

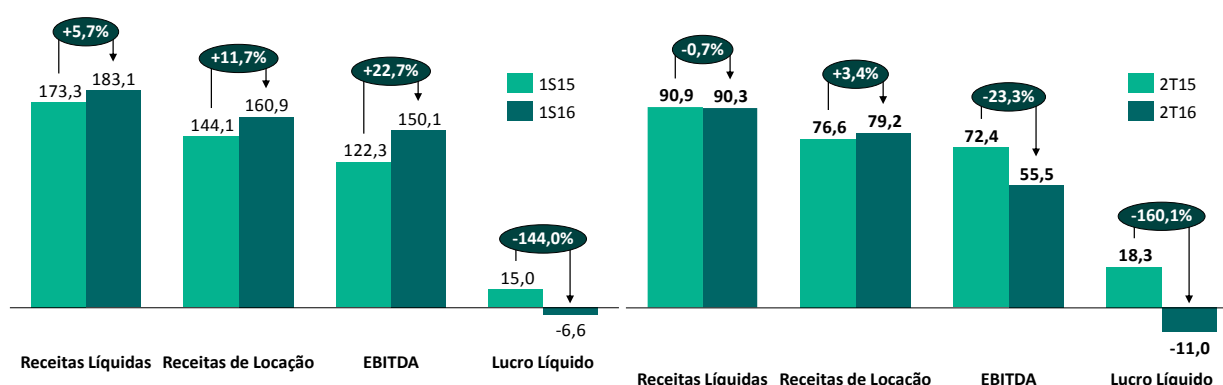


São Paulo, 10 de Agosto de 2016 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBOVESPA: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia") anuncia seus resultados referentes ao trimestre e semestre findos em 30 de Junho de 2016. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

Receitas de Locação atingem R\$ 79,2 milhões (+3,4% vs 2T15) e o Portfólio cresce 15,3% no 2T16

Destaques do Período

Principais Índices de Performance – 2T16 e 1S16 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita Líquida	90,9	90,3	-0,7%	173,3	183,1	5,7%
EBITDA	72,4	55,5	-23,4%	122,3	150,1	22,8%
Margem EBITDA	79,7%	61,4%	-18,2 pp.	70,6%	82,0%	11,4 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	65,2	63,3	-3,0%	122,4	129,3	5,7%
Margem NOI	85,3%	80,0%	-5,3 pp.	85,0%	80,4%	-4,6 pp.
FFO - Funds From Operations	12,6	-7,9	NA	15,7	-28,4	NA
Margem FFO	13,9%	-8,8%	-22,7 pp.	9,1%	-15,5%	-24,6 pp.
FFO por ação (R\$)	0,152	-0,066	NA	0,190	-0,237	NA
Lucro Líquido	18,3	-11,0	NA	15,0	-6,6	NA
Margem Líquida	20,2%	-12,1%	-32,3 pp.	8,6%	-3,6%	-12,2 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽¹⁾	0,221	-0,092	NA	0,181	-0,055	NA

	2T15	2T16	2T16 x 2T15
Ocupação Física	89,8%	86,1%	-3,7 pp.
Ocupação Financeira	89,0%	89,4%	0,4 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)	403,4	465,3	15,3%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²) ²	222,7	47,7	-78,6%

⁽¹⁾ Considerando no 2T16 a quantidade de 119,4 milhões de ações ordinárias

⁽²⁾ Exclui Banco de Terrenos

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 11/08/2016

Horário: 11h00 (Brasília) / 09h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Principais Realizações do 2T16 e Eventos Subsequentes

Compra das Quotas do sócio no empreendimento Miss Silvia Morizono

Em 11 de Abril de 2016, a Cyrela Commercial Properties adquiriu a totalidade das Quotas da YM Investimentos LTDA, proprietária de 50% das unidades do empreendimento Miss Silvia Morizono e passou a deter a totalidade do empreendimento (ABL Total 16.290 m²).

Entrega e Locações de Centro de Distribuição e Logística

Por meio da Prologis CCP, subsidiária da Cyrela Commercial Properties, no segundo trimestre de 2016, foi entregue o Bloco 100 do empreendimento Prologis CCP Castelo 46, localizado em Araçariguama, SP, com 99,4 mil m² de área de locação. O Bloco foi totalmente locado para uma grande empresa do varejo. A CCP tem participação de 24% no empreendimento.

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.



Eventos Subsequentes

Emissão das Notas Promissórias

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

Análise do Desempenho Operacional

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

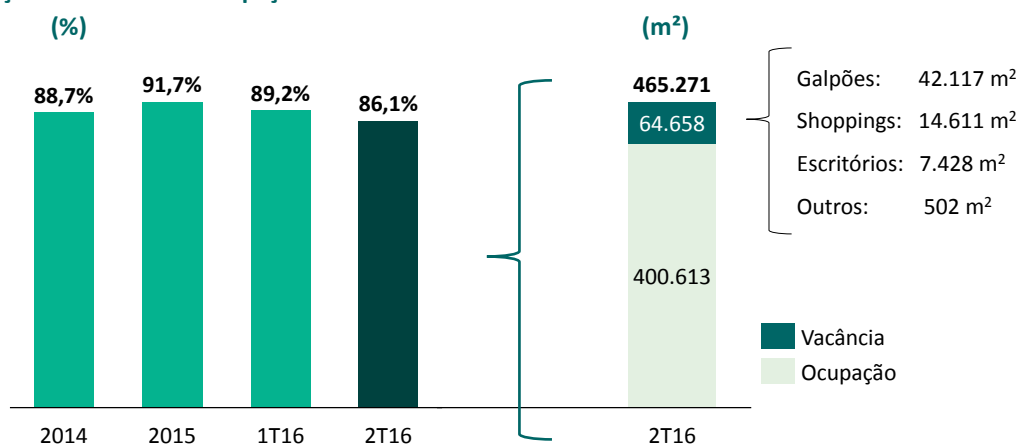
Análise dos Índices de Ocupação

A **ocupação financeira**, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em **89,4%** no 2T16. A **ocupação física**, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em **86,1%** ao final do 2T16. No 2T15, estes itens eram, respectivamente 89,0% e 89,8%.

O aumento no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 1T16, foi de 1,5 pp., resultado de novas locações dos edifícios JK 1455, Brasílio Machado e CEO. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física retraiu devido à entrada em operação no 1T16 dos empreendimentos Prologis CCP Cajamar III e Prologis CCP Caxias. No segmento de Shopping Center, observou-se uma retração no indicador de ocupação física (-4,0 pp. vs 1T16), explicada pela entrada em operação do Shopping Cerrado no 2T16.

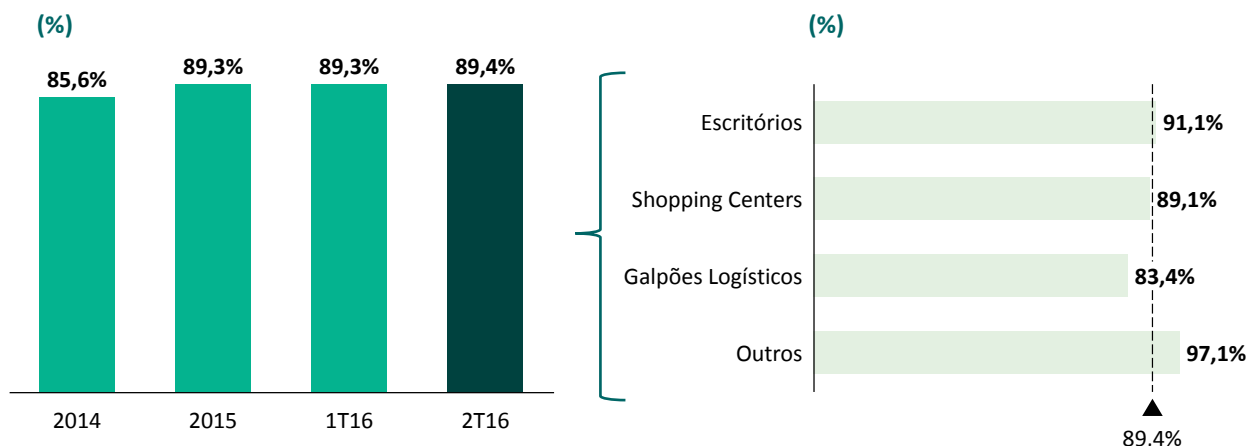
A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP no segmento de Edifício, Shopping Center e Galpões Logísticos é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



Índices de Ocupação Física	2T15	1T16	2T16	2T16 x 2T15	2T16 x 1T16
Escritórios	82,2%	89,8%	91,4%	9,2 pp. ▲	1,5 pp. ▲
Shopping Center	95,8%	94,2%	90,2%	-5,6 pp. ▼	-4,0 pp. ▼
Galpões Logísticos	88,7%	84,6%	80,2%	-8,5 pp. ▼	-4,4 pp. ▼
Outros	96,1%	96,5%	97,1%	1,0 pp. ▲	0,6 pp. ▲
Total	89,8%	89,2%	86,1%	-3,7 pp. ▼	-3,1 pp. ▼

