

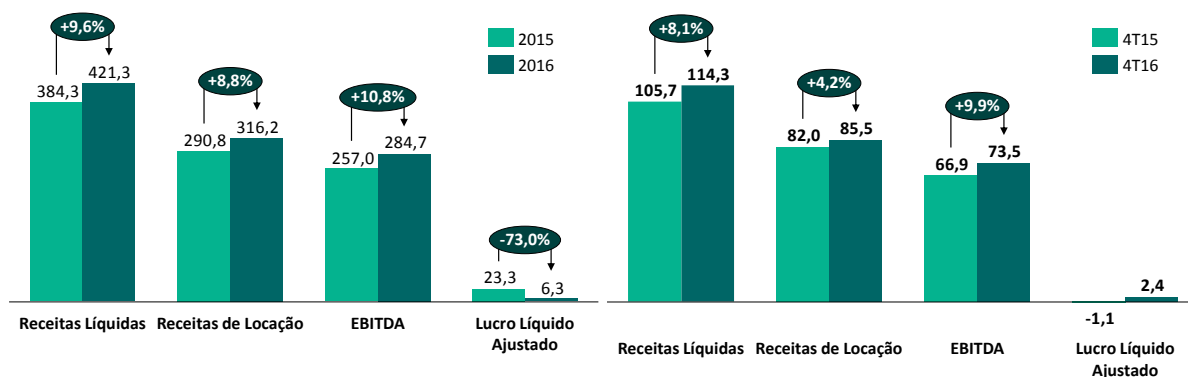


São Paulo, 09 de Março de 2017 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBOVSPA: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia") anuncia seus resultados referentes ao trimestre e ano findos em 31 de Dezembro de 2016. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

## Receitas Líquidas somam R\$ 421,3 milhões (+9,6% vs 2015); EBITDA atinge R\$ 284,7 milhões (+10,8% vs 2015) em 2016

### Destaques do Período

#### Principais Índices de Performance – 4T16 e 2016 (R\$ milhões)



#### Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Receita Líquida	105,7	114,3	8,1%	384,3	421,3	9,6%
EBITDA	66,9	73,5	10,0%	257,0	284,7	10,8%
Margem EBITDA	63,3%	64,3%	1,1 pp.	66,9%	67,6%	0,7 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida <sup>1</sup>	68,4	71,6	4,7%	256,4	263,7	2,9%
Margem NOI	83,4%	83,8%	0,4 pp.	88,2%	83,4%	-4,8 pp.
FFO - Funds From Operations - Ajustado	3,8	9,5	151,0%	36,1	-1,2	NA
Margem FFO Ajustado	3,6%	8,3%	4,7 pp.	9,4%	-0,3%	-9,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado	-1,1	2,4	NA	23,3	6,3	-73,1%
Margem Líquida Ajustado	-1,0%	2,1%	3,1 pp.	6,1%	1,5%	-4,6 pp.
Lucro Líquido	-1,1	2,4	NA	23,3	-21,3	NA
Margem Líquida	-1,0%	2,1%	3,1 pp.	6,1%	-5,1%	-11,1 pp.

	4T15	4T16	4T16 x 4T15
Ocupação Física	91,7%	87,4%	-4,2 pp.
Ocupação Financeira	89,3%	90,2%	0,9 pp.
Portfólio Atual (mil m <sup>2</sup> )	397,0	451,6	13,7%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	188,9	55,8	-70,5%

<sup>(1)</sup> Sem linearização contábil

<sup>(2)</sup> Exclui Banco de Terrenos

#### Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 10/03/2017

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

## Mensagem da Administração

---

O ano de 2016 foi mais um ano desafiador para a economia brasileira, apesar de estarmos esperançosos de que a tempestade passou. A conjuntura econômica foi excessivamente imprevisível, marcada por uma forte recessão econômica, *impeachment*, crise fiscal e política. Contudo, a CCP com sua solidez, e um portfólio diferenciado, conseguiu ativamente aproveitar as oportunidades e superar os desafios em todos os segmentos de atuação.

No segmento de escritórios, a CCP teve um ano de evolução nas locações das propriedades, com destaque para o empreendimento CEO, que conseguiu atingir a taxa de ocupação de 50,8%, mostrando a continuidade do movimento de mercado conhecido como *"flight to quality"*, a migração dos locatários para empreendimentos de maior qualidade.

Adicionalmente, no segmento de escritórios, a CCP, prosseguiu com a estratégia de reciclagem do portfólio, e vendeu no ano de 2016, a participação em empreendimentos pelo montante de R\$ 262,9 milhões. Os recursos das vendas destes ativos são destinados para reforçar o caixa, adequação da estrutura de capital e redução da alavancagem financeira.

No segmento de Shopping Center, destaque para o Shopping Cidade São Paulo, que mais um ano, surpreendeu com a sua *performance* operacional e financeira, contribuindo de forma substancial para o resultado da CCP no ano de 2016. O portfólio de Shopping Center mostrou-se muito resiliente a crise econômica, e os ativos em fase de maturação vêm apresentando uma performance satisfatória.

Por sua vez, o segmento de Centros Logísticos, no decorrer do ano, teve a entrega de cinco galpões logísticos distribuídos nos Parques Logísticos de Caxias, Cajamar III e o Castelo 46. A demanda por galpões de alto padrão desacelerou neste ano, porém estamos confiantes com a retomada do segmento. Em adição, em linha com a nossa estratégia de reciclagem, vendemos o bloco III do Parque Logístico de Barueri pelo montante de R\$ 31,0 milhões

Por fim, ao final de 2016, a CCP está mais confiante com a retomada da economia, principalmente com a redução da taxa de juros ao longo do ano de 2017, o que favorecerá a Companhia. Com o fim do ciclo de investimentos a Companhia irá concentrar todos os esforços nas estratégias de gerenciamento e maturação dos empreendimentos em operação, na reciclagem do portfólio, na adequação da estrutura de capital e redução da alavancagem financeira.

