

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

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

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

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

### **Disponibilidades e Aplicações Financeiras**

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2016 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 498,8 milhões, representando 10,7% dos ativos totais. A venda do empreendimento Thera Corporate no valor de R\$ 236 milhões (reduzido o saldo do financiamento) contribuiu para a manutenção das disponibilidades e aplicações financeiras com relação ao trimestre passado.

### Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.741 milhões ao final do primeiro trimestre de 2016, montante 11,4% inferior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. A diminuição do nível de endividamento da Companhia pode ser justificada pela redução nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP e reciclagem no portfólio de ativos.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2015	31/12/2015	31/03/2016
<b>Endividamento</b>	<b>2.419.952</b>	<b>2.454.847</b>	<b>2.239.743</b>
Financiamentos e Empréstimos	1.536.037	1.606.777	1.532.275
Debêntures	901.486	881.667	738.684
Partes Relacionadas	(17.571)	(33.597)	(31.216)
<b>Disponibilidades</b>	<b>455.545</b>	<b>566.073</b>	<b>498.864</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	455.545	566.073	498.864
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.964.407</b>	<b>1.888.774</b>	<b>1.740.879</b>

Ao final do 1T16, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 16 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 13,20%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

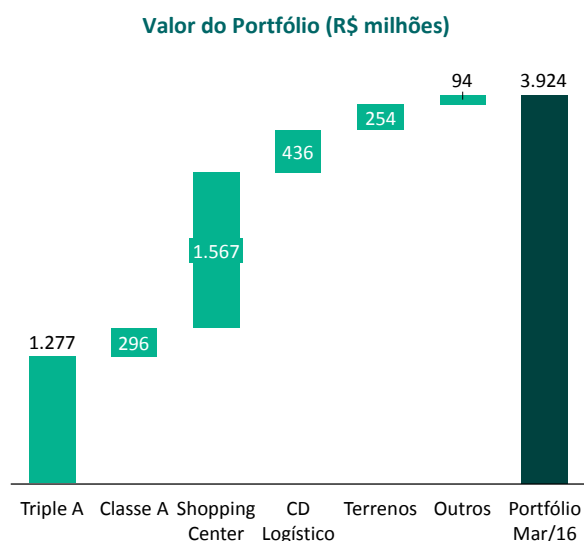
Tipo	Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS				
	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	123.925	CDI + 0,81% a.a.	Mensal <sup>(1)</sup>	mar-18
Debêntures	204.420	103.914	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	154.221	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	202.731	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	153.892	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
<b>Total</b>	<b>1.004.420</b>	<b>738.683</b>			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS		Juros	Vencimento
		Saldo 1T16	Remuneração		
FINEM	144.000	93.020	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	16.343	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	22.363	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	35.016	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	122.000	146.916	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	243.753	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.101	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	19.232	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	31.752	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.860	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.979	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	187.982	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	90.882	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	101.972	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	45.421	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	362.684	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	<b>1.930.305</b>	<b>1.532.275</b>			

### Reavaliação 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 1T16 era de R\$ 3.924 milhões.



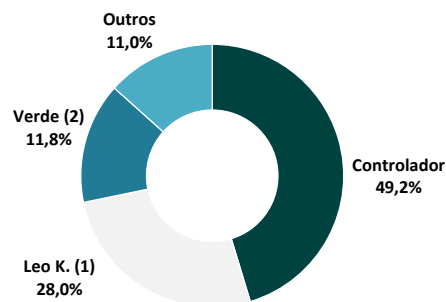
**Capital Social e Patrimônio Líquido**

Em 31 de março de 2016, o capital social era de R\$ 799,7 milhões, representado por 119.663.612 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 119.415.674) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.203,1 milhões.