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

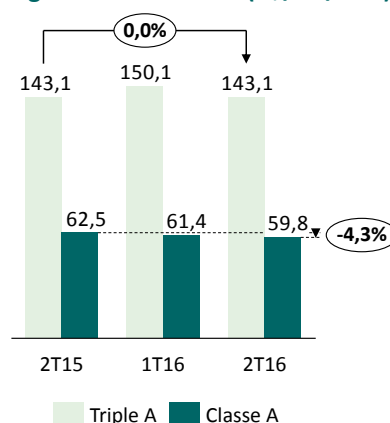


Índices de Ocupação Financeira	2T15	1T16	2T16	2T16 x 2T15	2T16 x 1T16
Escritórios	87,9%	89,6%	91,1%	3,2 pp. ▲	1,5 pp. ▲
Shopping Center	92,2%	92,7%	89,1%	-3,1 pp. ▼	-3,5 pp. ▼
Galpões Logísticos	83,2%	79,9%	83,4%	0,2 pp. ▲	3,6 pp. ▲
Outros	96,1%	96,5%	97,1%	1,0 pp. ▲	0,6 pp. ▲
Total	89,0%	89,3%	89,4%	0,4 pp. ▲	0,1 pp. ▲

Indicadores de Desempenho – Escritórios

O aluguel médio dos edifícios Triple A de nossa carteira foi de R\$ 143,1/mês, valor igual ao aluguel médio observado no 2T15. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio, prática que tem sido comum neste segmento dado o tamanho da oferta de escritórios e o momento macroeconômico. O aluguel médio dos edifícios Classe A foi de R\$ 59,8/mês, 4,3% inferior ao aluguel médio observado no 2T15.

Aluguel Médio Mensal (R\$/m²/mês)



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

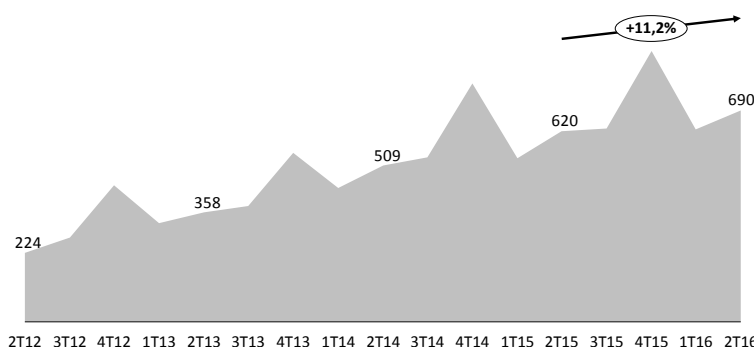
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 2T16, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$ 689,9 milhões, com variação positiva de 11,2% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuíram de maneira especial para o resultado do avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação e a inauguração do Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cerrado.

Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
2T12	223,9	---
2T13	357,7	▲ 59,8%
2T14	508,5	▲ 42,1%
2T15	620,2	▲ 22,0%
2T16	689,9	▲ 11,2%

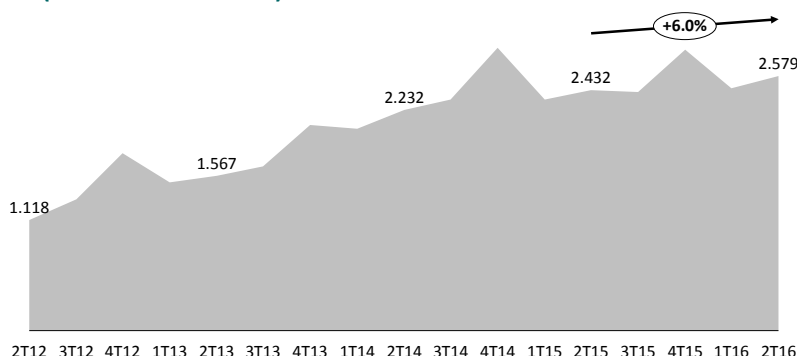


Durante o 2T16, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,6 milhões de veículos no estacionamento.

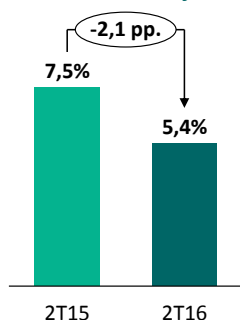
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

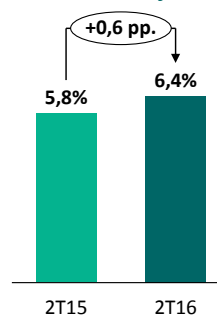
	Veículos	%
2T12	1.118	---
2T13	1.567	▲ 40,2%
2T14	2.232	▲ 42,4%
2T15	2.432	▲ 9,0%
2T16	2.579	▲ 6,0%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)*



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)*



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

Nos shopping centers em que a CCP administra, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 5,4% no 2T16 (sobre o mesmo período do ano anterior), -2,1 pp. em relação a variação do 2T15. Da mesma forma, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 6,4%, variando positivamente em -0,6 pp. em relação ao índice verificado no 2T16. 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)					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Escritórios	30.597	26.999	-11,8%	60.630	57.120	-5,8%
Edifícios Triple A	25.159	21.452	-14,7%	49.326	45.858	-7,0%
Edifícios Classe A	5.438	5.547	2,0%	11.304	11.262	-0,4%
Shopping Centers	37.871	43.998	16,2%	67.914	86.915	28,0%
Industrial / Centro de Distribuição	7.402	10.907	47,3%	15.031	19.780	31,6%
Outros Empreendimentos	4.184	4.322	3,3%	8.290	8.652	4,4%
Serviços de Administração	18.358	20.327	10,7%	37.349	41.183	10,3%
Receita Bruta Recorrente	98.411	106.554	8,3%	189.213	213.650	12,9%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	3.789	(1.831)	-148,3%	11.506	(1.140)	-109,9%
Total	102.200	104.723	2,5%	200.719	212.510	5,9%

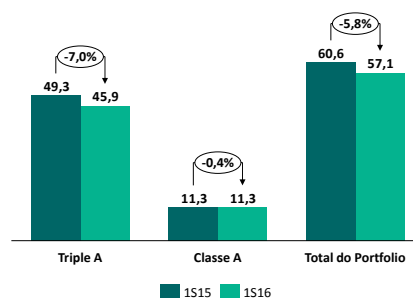
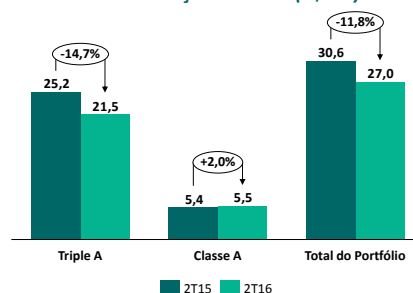
B) Locação de Escritórios (R\$ mil)

Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Empreendimentos Triple A	22.629	20.620	-8,9%	44.697	44.453	-0,5%
Empreendimentos Classe A	5.474	5.556	1,5%	11.534	11.279	-2,2%
Total sem Linearização	28.103	26.175	-6,9%	56.231	55.732	-0,9%
Efeitos da Linearização Contábil	2.494	824	NA	4.400	1.388	NA
Receita Total - Locação de Escritórios	30.597	26.999	-11,8%	60.630	57.120	-5,8%

As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram redução de 11,8% na comparação com o 2T15. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 14,7% é explicada pelo processo de renegociação de locação em empreendimentos do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, o aumento de receita de locação de 2,0% se deve principalmente pela locação no Edifício Brasília Machado. As variações na receita de 1S16 em relação a 1S15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

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



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

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita de Locação	31.788	36.934	16,2%	59.535	72.880	22,4%
Cessão de Uso	3.129	5.073	62,1%	5.202	10.643	104,6%
Total sem Linearização	34.918	42.006	20,3%	64.737	83.523	29,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	2.953	1.992	-32,6%	3.176	3.392	6,8%
Total	37.871	43.998	16,2%	67.914	86.915	28,0%

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 16,2% no trimestre quando comparamos ao mesmo período do ano anterior, tendo como principal fator a inclusão do resultado do Shopping Cidade São Paulo, além da *performance* dos empreendimentos em maturação que foram recentemente desenvolvidos pela CCP. As variações na receita de 1S16 em relação a 1S15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

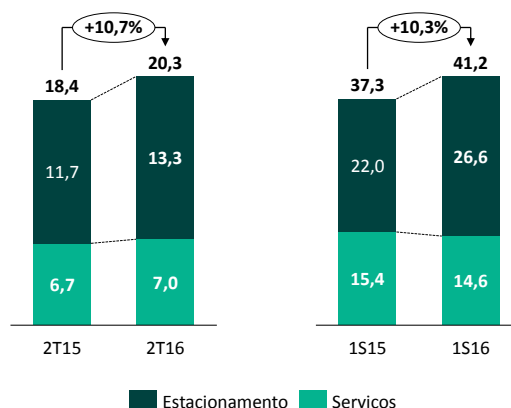
Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Total sem Linearização	7.111	10.399	46,2%	14.920	18.784	25,9%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	291	507	NA	111	995	NA
Total	7.402	10.907	47,3%	15.031	19.780	31,6%

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 46,2% na comparação do 2T16 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação no Prologis CCP Cajamar III, Caixias e Castelo 46, recém inaugurados, explicam as variações reportadas. As variações na receita de 1S16 em relação a 1S15 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 20,3 milhões no 2T16, um aumento de 10,7% na comparação com o 2T15. A variação é explicada, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, pela maturação dos shopping centers em operação.