A Diretoria

## Principais Realizações de 2016 e Eventos Subsequentes

---

### Venda de empreendimentos – Reciclagem do Portfolio

---

A CCP vendeu ao longo do ano o montante de R\$ 293,9 milhões em ativos, os quais estão destacados abaixo:

- **Edifício 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.

- **Parque Logístico Barueri III**

No 3T16, foi concluída a venda do Parque Logístico Barueri III pelo montante de R\$31,0 milhões, referente a uma área de locação de 12.863 m<sup>2</sup>.

- **Edifício Corporate Park**

Em Dezembro de 2016, foi concluída a venda de dois conjuntos do empreendimento Corporate Park pelo montante de R\$26,9 milhões, referente a uma área de locação de 1.584 m<sup>2</sup>.

### Aquisição

---

- **Edifício 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 m<sup>2</sup>).

### Inauguração

---

- **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.

### Entregas e Locações de Centro de Distribuição e Logística

---

- **Prologis CCP Cajamar III e Prologis CCP Caxias**

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.

- **Prologis CCP Castelo 46**

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 m<sup>2</sup> de área de locação. O Bloco foi totalmente locado para uma grande empresa do varejo. A CCP tem participação de 24% no empreendimento.

### **Liability Management e Alongamento das Dívidas**

---

▪ **1ª Emissão de Nota Promissória**

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

▪ **7ª Emissão de Debêntures**

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

▪ **8ª Emissão de Debêntures**

Em Dezembro de 2016, a Companhia concluiu a sua oitava Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$200,0 milhões. O prazo de repagamento da operação é de 4 anos e o custo da operação é de CDI + 2,32% ao ano. O coordenador líder da operação foi o Banco do Brasil.

### **Eventos Subsequentes**

#### **Memorando de Entendimentos Não Vinculantes**

---

Em Janeiro de 2017, a Cyrela Commercial Properties celebrou dois Memorandos de Entendimentos Não Vinculantes com seus sócios no negócio de galpões logísticos: (i) MOU com o Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”) e (ii) MOU com a Prologis para a venda, pela Companhia à Prologis, de 50% da participação detida pela Companhia (após implementados os efeitos da Transação CPPIB) no portfólio de galpões logísticos, a valor de mercado (“Transação Prologis” e, em conjunto com a Transação CPPIB, “Transações”). As Transações estão sujeitas ao cumprimento de determinadas condições precedentes, tais como a aprovação das Transações pelas autoridades concorrenciais brasileiras (CADE), a conclusão de reorganização societária e de reestruturação de dívida, a negociação e celebração dos contratos definitivos e a obtenção das respectivas aprovações societárias necessárias.

## Análise do Desempenho Operacional

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

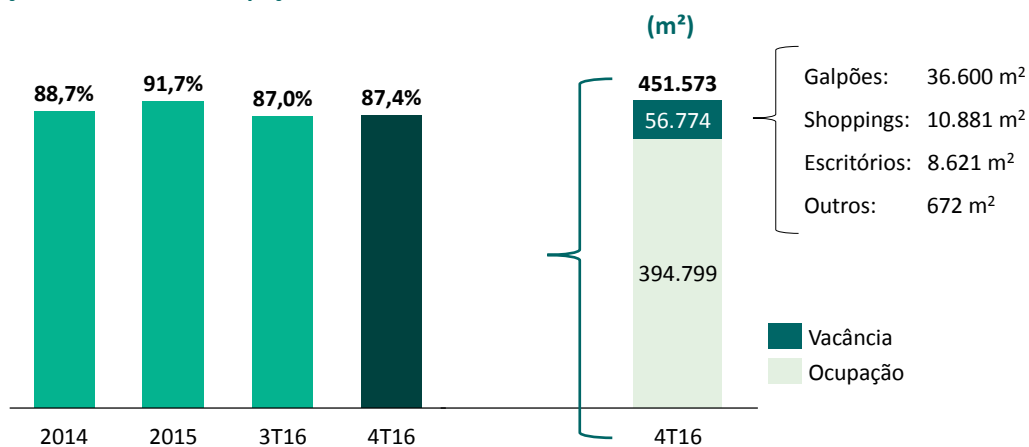
### Análise dos Índices de Ocupação

A **ocupação financeira**, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em **90,2%** em 2016, um aumento de 0,8 pp. em comparação ao ano de 2015. A **ocupação física**, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em **87,4%** ao final do ano de 2016.

A diminuição no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 3T16, foi de -1,2 pp., resultado de um leve aumento na vacância do edifício Faria Lima Square e Brasílio Machado. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física se manteve estável em relação ao 3T16, com vacância parcial nos Galpões Logísticos de Caxias, Cajamar III e Tamboré. No segmento de Shopping Center, observou-se um aumento no indicador de ocupação física (+2,1 pp. vs 3T16), explicada por novas locações em todo portfólio, especialmente no Shopping Metropolitano Barra e Tietê Plaza Shopping.