**Mercado de Capitais**

<b>CCPR3</b>	
<b>Valor da Ação (31/Março/2016 – Fechamento)</b>	R\$ 8,86
<b>Número de Ações (milhões)</b>	119,7
<b>Market Cap (R\$ Bilhões)</b>	1,060
<b>Free Float</b>	21,9%
<b>Variações no 1T16</b>	
<b>CCPR3</b>	3,5%
<b>Ibovespa</b>	15,5%
<b>IMOB</b>	28,3%

**Composição Acionária (%)**



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

## Sustentabilidade



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

## Sobre a CCP



**IGC**

**ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 427,0 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 188,9 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)

**George Coura** – Coordenador de RI – Tel.: (11) 3018-7621 – Email: [george.coura@ccpsa.com.br](mailto:george.coura@ccpsa.com.br)

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

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

## Demonstrações Financeiras

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

### Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita Bruta</b>	<b>87.722</b>	<b>99.501</b>	<b>13,4%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	29.530	29.552	0,1%
Shopping Centers	31.170	45.858	47,1%
Locação de Centros de Distribuição	2.674	2.079	-22,2%
Locação de outros empreendimentos	4.106	4.330	5,5%
Prestação de serviços de Administração	17.282	18.246	5,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	2.961	(565)	-119,1%
Deduções da receita bruta	(5.355)	(6.720)	25,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>82.367</b>	<b>92.781</b>	<b>12,6%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(29.241)</b>	<b>(31.624)</b>	<b>8,1%</b>
Imóveis vendidos	(1.157)	(208)	-82,0%
Imóveis locados	(16.772)	(22.624)	34,9%
Prestação de serviços	(11.312)	(8.792)	-22,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>53.126</b>	<b>61.157</b>	<b>15,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>64,5%</b>	<b>65,9%</b>	<b>1,4 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(9.054)</b>	<b>36.484</b>	<b>-503,0%</b>
Comerciais	(5.392)	(610)	-88,7%
Administrativas	(6.148)	(4.728)	-23,1%
Honorários da Administração	(1.318)	(1.767)	34,1%
Participação de empregados e administradores	(1.141)	1.757	-254,0%
Equivalência patrimonial	4.949	10.174	105,6%
Demais resultados em investimentos	(4)	31.658	-791550,0%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>44.072</b>	<b>97.641</b>	<b>121,5%</b>
Despesas financeiras	(54.685)	(93.760)	71,5%
Receitas financeiras	15.019	16.757	11,6%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(39.666)</b>	<b>(77.003)</b>	<b>94,1%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>4.406</b>	<b>20.638</b>	<b>368,4%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.135)</b>	<b>(6.432)</b>	<b>-9,9%</b>
Diferido	258	(29)	-111,2%
Do exercício	(7.393)	(6.403)	-13,4%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>(2.729)</b>	<b>14.206</b>	<b>-620,6%</b>
Participação de Não Controladores	(637)	(9.808)	1439,7%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(3.366)</b>	<b>4.398</b>	<b>-230,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-4,1%</b>	<b>4,7%</b>	<b>8,8 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,041)</b>	<b>0,037</b>	<b>-190,4%</b>