Na comparação semestral, a receita apurada com prestação de serviços totalizou R\$ 41,2 milhões, um incremento de 10,3% em relação ao mesmo período do ano passado, pelas mesmas razões elencadas acima.



Análise do Desempenho Financeiro

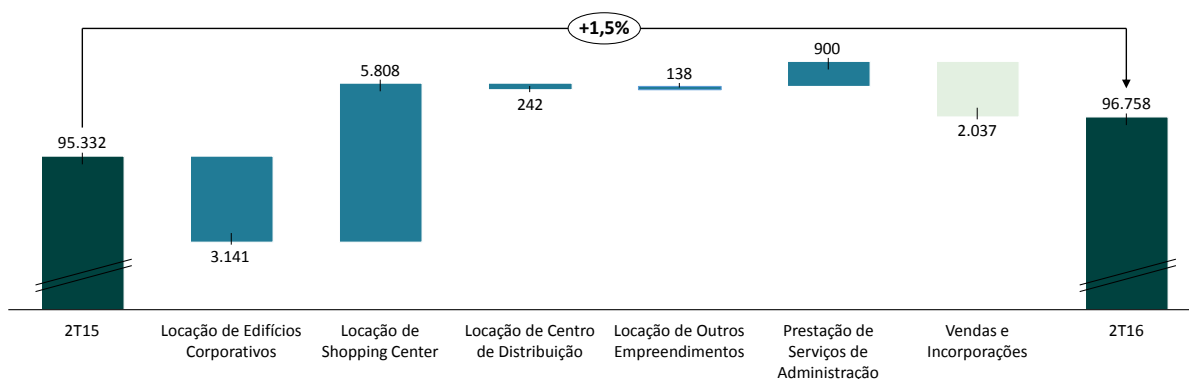
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão Pró-Forma estão em Tabelas anexas a este Relatório.

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

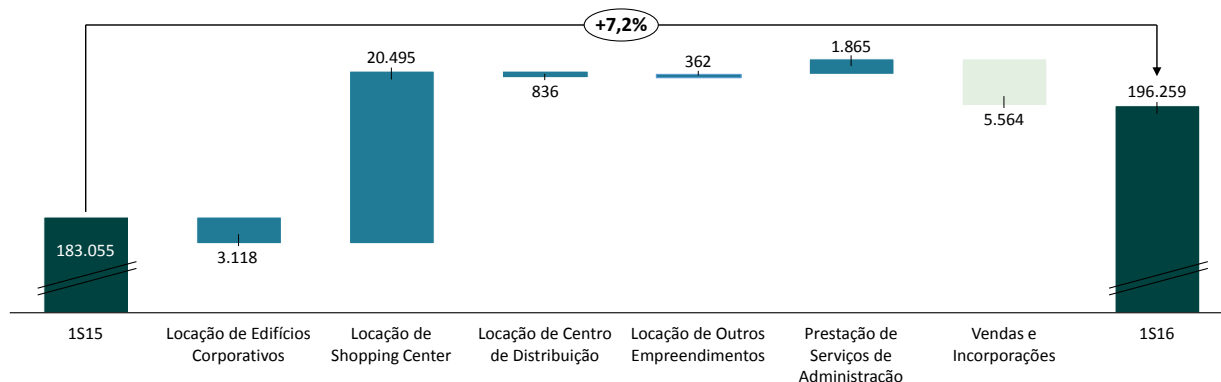
Receita Bruta e Receita Líquida

A Receita Bruta da CCP no 2T16 foi de R\$ 96,7 milhões, registrando um aumento de 1,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactada pelo aumento na receita de locação de Shopping Center. Com relação ao semestre de 2016, a receita bruta foi de R\$ 196,3 milhões, registrando um aumento de 7,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, parcialmente compensado pelo aumento na receita de locação de Shopping Center.

Variações de Receita 2T16 x 2T15 por linha de negócio (R\$ mil)

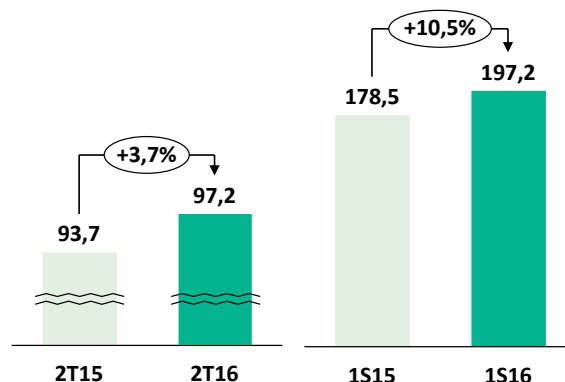


Variações de Receita 1S16 x 1S15 por linha de negócio (R\$ mil)

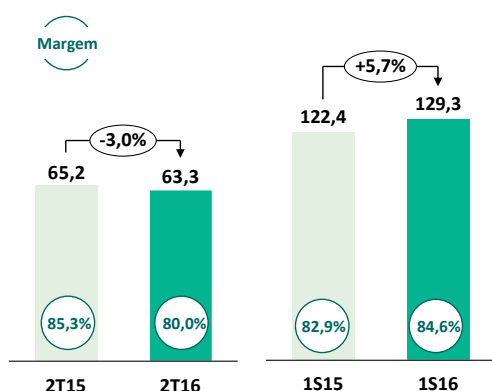


As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 97,2 milhões no 2T16, valor que é 3,7% maior do que os R\$ 93,7 milhões registrados no 2T15. Na análise semestral, as receitas recorrentes de locação variaram de R\$ 178,5 milhões para R\$ 197,2 milhões (10,5%).

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ milhões)



NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)



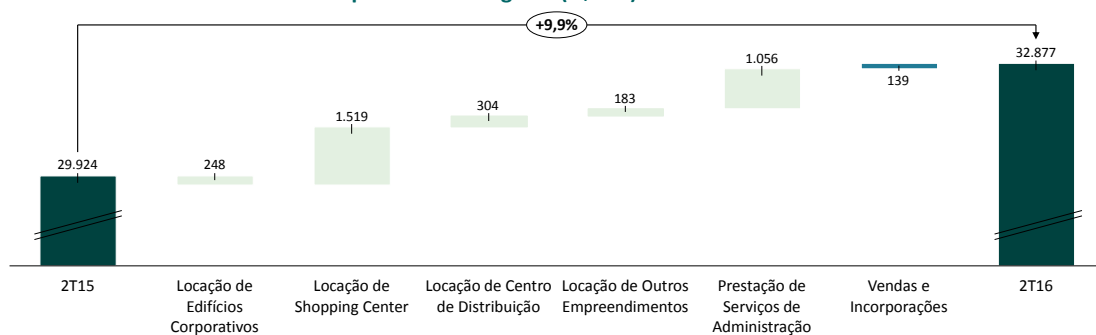
O NOI da CCP no 2T16 e 1S16 foi de R\$ 63,3 milhões e R\$ 129,3 milhões, respectivamente (-3,0% vs 2T15 e +5,7% vs 1S15). A Margem NOI do 2T16 e 1S16 ficou em 80,0% e 84,6%, respectivamente (-5,3 pp. vs 2T15 e -4,6 pp. vs 1S15), devido a maior participação das atividades de shopping centers, que tem os custos de operação mais alto que os outros segmentos.

CUSTO

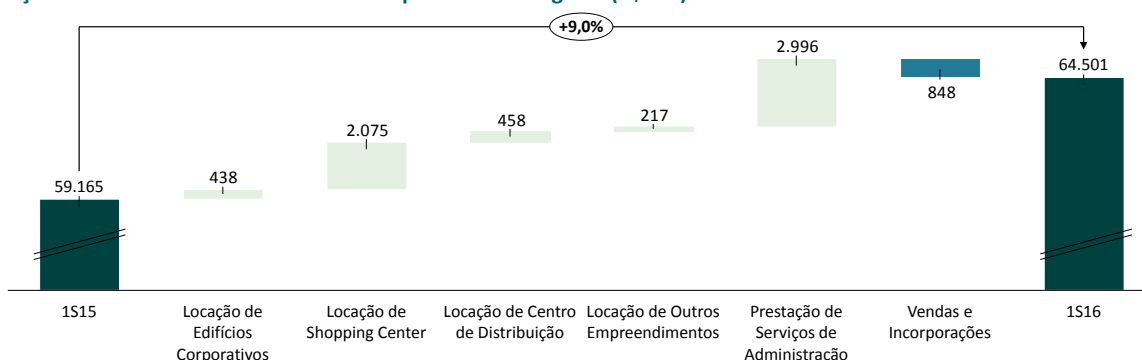
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 2T16 e 1S16.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 2T16 foi de R\$ 32,8 milhões, 9,9% superior ao custo registrado no 2T15. A margem bruta do 2T16 ficou em 63,6%, 3,5 p.p. menor do que a margem bruta do 2T15. O crescimento dos custos de locação ocorreu por conta das atividades de locação de Shopping Center, por incremento operacional (número de ativos), e pelo custo às áreas vagas nos segmentos de Edifício Corporativos e Shopping Center.