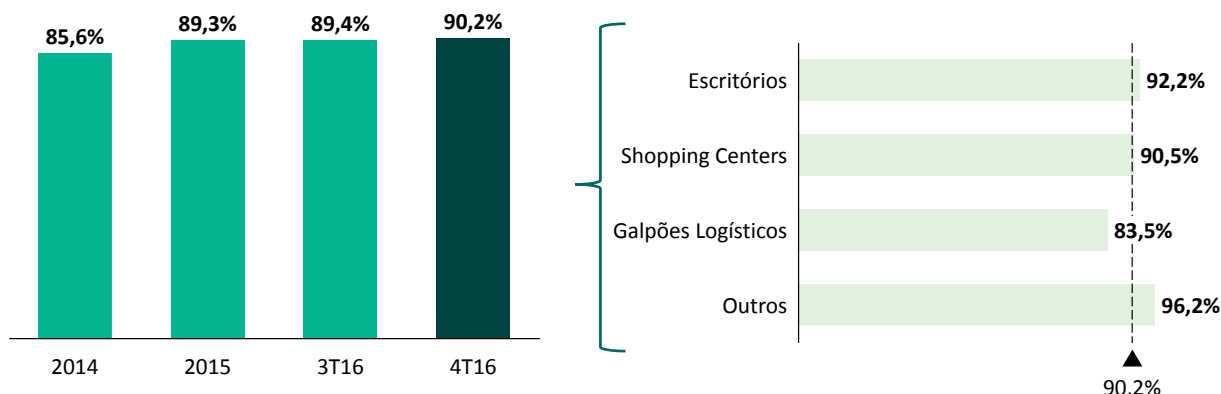
A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP no segmento de Edifício, Shopping Center e Galpões Logísticos é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

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



Índices de Ocupação Física	4T15	3T16	4T16	4T16 x 4T15	4T16 x 3T16
Escritórios	88,5%	91,1%	89,9%	1,4 pp. ▲	-1,2 pp. ▼
Shopping Center	95,7%	90,6%	92,7%	-3,0 pp. ▼	2,1 pp. ▲
Galpões Logísticos	89,5%	81,6%	81,6%	-7,9 pp. ▼	0,0 pp. ▲
Outros	96,5%	97,1%	96,2%	-0,3 pp. ▼	-1,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>91,7%</b>	<b>87,0%</b>	<b>87,4%</b>	<b>-4,2 pp. ▼</b>	<b>0,4 pp. ▲</b>

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

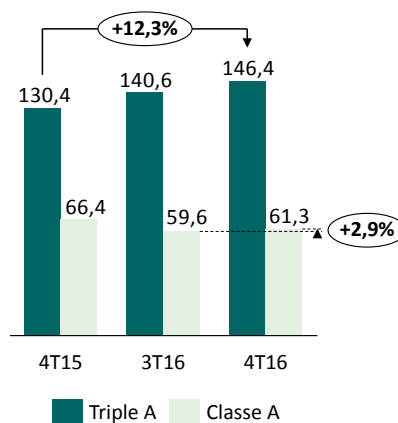


Índices de Ocupação Financeira	4T15	3T16	4T16	4T16 x 4T15	4T16 x 3T16
Escritórios	87,9%	90,2%	92,2%	4,2 pp. ▲	1,9 pp. ▲
Shopping Center	92,7%	89,6%	90,5%	-2,1 pp. ▼	1,0 pp. ▲
Galpões Logísticos	83,3%	84,7%	83,5%	0,2 pp. ▲	-1,2 pp. ▼
Outros	96,5%	97,1%	96,2%	-0,3 pp. ▼	-1,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>89,3%</b>	<b>89,4%</b>	<b>90,2%</b>	<b>0,9 pp. ▲</b>	<b>0,8 pp. ▲</b>

Indicadores de Desempenho – Escritórios

O aluguel médio dos edifícios Triple A de nossa carteira foi de R\$146,4/mês, 12,3% superior ao aluguel médio observado no 4T15. Contribuíram para esse resultado os reajustes dos contratos de locação do portfólio. O aluguel médio dos edifícios Classe A foi de R\$61,3/mês, 2,9% superior ao aluguel médio observado no 3T16, explicado pela mesma razão dos edifícios Triple A.

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



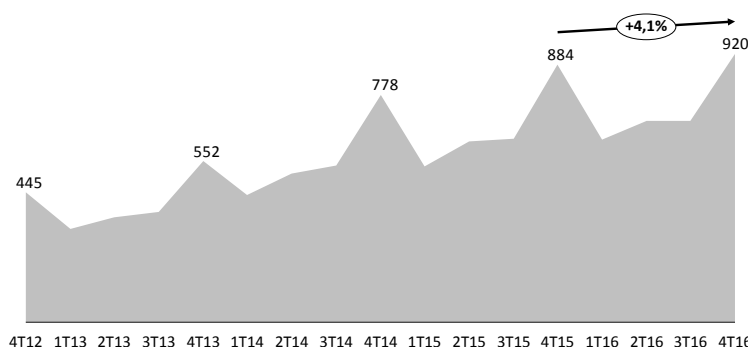
Nota: Inclui efeito da linearização contábil

### Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 4T16, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$ 919,7 milhões, com variação positiva de 4,1% 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.

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

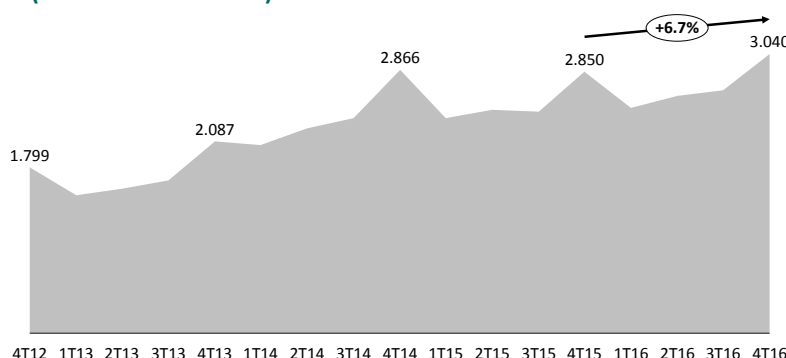
Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Vendas	%
4T12	445,3	---
4T13	551,7	▲ 23,9%
4T14	778,4	▲ 41,1%
4T15	883,7	▲ 13,5%
4T16	919,7	▲ 4,10%



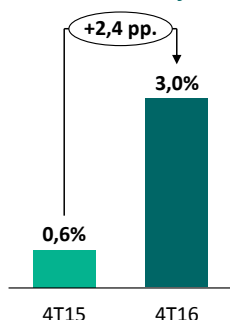
Durante o 4T16, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 3,0 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 10,7 milhões de veículos no acumulado do ano).