## Balço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/03/2015	31/03/2016	% Análise Vertical	1T16 x 1T15
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	391.365	478.830	10,3%	22,3%
Títulos e valores mobiliários	-	20.034	0,4%	NA
Contas a receber	64.180	87.202	1,9%	35,9%
Estoques	191.833	29	0,0%	-100,0%
Impostos a compensar	3.623	-	0,0%	-100,0%
Adiantamento a fornecedores	6.193	7.605	0,2%	22,8%
Dividendos a receber	-	-	0,0%	NA
Demais contas a receber	37.325	6.034	0,1%	-83,8%
<b>Total Circulante</b>	<b>694.519</b>	<b>599.734</b>	<b>12,9%</b>	<b>-13,6%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	4.743	434	0,0%	-90,8%
Estoques	995.121	1.118.054	24,0%	12,4%
Partes relacionadas	3.512	31.216	0,7%	788,8%
Mútuo a receber	14.059	6.876	0,1%	-51,1%
Impostos a compensar	67.437	89.533	1,9%	32,8%
Depósitos judiciais	300	-	0,0%	-100,0%
Demais contas a receber	40	30.661	0,7%	76552,5%
Títulos e valores mobiliários	10	-	0,0%	-100,0%
Investimentos	793.013	991.158	21,3%	25,0%
Propriedades para investimento	1.718.663	1.785.384	38,3%	3,9%
Imobilizado	2.344	3.076	0,1%	31,2%
Intangíveis	72	136	0,0%	88,9%
<b>Total não Circulante</b>	<b>3.599.314</b>	<b>4.056.528</b>	<b>87,1%</b>	<b>12,7%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>4.293.833</b>	<b>4.656.262</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,4%</b>
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS</b>	<b>31/03/2015</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>% Análise Vertical</b>	<b>1T16 x 1T15</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>469.822</b>	<b>569.453</b>	<b>12,2%</b>	<b>21,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	171.246	208.541	4,5%	21,8%
Debêntures	178.577	258.845	5,6%	44,9%
Fornecedores	39.099	32.138	0,7%	-17,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.788	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a recolher	16.586	14.952	0,3%	-9,9%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	10.109	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.895	407	0,0%	-78,5%
Adiantamentos de clientes	551	521	0,0%	-5,4%
Adiantamentos de clientes - permuta	58	-	0,0%	-100,0%
Receita res-sperata a apropriar	10.986	13.337	0,3%	21,4%
Dividendos a pagar	23.271	5.542	0,1%	-76,2%
Demais contas a pagar	7.656	35.170	0,8%	359,4%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>2.252.999</b>	<b>1.980.080</b>	<b>42,5%</b>	<b>-12,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.364.791	1.323.734	28,4%	-3,0%
Debêntures	722.909	479.839	10,3%	-33,6%
Impostos e contribuições diferidos	8.485	10.834	0,2%	27,7%
Receita res-sperata a apropriar	43.943	53.350	1,1%	21,4%
Demais Contas a Pagar	-	977	0,0%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.358	2.833	0,1%	-35,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,3%	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>770.471</b>	<b>1.203.087</b>	<b>25,8%</b>	<b>56,1%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>800.541</b>	<b>903.642</b>	<b>19,4%</b>	<b>12,9%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>4.293.833</b>	<b>4.656.262</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,4%</b>

## Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/03/2015	31/03/2016
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	4.406	20.638
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	55	43
Depreciação das propriedades para investimento	6.394	6.698
Equivalência patrimonial	(4.949)	(10.174)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	65.844	74.037
Amortização da comissão sobre debêntures	596	626
Imposto diferido (PIS e COFINS)	351	(29)
Provisão para perda do contas a receber	-	(380)
Ajuste a valor presente	(540)	-
Custo residual de investimento	-	-
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	24.587	13.319
Impostos e contribuições a compensar	(2.552)	(4.861)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	29	(453)
Estoque	(105.028)	136.463
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	-
Depósitos judiciais	(209)	335
Demais ativos	(8.613)	(5.891)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	3.589	(6.063)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(11.299)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(442)	(6.217)
Impostos e contribuições a recolher	3.459	3.898
Adiantamento de clientes	(46)	(13.117)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	(1.306)
Res-sperata a apropriar	2.117	(497)
Demais contas a pagar	(38.854)	21.802
Contas a receber de partes relacionadas	(14.059)	11.148
<b>Caixa proveniente das operações</b>		
Juros pagos	(71.185)	(96.213)
IRPJ e CSLL Pagos	(8.470)	(9.215)
Dividendos Recebidos	9.523	9.476
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(145.296)</b>	<b>144.067</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) de investimentos	(23.104)	(62.513)
Venda de investimento	-	133.259
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	-	(20.034)
(Acrécimo) do imobilizado	(31)	749
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(3.421)	(1.820)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(26.556)</b>	<b>49.641</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	-	24.524
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(41.560)	(313.145)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	-	-
Aportes de capitais por minoritários	31.787	9.611
Aportes de capitais por sócios	-	-
Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-	(1.941)
Dividendos Pagos	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>(9.773)</b>	<b>(280.951)</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(181.625)</b>	<b>(87.243)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	572.990	566.073
No fim do período	391.365	478.830
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(181.625)</b>	<b>(87.243)</b>