Variações de Custos Incorridos 2T16 x 2T15 por linha de negócio (R\$ mil)



Variações de Custos Incorridos 1S16 x 1S15 por linha de negócio (R\$ mil)

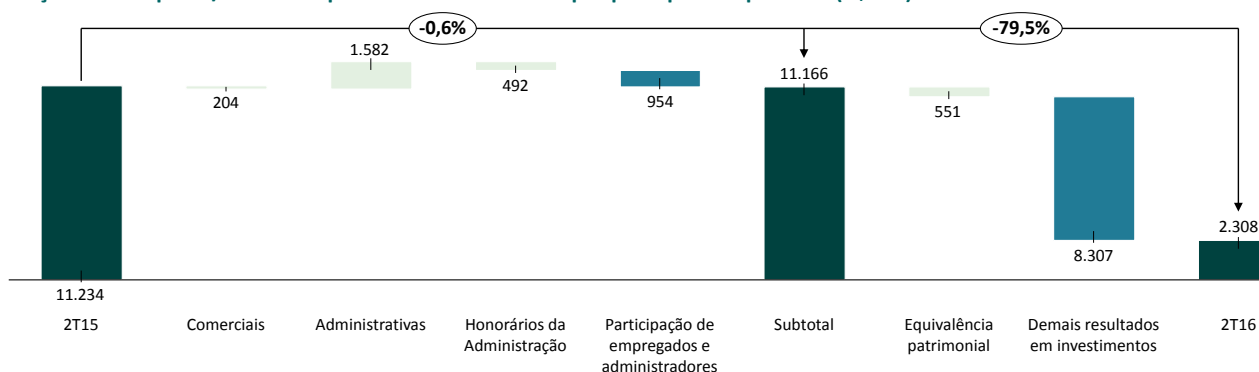


RESULTADO OPERACIONAL

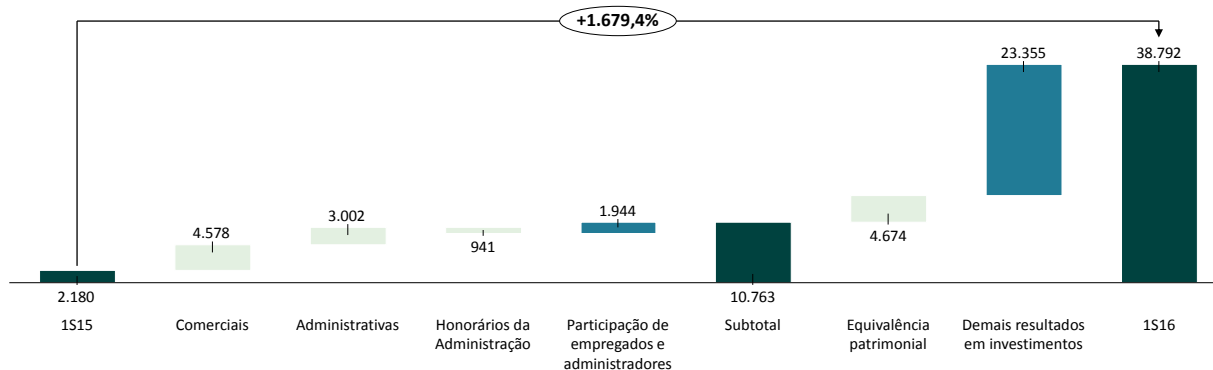
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 2T16.

O resultado operacional no 2T16 foi de R\$ 2,3 milhões, 79,5% inferior quando comparado ao 2T15. Este resultado operacional é explicado pela diminuição da linha “Demais resultados em investimentos”. No ano de 2015, o resultado operacional foi de R\$ 6,5 milhões, a variação é explicada pela mesma razão da variação trimestral acima.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 2T16 x 2T15 por principal componente (R\$ mil)



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 1S16 x 1S15 por principal componente (R\$ mil)

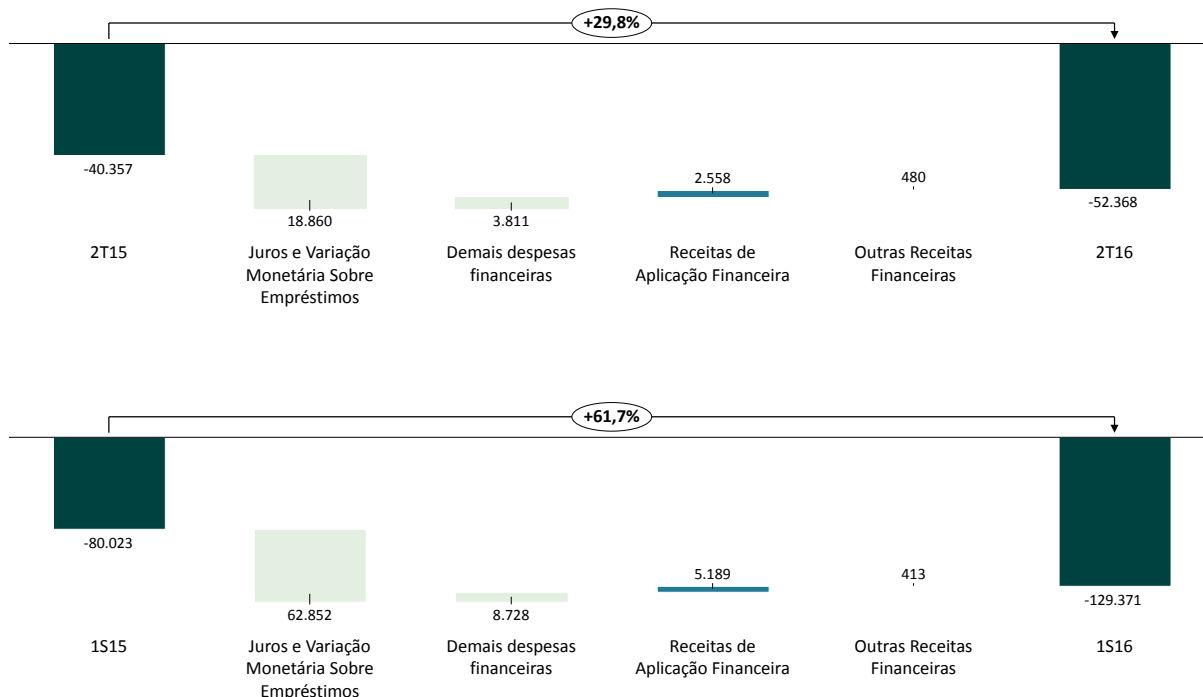


EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação negativa de 5,4% da equivalência patrimonial no 2T16 (R\$ 9,6 milhões) quando comparada ao 2T15 (R\$ 10,2 milhões) está diretamente relacionada às receitas provenientes das locações realizadas no segmento de Galpões. A variação da equivalência patrimonial no 1S16 (R\$ 19,8 milhões) para o 1S15 (R\$ 15,2 milhões) de 30,9% é explicada principalmente as receitas provenientes dos galpões entregues no 1S16.

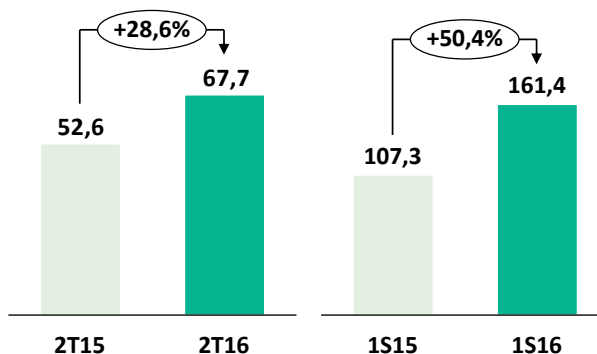
RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 2T16 e 1S16:

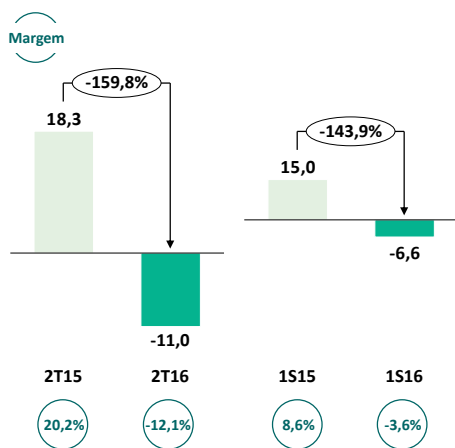


No 2T16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 67,7 milhões, 28,6% superior à registrada no 2T15. O aumento da despesa financeira líquida, reconhecida no período, deve-se basicamente por um maior estoque de dívida da Companhia, e adicionalmente ao elevado patamar das taxa de juros no Brasil. No 1S16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 161,4 milhões (+50,4% vs 1S15), explicada pela mesma razão do incremento trimestral e adicionalmente, pela contabilização de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate.