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

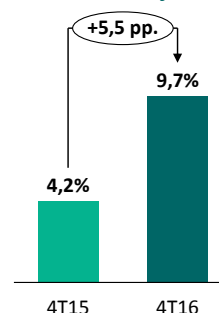
Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Veículos	%
4T12	1.799	---
4T13	2.087	▲ 16,0%
4T14	2.866	▲ 7,30%
4T15	2.850	▼ 0,50%
4T16	3.040	▲ 6,70%



#### 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 3,0% no 4T16 (sobre o mesmo período do ano anterior), +2,4 pp. em relação a variação do 4T15. Da mesma forma, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 9,7%, variando positivamente em +5,5 pp. em relação ao índice verificado no 4T15. O aumento do SSS reflete o aumento das vendas no Shopping Metropolitan Barra e Shopping Cidade São Paulo, o aumento do SSR é explicado pelo incremento de receita variável e dos reajustes dos contratos de locação.

## Análise Operacional das Locações e Vendas

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

### A) Receitas

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)					
	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Escritórios</b>	<b>25.826</b>	<b>26.100</b>	<b>1,1%</b>	<b>108.138</b>	<b>107.353</b>	<b>-0,7%</b>
Edifícios Triple A	19.636	20.538	4,6%	84.603	85.067	0,5%
Edifícios Classe A	6.190	5.563	-10,1%	23.535	22.287	-5,3%
<b>Shopping Centers</b>	<b>49.201</b>	<b>51.738</b>	<b>5,2%</b>	<b>153.662</b>	<b>178.910</b>	<b>16,4%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>8.639</b>	<b>10.804</b>	<b>25,1%</b>	<b>31.906</b>	<b>40.042</b>	<b>25,5%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.862</b>	<b>4.322</b>	<b>11,9%</b>	<b>16.170</b>	<b>17.263</b>	<b>6,8%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>23.706</b>	<b>23.730</b>	<b>0,1%</b>	<b>81.402</b>	<b>86.791</b>	<b>6,6%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente sem linearização</b>	<b>111.234</b>	<b>116.694</b>	<b>4,9%</b>	<b>391.278</b>	<b>430.359</b>	<b>10,0%</b>
<b>( + ) Efeitos de Linearização acumulados</b>	<b>5.603</b>	<b>(7.019)</b>	<b>-225,3%</b>	<b>18.558</b>	<b>847</b>	<b>-95,4%</b>
<b>Total com linearização</b>	<b>116.837</b>	<b>109.674</b>	<b>-6,1%</b>	<b>409.836</b>	<b>431.206</b>	<b>5,2%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>871</b>	<b>27.490</b>	<b>3056,4%</b>	<b>33.701</b>	<b>58.191</b>	<b>72,7%</b>
<b>Total</b>	<b>117.708</b>	<b>137.165</b>	<b>16,5%</b>	<b>443.536</b>	<b>489.397</b>	<b>10,3%</b>

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

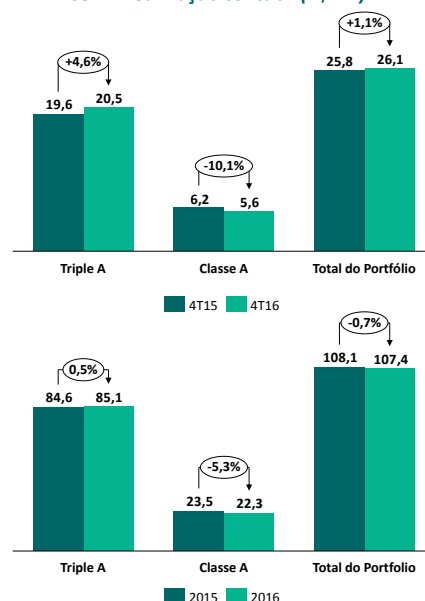
Edifício	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)					
		4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Empreendimentos Triple A</b>	<b>71.202</b>	<b>19.636</b>	<b>20.538</b>	<b>4,6%</b>	<b>84.603</b>	<b>85.067</b>	<b>0,5%</b>
<b>Empreendimentos Classe A</b>	<b>36.129</b>	<b>6.190</b>	<b>5.563</b>	<b>-10,1%</b>	<b>23.535</b>	<b>22.287</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Total sem Linearização</b>	<b>107.331</b>	<b>25.826</b>	<b>26.100</b>	<b>1,1%</b>	<b>108.138</b>	<b>107.353</b>	<b>-0,7%</b>
Efeitos da Linearização Contábil		4.625	1.157	NA	12.828	4.017	NA
<b>Receita Total - Locação de Escritórios</b>	<b>107.331</b>	<b>30.450</b>	<b>27.258</b>	<b>-10,5%</b>	<b>120.966</b>	<b>111.371</b>	<b>-7,9%</b>



As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram um aumento de 1,1% na comparação com o 4T15. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 4,6% é explicada pelos reajustes dos contratos de locação do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 10,1% deve-se a vacância no Edifício Nova São Paulo e a renegociação de preços de aluguel observada em alguns ativos. As variações na receita de 2016 em relação a 2015 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