## Anexo 1 – Análises Operacionais

### Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m <sup>2</sup> )	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
<b>Escritórios Triple A</b>				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.578	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.168	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.494	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.248	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	10.706	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721	-	2012
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.145	2017
<b>Total</b>		<b>52.915</b>	<b>8.145</b>	
<b>Escritórios Classe A</b>				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	11.987	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.386	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.216	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	846	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
<b>Total</b>		<b>33.209</b>	-	
<b>Shopping Centers</b>				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.295	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.774	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.215	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.492	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.165	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	16.626	-	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	-	16.737	2016
<b>Total</b>		<b>134.858</b>	<b>16.737</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)	8.267	-	2013
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.159	-	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Caxias	Duque de Caxias (SP)	20.438	-	2016
Prologis CCP Castelo 46	Araçariçuama (SP)	-	63.392	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	28.523	51.589	2016
<b>Total</b>		<b>188.490</b>	<b>114.981</b>	
<b>Outros</b>				
ITM	São Paulo (SP)	17.499	-	1996
<b>Total</b>		<b>17.499</b>	-	
<b>Total</b>		<b>426.971</b>	<b>139.863</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>52.915</b>	<b>11,6%</b>	<b>12,5%</b>
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.578	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.168	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.494	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.248	24,9%	24,9%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	10.706	8,9%	8,9%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	100,0%	87,5%
<b>Empreendimentos Classe A</b>			<b>33.209</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,4%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	11.987	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.386	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.216	18,4%	18,4%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	846	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	30,0%	30,0%
<b>Total</b>			<b>86.124</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,2%</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%	42.774	2,1%	1,7%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	10,2%	8,9%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.492	9,2%	5,6%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.215	2,9%	6,8%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	15,9%	10,9%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.165	12,9%	9,0%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100,0%	16.626	2,8%	1,0%
<b>Total</b>			<b>134.858</b>	<b>7,3%</b>	<b>5,8%</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	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.159	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar III	SP - Cajamar	25,0%	28.523	69,4%	60,4%
Parque Industrial Caxias	RJ - Duque de Caxias	33,5%	20.438	99,9%	58,1%
<b>Total</b>			<b>188.490</b>	<b>20,1%</b>	<b>15,4%</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)
Miss Sílvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.289	8.145	8.145	3T17	R\$ 140 - R\$ 150	75,5
Shopping Cerrado	Shopping Center	Goiânia, GO	31.505	16.737	16.737	2T16	R\$ 60 - R\$ 70	7,2
Castelo	Centro de Distribuição	Araçariçuama - SP	264.134	63.392		2T16	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar III	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	320.446	80.112	164.031	1T16	R\$ 18 - R\$ 25	125,8
Caxias	Centro de Distribuição	Dq. Caxias. RJ	61.277	20.528		1T16	R\$ 18 - R\$ 25	
<b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b>			<b>693.651</b>	<b>188.913</b>				<b>208,4</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	
Diversos	Centro de Distribuição	SP e RJ	1.209.948	368.585		À definir	
<b>Total - Banco de Terrenos</b>			<b>1.359.948</b>	<b>488.585</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>2.053.599</b>	<b>677.498</b>			<b>208,4</b>