Variações da Despesa Financeira (R\$ milhões)



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

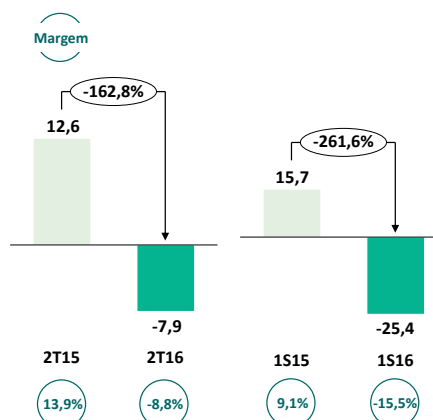


A CCP registrou no 2T16 o prejuízo de R\$ 11,0 milhões, uma redução de 159,8% em relação ao 2T15, resultado impactado principalmente pelo incremento nas despesas financeiras. A margem líquida no 2T16 ficou em -12,1%, 32,3 pp. menor do que a margem líquida registrada no 2T15, que foi de 20,2%.

Com relação ao 1S16, o prejuízo da CCP foi de R\$ 6,6 milhões, 143,9% menor do que o Lucro Líquido registrado em 1S15. A margem líquida 2015 ficou em -3,6%, 12,2 pp. abaixo da margem líquida registrada em 1S15, de 8,6%.

FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)

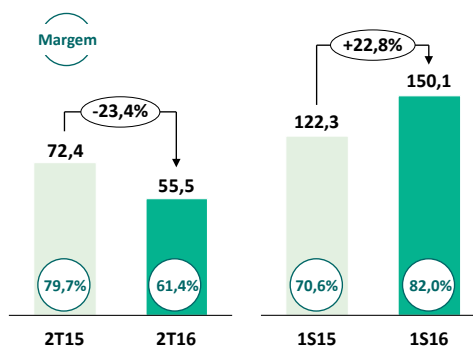
O FFO da CCP no 2T16 foi de R\$ -7,9 milhões (-162,8% sobre o 2T15). A Margem FFO variou de 13,9% no 2T15 para -8,8%, no 2T16. No 1S16, o FFO totalizou R\$ -25,4 milhões, uma redução de 261,6% em relação aos R\$ 15,7 milhões registrados no 1S15, a redução é explicada pelo impacto da venda das quotas 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 (%)

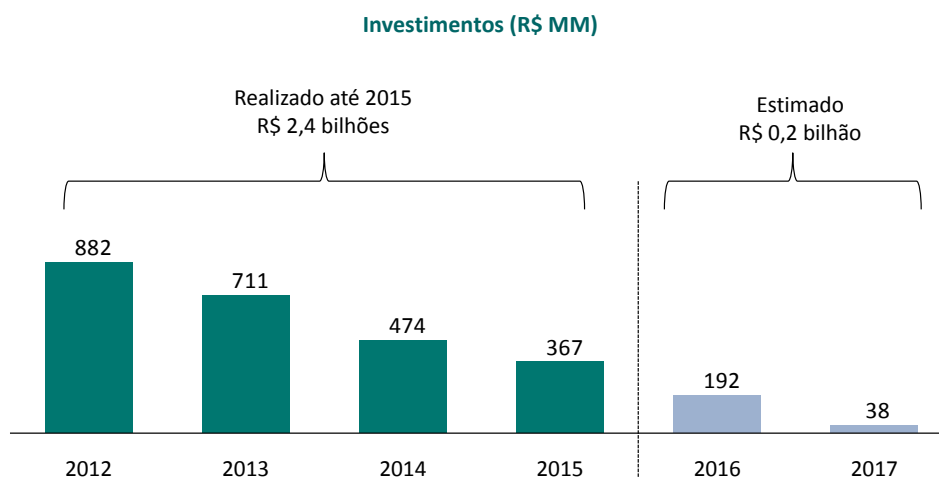
No 2T16, o EBITDA foi de R\$ 55,5 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 23,4% sobre o resultado registrado no 2T15 está relacionada à venda da participação no Edifício CENESP no valor de R\$ 12,1 milhões. No 1S16, o EBITDA foi de R\$ 150,1 milhões, 22,8% superior ao valor apurado em 1S15, explicado principalmente, pela contabilização dos juros capitalizados de R\$ 27,6 milhões de despesa financeira em decorrência do reconhecimento dos juros capitalizados na venda do empreendimento Thera Corporate, e pela entrada em operação do Shopping Cidade São Paulo.



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 segundo trimestre de 2016 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 303,7 milhões, representando 6,6% dos ativos totais.

Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.916 milhões ao final do segundo trimestre de 2016, montante 10,1% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	30/06/2015	31/03/2016	30/06/2016
Endividamento	2.396.309	2.239.743	2.220.776
Financiamentos e Empréstimos	1.509.426	1.532.275	1.511.547
Debêntures	907.364	738.684	742.784
Partes Relacionadas	(20.481)	(31.216)	(33.555)
Disponibilidades	270.704	498.864	303.800
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	270.704	498.864	303.800
Dívida Líquida Total	2.125.605	1.740.879	1.916.976

Ao final do 2T16, 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 13,15%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

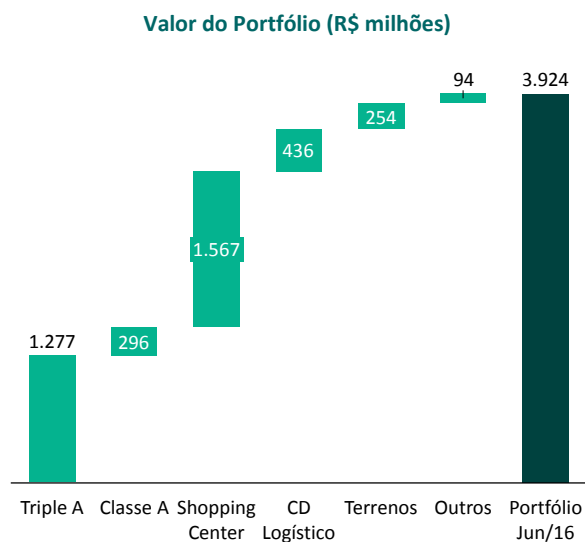
Tipo	Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS				
	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	108.434	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	mar-18
Debêntures	204.420	107.789	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	159.825	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	207.324	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	159.412	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
Total	1.004.420	742.784			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS			Juros	Vencimento
		Saldo 2T16	Remuneração			
FINEM	144.000	79.589	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20	
Crédito Imobiliário	20.000	15.672	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21	
Crédito Imobiliário	31.393	21.650	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23	
Crédito Imobiliário	46.000	33.977	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23	
Crédito Imobiliário	122.000	145.111	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	282.065	237.401	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24	
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.	Mensal	set-25	
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16	
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16	
Crédito Imobiliário	47.500	22.709	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27	
Crédito Imobiliário	21.908	18.889	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27	
Crédito Imobiliário	34.925	31.030	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25	
Crédito Imobiliário	54.274	52.590	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30	
Crédito Imobiliário	131.650	57.958	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29	
Crédito Imobiliário	184.989	185.132	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28	
Crédito Imobiliário	90.000	89.504	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	125.000	102.598	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30	
Crédito Imobiliário	104.000	52.813	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30	
Cédula de Crédito Bancário	350.000	364.923	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31	
	1.930.305	1.511.547				

Reavaliação de Ativos

O Portfolio da Companhia tem o valor de R\$ 3.924 milhões. Este montante é resultado da avaliação realizada pela CBRE em 01 de dezembro de 2014, e ajustado pelas adições (Investimentos) e exclusões (Vendas) de ativos do Portfolio.