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



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

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Receita de Locação</b>	<b>44.015</b>	<b>46.609</b>	<b>5,9%</b>	<b>138.378</b>	<b>158.074</b>	<b>14,2%</b>
Cessão de Uso	5.186	5.129	-1,1%	15.284	20.836	36,3%
<b>Total sem Linearização</b>	<b>49.201</b>	<b>51.738</b>	<b>5,2%</b>	<b>153.662</b>	<b>178.910</b>	<b>16,4%</b>
( + ) Efeitos de Linearização acumulados	999	(8.419)	-942,4%	5.893	(3.771)	-164,0%
<b>Total</b>	<b>50.200</b>	<b>43.319</b>	<b>-13,7%</b>	<b>159.556</b>	<b>175.139</b>	<b>9,8%</b>

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 5,9% 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, além da *performance* dos empreendimentos em maturação que foram recentemente desenvolvidos pela CCP. As variações na receita de 2016 em relação a 2015 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

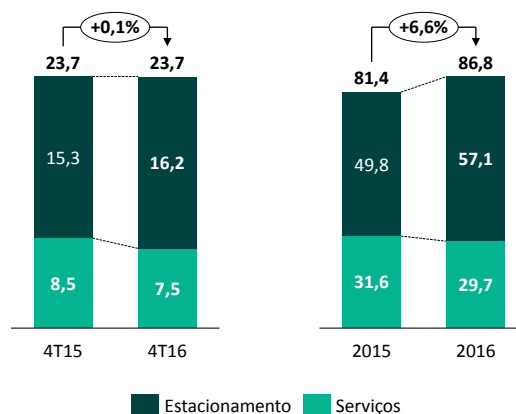
Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Total sem Linearização</b>	<b>8.639</b>	<b>10.804</b>	<b>25,1%</b>	<b>31.906</b>	<b>40.042</b>	<b>25,5%</b>
( + ) Efeitos de Linearização acumulados	(21)	242	NA	(164)	601	NA
<b>Total</b>	<b>8.618</b>	<b>11.046</b>	<b>28,2%</b>	<b>31.742</b>	<b>40.642</b>	<b>28,0%</b>

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 25,1% na comparação do 4T16 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os empreendimentos Prologis CCP Cajamar III, Prologis CCP Caxias e Prologis CCP Castelo 46, explicam as variações

reportadas. As variações na receita de 2016 em relação a 2015 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 23,7 milhões no 4T16, um aumento de 0,1% na comparação com o 4T15. Com relação a 2016, as receitas com prestação de serviços somaram R\$ 86,8 milhões, 6,6% superiores a 2015. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento.



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

As receitas de vendas no 4T16 somaram R\$27,4 milhões, com destaque para a venda de dois conjuntos do empreendimento Corporate Park, pelo montante de R\$26,9 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

## Análise do Desempenho Financeiro

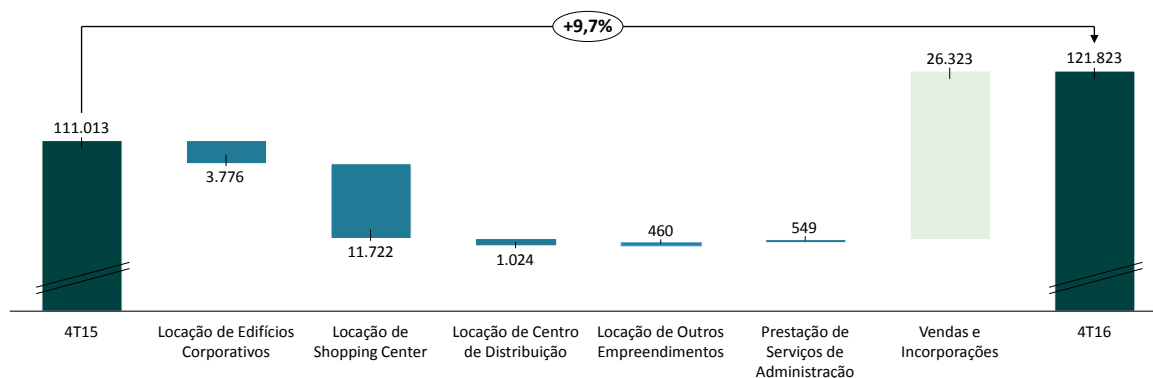
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

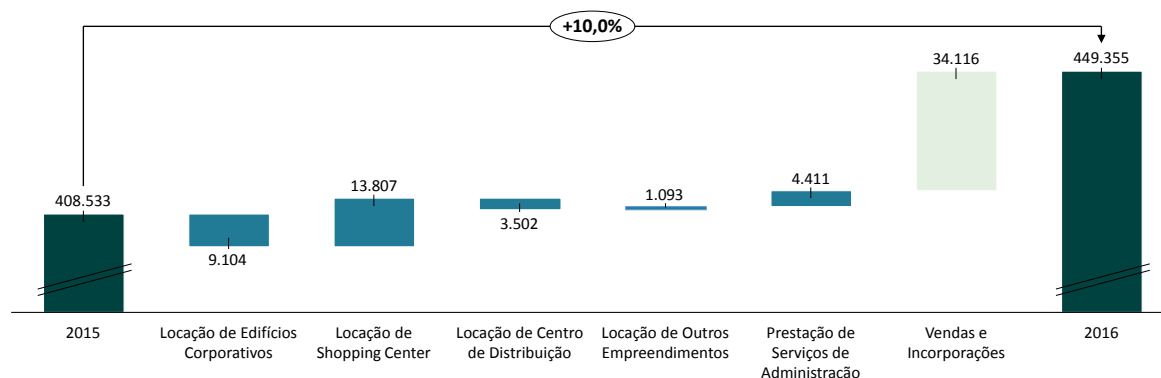
#### Receita Bruta e Receita Líquida

A Receita Bruta da CCP no 4T16 foi de R\$ 121,8 milhões, registrando um aumento de 9,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactada pelo aumento na receita de locação de Shopping Center e a venda de dois conjuntos do empreendimento Corporate Park. Com relação ao ano de 2016, a receita bruta foi de R\$ 449,3 milhões, registrando um aumento de 10,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