## 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)	1T15 IFRS	1T15 Pró Forma	Varição	1T16 IFRS	1T16 Pró Forma	Varição
<b>Escritórios</b>	<b>29.530</b>	<b>30.033</b>	<b>(503)</b>	<b>29.552</b>	<b>30.121</b>	<b>(568)</b>
Edifícios Triple A	24.167	24.167	-	24.652	24.406	246
Edifícios Classe A	5.363	5.866	(503)	4.900	5.714	(814)
<b>Shopping Centers</b>	<b>31.170</b>	<b>30.043</b>	<b>1.128</b>	<b>45.858</b>	<b>42.916</b>	<b>2.942</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.674</b>	<b>7.629</b>	<b>(4.955)</b>	<b>2.079</b>	<b>8.873</b>	<b>(6.794)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>4.106</b>	<b>4.106</b>	<b>-</b>	<b>4.330</b>	<b>4.330</b>	<b>-</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>17.282</b>	<b>18.991</b>	<b>(1.710)</b>	<b>18.246</b>	<b>20.856</b>	<b>(2.609)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>84.761</b>	<b>90.802</b>	<b>(6.041)</b>	<b>100.066</b>	<b>107.096</b>	<b>(7.030)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>2.961</b>	<b>7.717</b>	<b>(4.756)</b>	<b>(565)</b>	<b>691</b>	<b>(1.256)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>87.722</b>	<b>98.519</b>	<b>(10.797)</b>	<b>99.501</b>	<b>107.787</b>	<b>(8.286)</b>

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	1T15	1T16	Análise Vertical (%)	1T16 x 1T15
Salários e Encargos Sociais	4.218	3.586	55,2%	-15,0%
Aluguéis e Condomínios	56	43	0,7%	-23,2%
Custo de Manutenção e Reparos	35	93	1,4%	165,7%
Serviços de Terceiros - Adm	2.921	1.453	22,4%	-50,3%
Outras despesas	1.377	1.320	20,3%	-4,1%
<b>Total</b>	<b>8.607</b>	<b>6.495</b>	<b>100,0%</b>	<b>-24,5%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	1T15	1T16	Análise Vertical (%)	1T16 x 1T15
Salários e Encargos	458	187	30,7%	-59,2%
Serviços Terceiros	888	43	7,0%	-95,2%
Aluguéis e Condomínios	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	4.004	376	61,6%	-90,6%
Outras Despesas	42	4	0,7%	-90,5%
<b>Total</b>	<b>5.392</b>	<b>610</b>	<b>100,0%</b>	<b>-88,7%</b>

### Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	1T15	1T16	Análise Vertical (%)	1T16 x 1T15
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(47.927)	(86.438)	92%	80,4%
Juros e Multas	(82)	(5.511)	6%	6620,7%
Demais despesas financeiras	(6.676)	(1.811)	2%	-72,9%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(54.685)</b>	<b>(93.760)</b>	<b>100%</b>	<b>71,5%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	12.669	15.300	91%	20,8%
Outras Receitas Financeiras	2.350	1.457	9%	-38,0%
<b>Receita Financeira</b>	<b>15.019</b>	<b>16.757</b>	<b>100%</b>	<b>11,6%</b>
<b>Total</b>	<b>(39.666)</b>	<b>(77.003)</b>	<b>-</b>	<b>94,1%</b>

**EBITDA (IFRS)**

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T15	1T16	1T16 x 1T15
Lucro Líquido	(3.366)	4.398	-230,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.135	6.432	-9,9%
(+/-) Resultado Financeiro	39.666	77.003	94,1%
(+) Depreciação e Amortização	6.438	6.834	6,1%
<b>Total</b>	<b>49.874</b>	<b>94.666</b>	<b>89,8%</b>
Receita Líquida	82.367	92.781	12,6%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>60,6%</b>	<b>102,0%</b>	<b>41,5 pp.</b>

**NOI (IFRS)**

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita Locação</b>	<b>67.480</b>	<b>81.819</b>	<b>21,3%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(10.334)	(15.790)	52,8%
<b>NOI</b>	<b>57.146</b>	<b>66.029</b>	<b>15,5%</b>
Margem NOI	84,8%	80,7%	-4,1 pp.