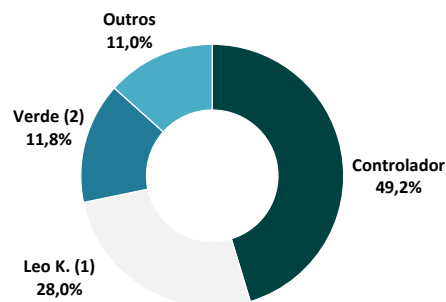
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 30 de junho 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\$ 1.190,2 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (30/Junho/2016 – Fechamento)	R\$ 9,30
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,113
Free Float	21,9%
Variações no 2T16	
CCPR3	+4,9%
Ibovespa	+2,9%
IMOB	+6,6%

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 397,0 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 188,9 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

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

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

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

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

Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita Bruta	95.332	96.758	1,5%	183.055	196.259	7,2%
Locação de Edifícios Corporativos	29.846	26.705	-10,5%	59.376	56.258	-5,3%
Shopping Centers	40.885	46.692	14,2%	72.055	92.550	28,4%
Locação de Centros de Distribuição	1.676	1.434	-14,4%	4.350	3.513	-19,2%
Locação de outros empreendimentos	4.184	4.322	3,3%	8.290	8.652	4,4%
Prestação de serviços de Administração	17.110	18.011	5,3%	34.392	36.257	5,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	1.631	(406)	-124,9%	4.592	(972)	-121,2%
Deduções da receita bruta	(4.448)	(6.486)	45,8%	(9.803)	(13.206)	34,7%
Receita Líquida	90.884	90.272	-0,7%	173.252	183.053	5,7%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(29.925)	(32.880)	9,9%	(59.166)	(64.504)	9,0%
Imóveis vendidos	308	130	-57,8%	(849)	(78)	-90,8%
Imóveis locados	(17.761)	(22.673)	27,7%	(34.533)	(45.297)	31,2%
Prestação de serviços	(12.472)	(10.337)	-17,1%	(23.784)	(19.129)	-19,6%
Lucro Bruto	60.959	57.392	-5,9%	114.086	118.549	3,9%
Margem Bruta	67,1%	63,6%	-3,5 pp.	65,8%	64,8%	-1,1 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	11.234	2.308	-79,5%	2.180	38.792	1679,4%
Comerciais	(2.133)	(2.337)	9,6%	(7.525)	(2.947)	-60,8%
Administrativas	(6.522)	(4.940)	-24,3%	(12.670)	(9.668)	-23,7%
Honorários da Administração	(1.311)	(1.803)	37,5%	(2.629)	(3.570)	35,8%
Participação de empregados e administradores	(1.116)	(2.070)	85,5%	(2.257)	(313)	-86,1%
Equivalência patrimonial	10.201	9.650	-5,4%	15.150	19.824	30,9%
Demais resultados em investimentos	12.115	3.808	-68,6%	12.111	35.466	192,8%
Lucro antes do Resultado Financeiro	72.193	59.700	-17,3%	116.266	157.341	35,3%
Despesas financeiras	(52.624)	(67.674)	28,6%	(107.309)	(161.434)	50,4%
Receitas financeiras	12.268	15.306	24,8%	27.287	32.063	17,5%
Resultado Financeiro	(40.356)	(52.368)	29,8%	(80.022)	(129.371)	61,7%
Lucro antes de IR e CS	31.837	7.332	-77,0%	36.244	27.970	-22,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.321)	(7.205)	-1,6%	(14.456)	(13.637)	-5,7%
Diferido	194	45	-76,8%	452	16	-96,5%
Do exercício	(7.515)	(7.250)	-3,5%	(14.908)	(13.653)	-8,4%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	24.516	127	-99,5%	21.788	14.333	-34,2%
Participação de Não Controladores	(6.195)	(11.084)	78,9%	(6.832)	(20.892)	205,8%
Lucro Líquido do Período	18.321	(10.957)	-159,8%	14.956	(6.559)	-143,9%
Margem Líquida	20,2%	-12,1%	-32,3 pp.	8,6%	-3,6%	-12,2 pp.
Lucro Líquido por ação	0,221	(0,092)	-141,4%	0,181	(0,055)	-130,3%

Balço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	30/06/2015	30/06/2016	% Análise Vertical	2T16 x 2T15
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	270.704	291.068	6,3%	7,5%
Títulos e valores mobiliários	-	12.732	0,3%	NA
Contas a receber	85.773	91.465	2,0%	6,6%
Estoques	199.960	22.048	0,5%	-89,0%
Impostos a compensar	3.623	-	0,0%	-100,0%
Adiantamento a fornecedores	6.615	8.058	0,2%	21,8%
Dividendos a receber	-	189	0,0%	NA
Demais contas a receber	42.030	7.850	0,2%	-81,3%
Total Circulante	608.705	433.410	9,3%	-28,8%
Ativo não circulante				
Contas a receber	4.765	-	0,0%	-100,0%
Estoques	1.070.310	1.238.070	26,7%	15,7%
Partes relacionadas	3.512	33.555	0,7%	855,4%
Mútuo a receber	16.975	7.969	0,2%	-53,1%
Impostos a compensar	71.842	94.748	2,0%	31,9%
Depósitos judiciais	305	338	0,0%	10,8%
Demais contas a receber	40	37.782	0,8%	94355,0%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	NA
Investimentos	818.784	1.026.362	22,1%	25,4%
Propriedades para investimento	1.712.999	1.764.562	38,0%	3,0%
Imobilizado	2.515	3.083	0,1%	22,6%
Intangíveis	185	132	0,0%	-28,6%
Total não Circulante	3.702.232	4.206.601	90,7%	13,6%
Total de Ativos	4.310.937	4.640.011	100,0%	7,6%
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS				
Passivo Circulante	470.236	595.842	12,8%	26,7%
Empréstimos e financiamentos	181.988	208.337	4,5%	14,5%
Debêntures	199.735	280.232	6,0%	40,3%
Fornecedores	27.993	39.538	0,9%	41,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	621	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a recolher	15.908	12.477	0,3%	-21,6%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	7.870	1.641	0,0%	-79,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.480	323	0,0%	-78,2%
Adiantamentos de clientes	3.951	1.001	0,0%	-74,7%
Adiantamentos de clientes - permuta	24	-	0,0%	-100,0%
Receita res-sperata a apropriar	15.405	12.589	0,3%	-18,3%
Dividendos a pagar	6	7	0,0%	16,7%
Demais contas a pagar	15.255	39.697	0,9%	160,2%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	2.220.132	1.937.621	41,8%	-12,7%
Empréstimos e financiamentos	1.327.438	1.303.210	28,1%	-1,8%
Debêntures	707.629	462.552	10,0%	-34,6%
Impostos e contribuições diferidos	10.580	10.260	0,2%	-3,0%
Receita res-sperata a apropriar	61.622	50.358	1,1%	-18,3%
Demais Contas a Pagar	-	-	0,0%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.350	2.728	0,1%	-37,3%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,3%	0,0%
Patrimônio Líquido	788.793	1.190.171	25,7%	50,9%
Participação de minoritários	831.776	916.377	19,7%	10,2%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	4.310.937	4.640.011	100,0%	7,6%

Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2015	30/06/2016
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	36.244	27.970
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	112	93
Depreciação das propriedades para investimento	12.775	13.404
Equivalência patrimonial	(15.150)	(19.827)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	129.551	142.998
Amortização da comissão sobre debêntures	1.193	1.251
Imposto diferido (PIS e COFINS)	(557)	16
Provisão para perda do contas a receber	237	(1.237)
Ajuste a valor presente	(1.077)	-
Custo residual de investimento	2.962	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	3.272	10.347
Impostos e contribuições a compensar	(6.957)	(10.076)
Dividendos a receber	-	(189)
Adiantamento a fornecedores	(383)	(906)
Estoque	(182.945)	35.001
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	-
Depósitos judiciais	(214)	(3)
Demais ativos	(13.318)	(14.828)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(7.517)	1.337
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(20.466)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(2.681)	(4.576)
Impostos e contribuições a recolher	5.055	(6.485)
Adiantamento de clientes	3.320	(12.637)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	(1.411)
Res-sperata a apropriar	24.215	(4.237)
Demais contas a pagar	(31.265)	25.352
Contas a receber de partes relacionadas	(16.975)	7.716
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(123.880)	(131.122)
IRPJ e CSLL Pagos	(15.477)	(9.215)
Dividendos Recebidos	25.402	18.203
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(194.524)	66.939
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) de investimentos	(42.466)	(96.791)
Venda de investimento	(15.049)	-
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	-	(4.930)
(Acrécimo) do imobilizado	(371)	695
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(4.138)	12.296
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(62.024)	(88.730)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	-	31.624
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(79.299)	(278.863)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	-	-
Aportes de capitais por minoritários	56.827	11.262
Aportes de capitais por sócios	-	-
Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-	(3.900)
Dividendos Pagos	(23.266)	(5.535)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(45.738)	(245.412)
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(302.286)	(267.203)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	572.990	566.073
No fim do período	270.704	298.870
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(302.286)	(267.203)

Anexo 1 – Análises Operacionais

Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
Escritórios Triple A				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.578	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.168	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.494	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	12.857	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.177	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721	-	2012
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.145	2017
Total		52.995	8.145	
Escritórios Classe A				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	11.987	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.386	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.293	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	846	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
Total		33.285	-	
Shopping Centers				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.383	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.763	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.215	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.504	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.325	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.164	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	16.626	-	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	14.149	-	2016
Total		149.129	-	
Galpões Logísticos				
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)	23.873	39.519	2016
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	28.523	-	2016
Total		212.364	39.519	
Outros				
ITM	São Paulo (SP)	17.499	-	1996
Total		17.499	-	
Total		465.271	47.664	

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A			52.995	9,4%	8,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.578	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.168	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.494	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	12.857	22,6%	22,6%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.177	0,0%	0,0%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	100,0%	62,5%
Empreendimentos Classe A			33.285	6,9%	8,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	11.987	13,9%	13,9%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.386	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.293	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	846	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	30,0%	30,0%
Total			86.280	8,9%	8,6%