#### Variações de Receita 4T16 x 4T15 por linha de negócio (R\$ mil)

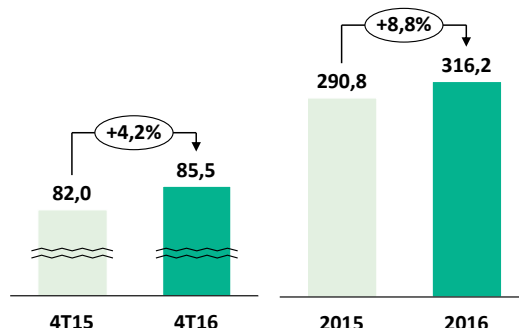


#### Variações de Receita 2016 x 2015 por linha de negócio (R\$ mil)



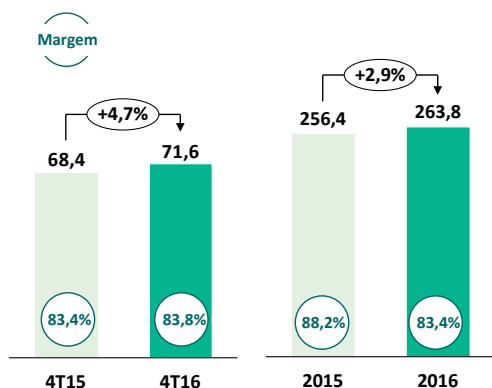
As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 85,5 milhões no 4T16, valor 4,2% maior que os R\$ 82,0 milhões registrados no 4T15. Em 2016, as receitas recorrentes de locação somaram R\$316,2 milhões, 8,8% maior do que os R\$290,8 milhões registrados no ano de 2015. Esse resultado, em ambas as comparações, é efeito do incremento na receita de locação de Shopping Center, conforme explicado anteriormente.

**Receitas Recorrentes de Locação**  
Sem linearização contábil (R\$ Milhões)



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

Sem linearização contábil (R\$ Milhões)



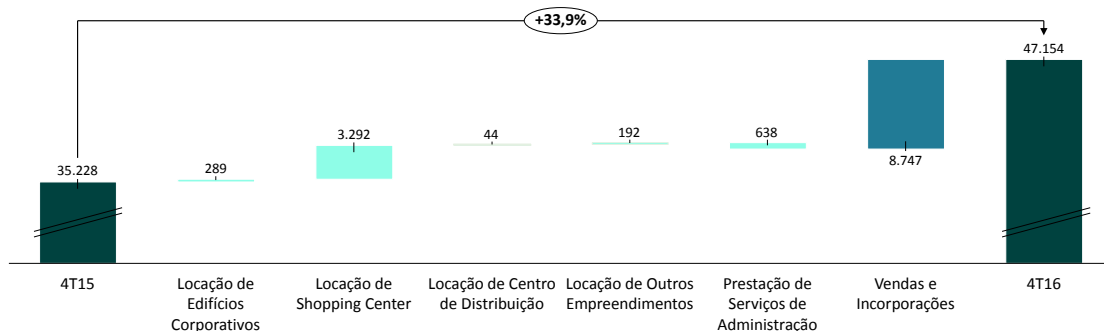
O NOI da CCP no 4T16 e 2016 foi de R\$ 71,6 milhões e R\$ 263,8 milhões, respectivamente (4,7% vs 4T15 e 2,9% vs 2015). A Margem NOI do 4T16 e 2016 ficou em 83,8% e 83,4%, respectivamente (0,4 pp. vs 4T15 e -4,8 pp. vs 2015), devido a maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, e explicado principalmente pelo desempenho do Shopping Cidade São Paulo, Shoppings Tietê e Metropolitano, que vêm apresentando uma crescente performance financeira.

**CUSTO**

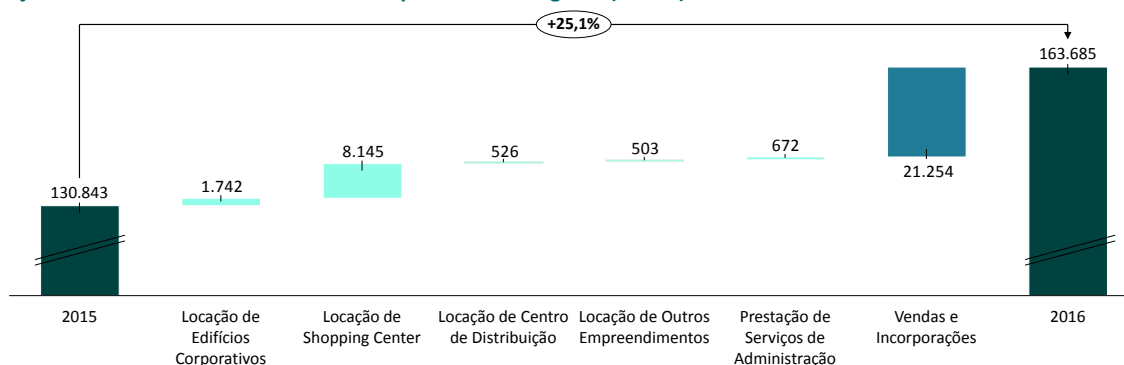
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 4T16 e 2016.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 4T16 foi de R\$ 47,2 milhões, 33,9% superior ao custo registrado no 4T15. A margem bruta do 4T16 ficou em 58,7%, 7,9 p.p. menor do que a margem bruta do 4T15. 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 4T16 x 4T15 por linha de negócio (R\$ mil)



Variações de Custos Incorridos 2016 x 2015 por linha de negócio (R\$ mil)