**FFO (IFRS)**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T15	1T16	1T16 x 1T15
Lucro (Prejuízo) Líquido	(3.366)	4.398	-230,7%
(+) Depreciação	6.438	6.834	6,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	4	(31.658)	-791550,0%
<b>Total</b>	<b>3.077</b>	<b>(20.427)</b>	<b>-763,9%</b>
Receita Líquida	82.367	92.781	12,6%
<b>Margem FFO</b>	<b>3,7%</b>	<b>-22,0%</b>	<b>-25,8 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,037	(0,171)	-559,1%

### Estoque (IFRS)

---

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 1,1 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	1T15	1T16	1T16 X 1T15
Edifícios Corporativos	284.630	364.763	28,2%
Shoppings	1.346.082	1.333.398	-0,9%
Condomínios Logísticos	54.740	55.004	0,5%
Outros	33.211	32.219	-3,0%
<b>Total</b>	<b>1.718.663</b>	<b>1.785.384</b>	<b>3,9%</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

## Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pro-Forma		
	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita Bruta</b>	<b>98.519</b>	<b>107.787</b>	<b>9,4%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.033	30.121	0,3%
Shopping Centers	30.043	42.916	42,9%
Locação de Centros de Distribuição	7.629	8.873	16,3%
Locação de outros empreendimentos	4.106	4.330	5,5%
Prestação de serviços de Administração	18.991	20.856	9,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	7.717	691	-91,0%
Deduções da receita bruta	(6.124)	(7.119)	16,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>92.395</b>	<b>100.668</b>	<b>9,0%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(35.477)</b>	<b>(32.139)</b>	<b>-9,4%</b>
Imóveis vendidos	(7.653)	(1.070)	-86,0%
Imóveis locados	(16.424)	(21.584)	31,4%
Prestação de serviços	(11.400)	(9.485)	-16,8%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>56.918</b>	<b>68.529</b>	<b>20,4%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>61,6%</b>	<b>68,1%</b>	<b>6,5 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(11.870)</b>	<b>24.664</b>	<b>-307,8%</b>
Comerciais	(2.742)	(1.523)	-44,5%
Administrativas	(7.051)	(5.600)	-20,6%
Honorários da Administração	(1.318)	(1.767)	34,1%
Participação de empregados e administradores	(1.291)	1.430	-210,8%
Equivalência patrimonial	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	532	32.124	5938,3%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>45.048</b>	<b>93.193</b>	<b>106,9%</b>
Despesas financeiras	(50.295)	(91.604)	82,1%
Receitas financeiras	15.409	16.886	9,6%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(34.886)</b>	<b>(74.718)</b>	<b>114,2%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>10.162</b>	<b>18.475</b>	<b>81,8%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.796)</b>	<b>(7.513)</b>	<b>-3,6%</b>
Diferido	172	(139)	-180,8%
Do exercício	(7.968)	(7.374)	-7,5%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>2.366</b>	<b>10.962</b>	<b>363,3%</b>
Participação de Não Controladores	(5.732)	(6.564)	14,5%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(3.366)</b>	<b>4.398</b>	<b>-230,6%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-3,6%</b>	<b>4,4%</b>	<b>8,0 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,041)</b>	<b>0,037</b>	<b>-190,3%</b>

### EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1T15	1T16	1T16 x 1T15
Lucro Líquido	(3.366)	4.398	-230,6%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.796	7.513	-3,6%
(+/-) Resultado Financeiro	34.886	74.718	114,2%
(+) Depreciação e Amortização	6.457	6.691	3,6%
<b>Total</b>	<b>45.773</b>	<b>93.320</b>	<b>103,9%</b>
Receita Líquida	92.395	100.668	9,0%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>49,5%</b>	<b>92,7%</b>	<b>43,2 pp.</b>

### NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	1T15	1T16	1T16 x 1T15
<b>Receita Locação</b>	<b>71.811</b>	<b>86.240</b>	<b>20,1%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.967)	(14.893)	49,4%
<b>NOI</b>	<b>61.843</b>	<b>71.347</b>	<b>15,4%</b>
Margem NOI	86,1%	82,7%	-3,4 pp.