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.763	3,7%	1,7%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.383	17,4%	8,3%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.504	9,4%	5,2%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.215	10,3%	6,6%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.325	20,4%	17,3%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.164	11,0%	8,6%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100,0%	16.626	1,0%	0,5%
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	53,1%	14.149	44,7%	33,8%
Total			149.129	10,9%	9,8%

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	40.350	31,9%	31,9%
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	60,4%	60,4%
Parque Industrial Caxias	RJ - Duque de Caxias	33,5%	20.438	58,8%	58,8%
Parque Industrial Castelo 46	SP - Araçatiguama	24,0%	23.873	0,0%	0,0%
Total			212.364	16,6%	19,8%

Projetos em Desenvolvimento

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

Empreendimentos em Desenvolvimento	Segmento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Miss Sílvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.289	8.145	1T17	R\$ 140 - R\$ 150	58,6
Castelo	Centro de Distribuição	Araçariguama - SP	164.663	39.519	3T16	R\$ 18 - R\$ 25	54,4
Total - Empreend. em Desenvolvimento			180.952	47.664			113,0

Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m ²	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO	Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir	
Diversos	Centro de Distribuição	SP e RJ	1.209.948	368.585		À definir	
Total - Banco de Terrenos			1.359.948	488.585			
TOTAL			1.540.900	536.249			113,0

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)	2T15 IFRS	2T15 Pró Forma	Variação	2T16 IFRS	2T16 Pró Forma	Variação
Escritórios	29.846	30.597	(751)	26.705	26.999	(294)
Edifícios Triple A	25.159	25.159	-	21.982	21.452	530
Edifícios Classe A	4.687	5.438	(751)	4.724	5.547	(823)
Shopping Centers	40.885	37.871	3.014	46.692	43.998	2.694
Industrial / Centro de Distribuição	1.676	7.402	(5.726)	1.434	10.907	(9.473)
Outros Empreendimentos	4.184	4.184	-	4.322	4.322	-
Serviços de Administração	17.110	18.358	(1.247)	18.011	20.327	(2.317)
Receita Bruta Recorrente	93.701	98.411	(4.710)	97.164	106.554	(9.390)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	1.631	3.789	(2.158)	(406)	(1.831)	1.425
Total de Receita Bruta	95.332	102.200	(6.868)	96.758	104.723	(7.965)

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1S15 IFRS	1S15 Pró Forma	Variação	1S16 IFRS	1S16 Pró Forma	Variação
Escritórios	59.376	60.630	(1.254)	56.258	57.120	(862)
Edifícios Triple A	49.326	49.326	-	46.634	45.858	776
Edifícios Classe A	10.050	11.304	(1.254)	9.624	11.262	(1.638)
Shopping Centers	72.055	67.914	4.142	92.550	86.915	5.635
Industrial / Centro de Distribuição	4.350	15.031	(10.681)	3.513	19.780	(16.266)
Outros Empreendimentos	8.290	8.290	-	8.652	8.652	-
Serviços de Administração	34.392	37.349	(2.957)	36.257	41.183	(4.926)
Receita Bruta Recorrente	178.463	189.213	(10.751)	197.230	213.650	(16.419)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	4.592	11.506	(6.914)	(972)	(1.140)	168
Total de Receita Bruta	183.055	200.719	(17.664)	196.259	212.510	(16.251)

Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	2T15	2T16	Análise Vertical (%)	2T16 x 2T15	1S15	1S16	Análise Vertical (%)	1S16 X 1S15
Salários e Encargos Sociais	6.477	3.317	49,2%	-48,8%	10.695	6.903	52,1%	-35,5%
Aluguéis e Condomínios	52	52	0,8%	0,0%	108	95	0,7%	-12,0%
Custo de Manutenção e Reparos	470	256	3,8%	-45,5%	505	349	2,6%	-30,9%
Serviços de Terceiros - Adm	2.855	1.726	25,6%	-39,5%	5.776	3.179	24,0%	-45,0%
Outras despesas	(905)	1.392	20,6%	-253,8%	472	2.712	20,5%	474,6%
Total	8.949	6.743	100,0%	-24,7%	17.556	13.238	100,0%	-24,6%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	2T15	2T16	Análise Vertical (%)	2T16 x 2T15	1S15	1S16	Análise Vertical (%)	1S16 X 1S15
Salários e Encargos	167	149	6,4%	-10,8%	625	336	11,4%	-46,2%
Serviços Terceiros	(612)	161	6,9%	-126,3%	276	204	6,9%	-26,1%
Aluguéis e Condomínios	-	-	0,0%	NA	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	2.552	1.538	65,8%	-39,7%	6.556	1.914	64,9%	-70,8%
Outras Despesas	26	489	20,9%	1780,8%	68	493	16,7%	625,0%
Total	2.133	2.337	100,0%	9,6%	7.525	2.947	100,0%	-60,8%

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	2T15	2T16	Análise Vertical (%)	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(46.173)	(65.033)	96%	40,8%	(94.100)	(156.952)	66,8%
Juros e Multas	(20)	(206)	0%	953,1%	(102)	(236)	132,4%
Demais despesas financeiras	(6.432)	(2.435)	4%	-62,1%	(13.108)	(4.246)	-67,6%
Despesas Financeiras	(52.625)	(67.674)	100%	28,6%	(107.310)	(161.434)	50,4%
Receitas de Aplicação Financeira	9.257	11.815	77%	27,6%	21.926	27.115	23,7%
Outras Receitas Financeiras	3.011	3.491	23%	15,9%	5.361	4.948	-7,7%
Receita Financeira	12.268	15.306	100%	24,8%	27.287	32.063	17,5%
Total	(40.357)	(52.368)	29,8%	29,8%	(80.023)	(129.371)	61,7%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Lucro Líquido	18.321	(10.957)	-159,8%	14.956	(6.559)	-143,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.321	7.205	-1,6%	14.456	13.637	-5,7%
(+/-) Resultado Financeiro	40.356	52.368	29,8%	80.022	129.371	61,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.413	6.834	6,6%	12.851	13.668	6,4%
Total	72.411	55.450	-23,4%	122.285	150.117	22,8%
Receita Líquida	90.884	90.272	-0,7%	173.252	183.053	5,7%
Margem EBITDA	79,7%	61,4%	-18,2 pp.	70,6%	82,0%	11,4 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita Locação	76.591	79.154	3,3%	144.071	160.973	11,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(11.348)	(15.839)	39,6%	(21.682)	(31.629)	45,9%
NOI	65.243	63.315	-3,0%	122.389	129.344	5,7%
Margem NOI	85,3%	80,0%	-5,3 pp.	85,0%	80,4%	-4,6 pp.

FFO (IFRS)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.321	(10.957)	-159,8%	14.956	(6.559)	-143,9%
(+) Depreciação	6.413	6.834	6,6%	12.851	13.668	6,4%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(12.115)	(3.808)	-68,6%	(12.111)	(35.466)	192,8%
Total	12.619	(7.931)	-162,8%	15.696	(28.357)	-280,7%
Receita Líquida	90.884	90.272	-0,7%	173.252	183.053	5,7%
Margem FFO	13,9%	-8,8%	-22,7 pp.	9,1%	-15,5%	-24,6 pp.
FFO por ação (R\$)	0,152	(0,066)	-143,5%	0,190	(0,237)	-224,9%

Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	2T15	2T16	Análise Vertical (%)	2T16 X 2T15
Edifícios Corporativos	280.307	363.644	20,6%	29,7%
Shoppings	1.344.714	1.330.592	75,4%	-1,1%
Condomínios Logísticos	55.016	38.355	2,2%	-30,3%
Outros	32.962	31.971	1,8%	-3,0%
Total	1.712.999	1.764.562	100,0%	3,0%

Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pro-Forma					
	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita Bruta	102.200	104.723	2,5%	200.719	212.510	5,9%
Locação de Edifícios Corporativos	30.597	26.999	-11,8%	60.630	57.120	-5,8%
Shopping Centers	37.871	43.998	16,2%	67.914	86.915	28,0%
Locação de Centros de Distribuição	7.402	10.907	47,3%	15.031	19.780	31,6%
Locação de outros empreendimentos	4.184	4.322	3,3%	8.290	8.652	4,4%
Prestação de serviços de Administração	18.358	20.327	10,7%	37.349	41.183	10,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	3.789	(1.831)	-148,3%	11.506	(1.140)	-109,9%
Deduções da receita bruta	(5.130)	(7.304)	42,4%	(11.254)	(14.423)	28,2%
Receita Líquida	97.070	97.419	0,4%	189.465	198.087	4,6%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(30.601)	(34.528)	12,8%	(66.078)	(66.667)	0,9%
Imóveis vendidos	(384)	(1.941)	405,5%	(8.037)	(3.011)	-62,5%
Imóveis locados	(17.124)	(21.601)	26,1%	(33.548)	(43.185)	28,7%
Prestação de serviços	(13.093)	(10.986)	-16,1%	(24.493)	(20.471)	-16,4%
Lucro Bruto	66.469	62.891	-5,4%	123.387	131.420	6,5%
Margem Bruta	68,5%	64,6%	-3,9 pp.	65,1%	66,3%	1,2 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	624	(8.365)	-1440,5%	(11.246)	16.299	-244,9%
Comerciais	(2.409)	(2.406)	-0,1%	(5.151)	(3.929)	-23,7%
Administrativas	(6.987)	(6.325)	-9,5%	(14.038)	(11.925)	-15,1%
Honorários da Administração	(1.312)	(1.803)	37,4%	(2.630)	(3.570)	35,7%
Participação de empregados e administradores	(1.266)	(2.270)	79,3%	(2.557)	(840)	-67,1%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	12.598	4.439	-64,8%	13.130	36.563	178,5%
Lucro antes do Resultado Financeiro	67.093	54.526	-18,7%	112.141	147.719	31,7%
Despesas financeiras	(48.489)	(65.692)	35,5%	(98.784)	(157.296)	59,2%
Receitas financeiras	13.706	14.740	7,5%	29.115	31.626	8,6%
Resultado Financeiro	(34.783)	(50.952)	46,5%	(69.669)	(125.670)	80,4%
Lucro antes de IR e CS	32.310	3.574	-88,9%	42.472	22.049	-48,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.781)	(8.111)	4,2%	(15.577)	(15.624)	0,3%
Diferido	354	(37)	-110,5%	526	(176)	-133,5%
Do exercício	(8.135)	(8.074)	-0,7%	(16.103)	(15.448)	-4,1%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	24.529	(4.537)	-118,5%	26.895	6.425	-76,1%
Participação de Não Controladores	(6.207)	(6.419)	3,4%	(11.939)	(12.983)	8,7%
Lucro Líquido do Período	18.322	(10.956)	-159,8%	14.956	(6.558)	-143,9%
Margem Líquida	18,9%	-11,2%	-30,1 pp.	7,9%	-3,3%	-11,2 pp.
Lucro Líquido por ação	0,221	(0,092)	-141,4%	0,181	(0,055)	-130,3%

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Lucro Líquido	18.322	(10.956)	-159,8%	14.956	(6.558)	-143,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.781	8.111	4,2%	15.577	15.624	0,3%
(+/-) Resultado Financeiro	34.783	50.952	46,5%	69.669	125.670	80,4%
(+) Depreciação e Amortização	6.435	7.526	17,0%	12.892	25.888	100,8%
Total	67.321	55.633	-17,4%	113.094	160.623	42,0%
Receita Líquida	97.070	97.419	0,4%	189.465	198.087	4,6%
Margem EBITDA	69,4%	57,1%	-12,2 pp.	59,7%	81,1%	21,4 pp.

NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Receita Locação	80.054	86.227	7,7%	151.864	172.466	13,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(10.689)	(14.075)	31,7%	(20.656)	(17.297)	-16,3%
NOI	69.365	72.152	4,0%	131.208	155.169	18,3%
Margem NOI	86,6%	83,7%	-3,0 pp.	86,4%	90,0%	3,6 pp.

FFO (Proforma)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	2T15	2T16	2T16 x 2T15	1S15	1S16	1S16 X 1S15
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.322	(10.956)	-159,8%	14.956	(6.558)	-143,9%
(+) Depreciação	6.435	7.526	17,0%	12.892	25.888	100,8%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(12.598)	(4.439)	-64,8%	13.130	(36.563)	-378,5%
Total	12.158	(7.869)	-164,7%	40.978	(17.234)	-142,1%
Receita Líquida	97.070	97.419	0,4%	189.465	198.087	4,6%
Margem FFO	12,5%	-8,1%	-20,6 pp.	21,6%	-8,7%	-30,3 pp.
FFO por ação (R\$)	0,147	(0,066)	-144,8%	0,495	(0,144)	-129,1%

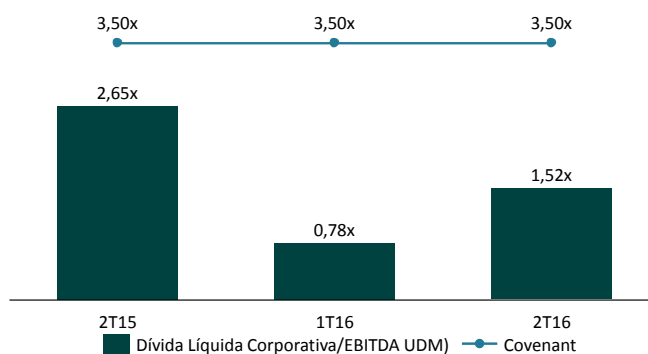
Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2015	31/03/2016	30/06/2016
Endividamento	2.372.143	2.179.672	2.166.834
Financiamentos e Empréstimos	1.485.290	1.467.438	1.445.637
Debêntures	907.364	738.684	742.784
Partes Relacionadas	(20.511)	(26.450)	(21.587)
Disponibilidades	296.451	484.619	296.306
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	296.451	484.619	296.306
Dívida Líquida Total	2.075.692	1.695.053	1.870.528

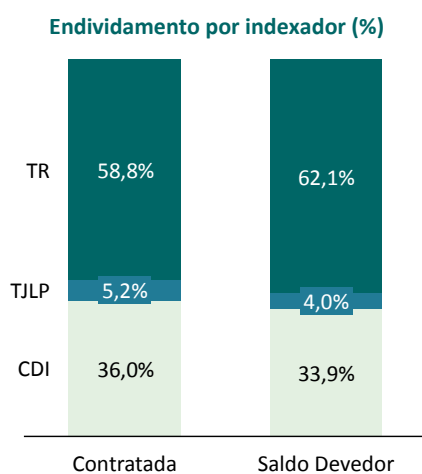
Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2015	31/03/2016	30/06/2016
Dívida Líquida Total	2.075.692	1.695.053	1.870.528
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	9,33x	5,81x	6,68x
Dívida Líquida Corporativa	590.402	227.615	424.891
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	2,65x	0,78x	1,52x
Dívida Líquida Produção	1.485.290	1.467.438	1.445.637
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	6,68x	5,03x	5,16x

⁽¹⁾ EBITDA últimos 12 meses (proforma)

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



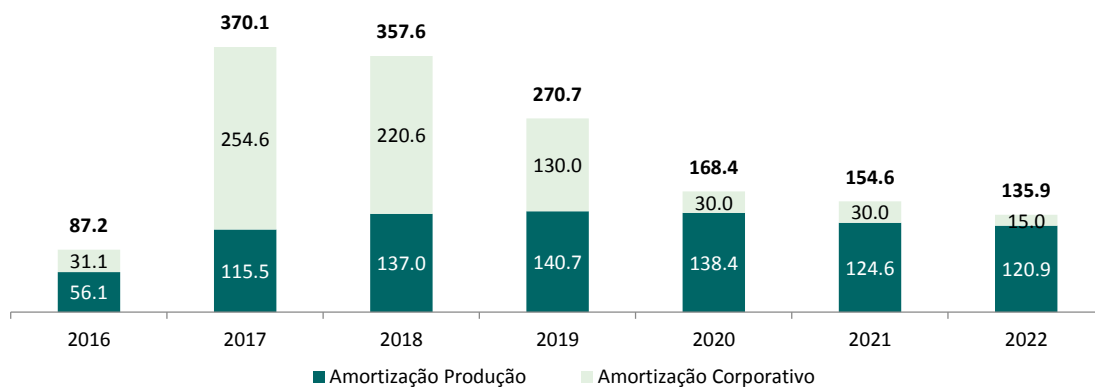
Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma			
		Saldo 2T16	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	79.589	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	15.672	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	21.650	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	33.977	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	54.800	41.214	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	30.000	39.831	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	36.278	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	237.401	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	92.486	-	TR + 9,95% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	-	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	-	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	22.709	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	18.889	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	31.030	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	52.590	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.958	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	185.484	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	89.504	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	78.125	64.123	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	52.813	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	364.923	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	1.876.730	1.445.637			



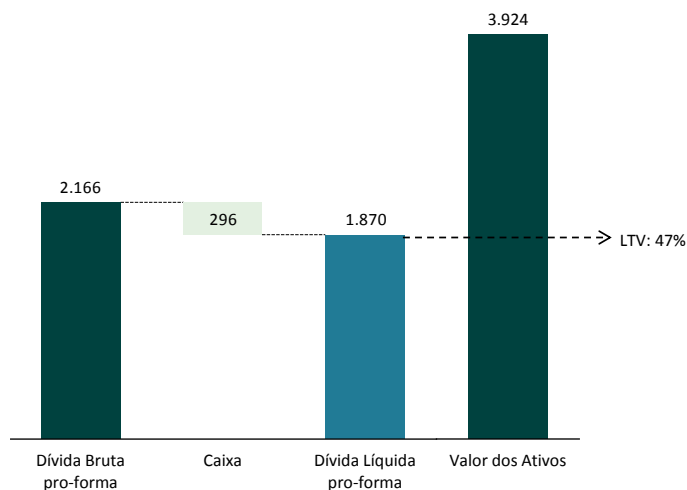
Aproximadamente 62% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

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 foi de R\$ 3.924,0 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 m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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