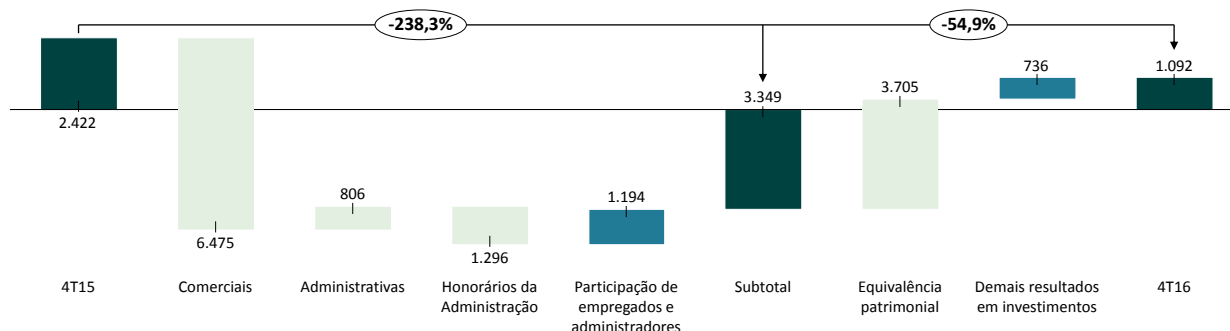


RESULTADO OPERACIONAL

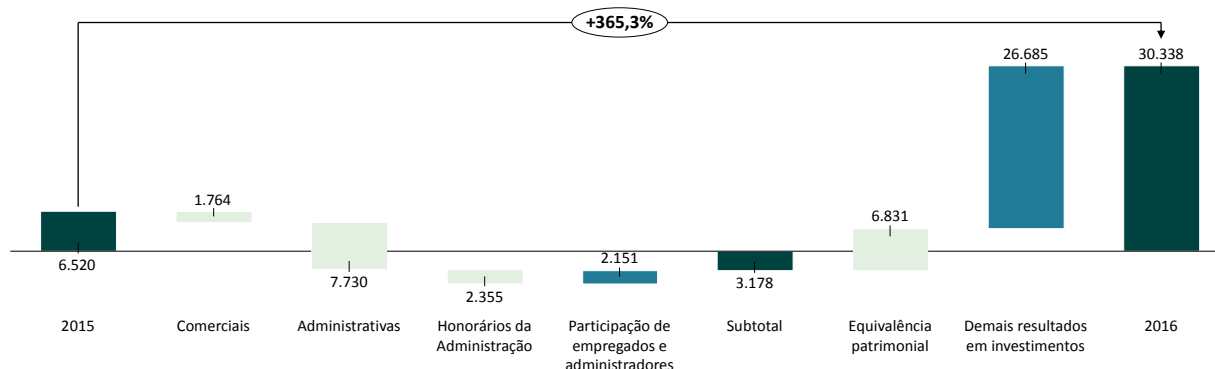
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 4T16.

O resultado operacional no 4T16 foi de R\$ 2,4 milhões, 54,9% inferior às despesas operacionais registradas no 4T15. Este resultado operacional é explicado no aumento das despesas comerciais decorrente do esforço de venda do Galpão Logístico de Barueri e locação dos empreendimentos do Portfolio. No ano de 2016, o resultado operacional foi de R\$ 30,3 milhões, o aumento é explicado, principalmente pela venda da totalidade das quotas detidas na subsidiária proprietária das unidades no empreendimento Thera Corporate, pela Equivalência patrimonial referente ao aumento de receita proveniente no segmento de Galpões.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 4T16 x 4T15 por principal componente (R\$ mil)



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 2016 x 2015 por principal componente (R\$ mil)