### FFO (Proforma)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	1T15	1T16	1T16 x 1T15
Lucro (Prejuízo) Líquido	(3.366)	4.398	-230,6%
(+) Depreciação	6.457	6.691	3,6%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(532)	(32.124)	5938,3%
<b>Total</b>	<b>2.558</b>	<b>(21.035)</b>	<b>-922,4%</b>
Receita Líquida	92.395	100.668	9,0%
<b>Margem FFO</b>	<b>2,8%</b>	<b>-20,9%</b>	<b>-23,7 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,031	(0,176)	-668,7%

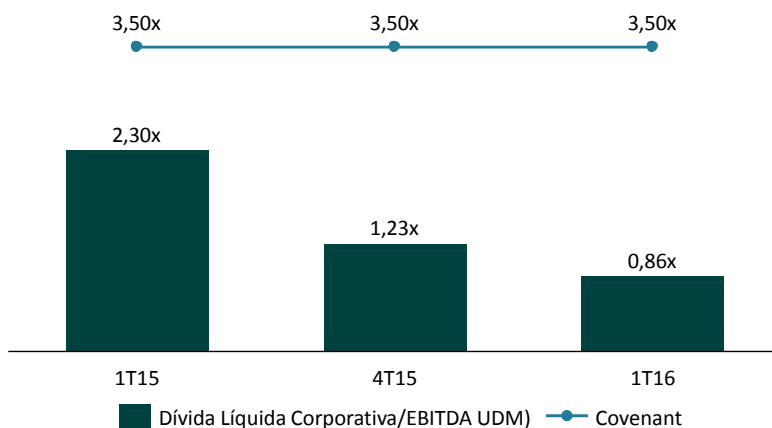
Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2015	31/12/2015	31/03/2016
<b>Endividamento</b>	<b>2.396.047</b>	<b>2.409.511</b>	<b>2.179.672</b>
Financiamentos e Empréstimos	1.512.163	1.550.168	1.467.438
Debêntures	901.486	881.667	738.684
Partes Relacionadas	(17.602)	(22.324)	(26.450)
<b>Disponibilidades</b>	<b>419.819</b>	<b>558.197</b>	<b>484.619</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	419.819	558.197	484.619
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.976.228</b>	<b>1.851.314</b>	<b>1.695.053</b>

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2015	31/12/2015	31/03/2016
Dívida Líquida Total	1.976.228	1.851.314	1.695.053
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	9,81x	7,58x	6,42x
Dívida Líquida Corporativa	464.065	301.146	227.615
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	2,30x	1,23x	0,86x
Dívida Líquida Produção	1.512.163	1.550.168	1.467.438
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	7,51x	6,35x	5,56x

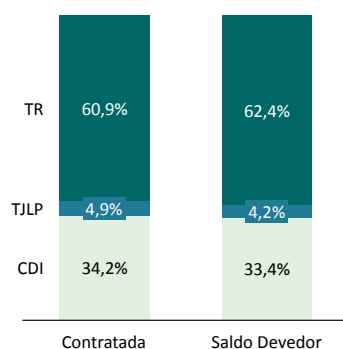
<sup>(1)</sup> EBITDA últimos 12 meses (proforma)

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



Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma			Juros	Vencimento
		Saldo 1T16	Remuneração			
FINEM	144.000	93.020	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.		Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	16.343	TR + 10,00% a.a.		Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	22.363	TR + 10,30% a.a.		Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	35.016	TR + 10,50% a.a.		Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	54.800	42.909	TR + 10,20% a.a.		Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	30.000	40.567	TR + 10,60% a.a.		Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	36.729	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	243.753	TR + 10,10% a.a.		Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.		Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.		Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.		Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.101	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	19.232	TR + 10,80% a.a.		Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	31.752	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.860	TR + 9,50% a.a.		Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.979	TR + 9,80% a.a.		Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	187.982	TR + 9,00% a.a.		Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	90.882	TR + 9,20% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	78.125	63.846	TR + 9,52% a.a.		Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	45.421	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	362.684	TR + 9,50% a.a.		Semestral	dez-31
	<b>1.876.730</b>	<b>1.467.438</b>				

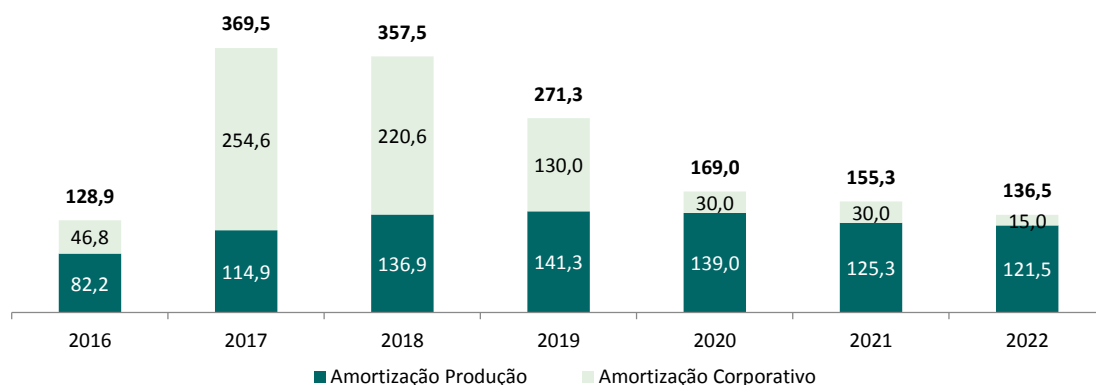
#### Endividamento por indexador (%)



Aproximadamente 63% 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.

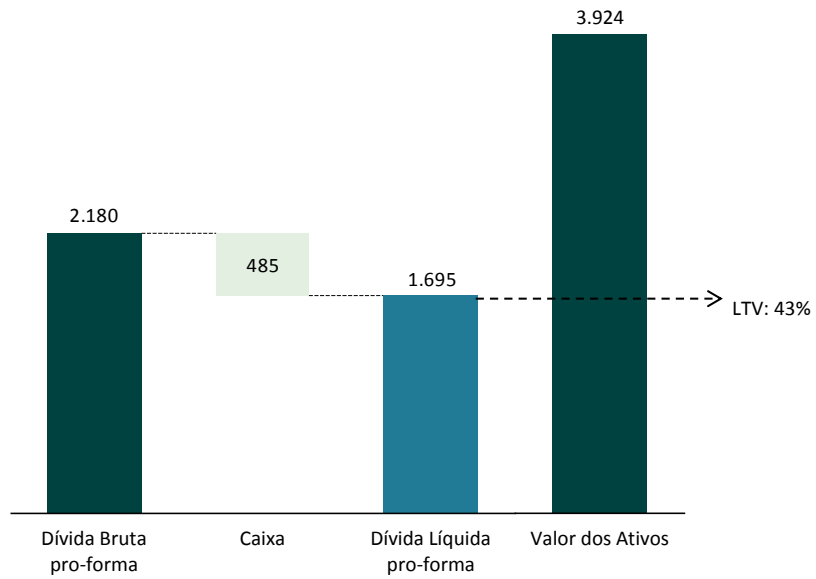
Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, com vencimentos significativos ocorrendo a partir de 2017.

#### Cronograma de Amortizações (R\$ MM)



Em março de 2016, foi feita avaliação dos ativos da CCP pela CBRE. O valor do portfólio da Companhia foi de R\$

3.924 milhões. O *Loan to Value* ficou em 43%.



## 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.