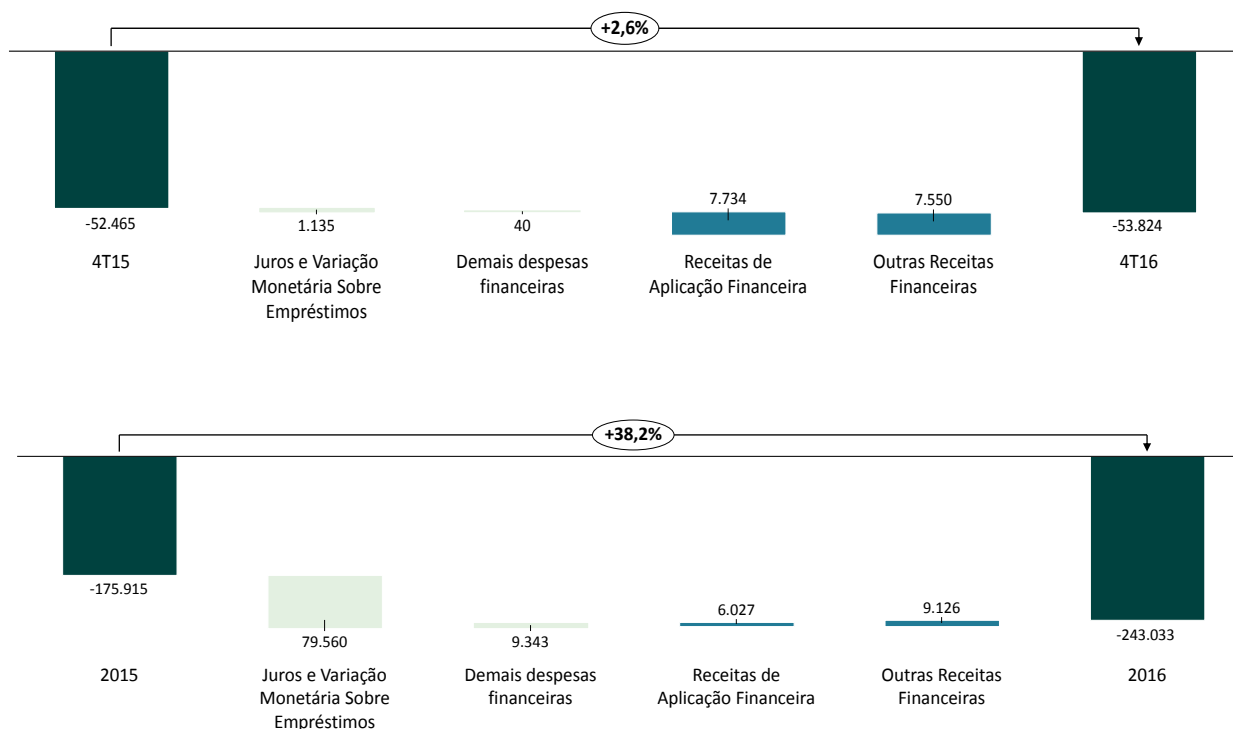


EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação de 37,2% da equivalência patrimonial no 4T16 (R\$ 13,7 milhões) quando comparada ao 4T15 (R\$ 9,9 milhões) está diretamente relacionada ao aumento de receitas provenientes das locações realizadas no segmento de Galpões. A variação da equivalência patrimonial no ano de 2016 (R\$ 43,4 milhões) para o ano de 2015 (R\$ 36,6 milhões) de 18,7%, explicada pelas mesmas razões das variações trimestrais.

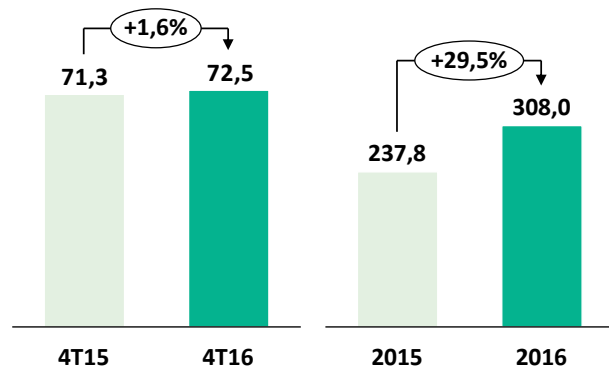
RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 4T16 e 2016:

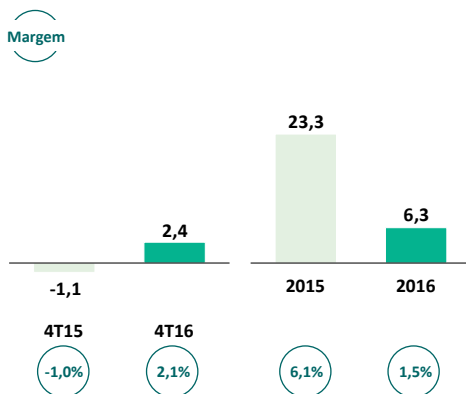


No 4T16 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 72,5 milhões, 1,6% superior à registrada no 4T15. O aumento da despesa financeira líquida reconhecida no período deve-se basicamente por um maior estoque de dívida da Companhia, resultado do ciclo de investimentos que a CCP vem encerrando, e ao fato de que, após a entrega de empreendimentos, passa-se a reconhecer os juros como despesa financeira, que eram parcialmente capitalizados durante a fase de construção, e adicionalmente ao elevado patamar das taxa de juros no Brasil. No ano de 2016 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$ 308,0 milhões (+29,5% vs 2015), também explicada pela mesma razão do incremento trimestral.

Variações da Despesa Financeira (R\$ milhões)

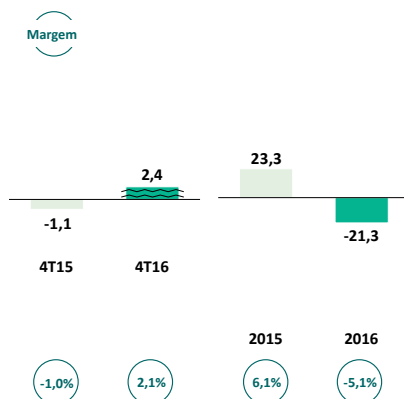


Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



A CCP registrou no 4T16 o lucro líquido de R\$ 2,4 milhões, um aumento de 3,4 milhões em comparação ao registrado no 4T15. Com relação ao ano de 2016, o lucro líquido da CCP foi de R\$ 6,3 milhões, 73,1% menor do que o Lucro Líquido registrado no ano de 2015. Os ajustes realizados foram decorrentes dos juros capitalizados e despesas administrativas da venda do Thera Corporate.

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

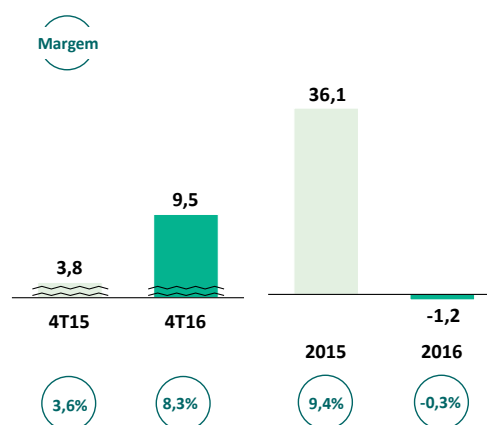


A CCP registrou no 4T16 o lucro líquido de R\$ 2,4 milhões, um aumento de 3,4 milhões em relação ao 4T15, resultado impactado principalmente pela venda realizada no trimestre. A margem líquida no 4T16 ficou em 2,1%, 3,1 pp. maior do que a margem líquida registrada no 4T15, que foi de -1,0%.

Com relação ao ano de 2016, o prejuízo da CCP foi de R\$ 21,3 milhões, montante de R\$ 44,6 milhões menor do que o Lucro Líquido registrado em 2015. A margem líquida 2016 ficou em -5,1%, 11,1 pp. abaixo da margem líquida registrada em 2015, de 6,1%.

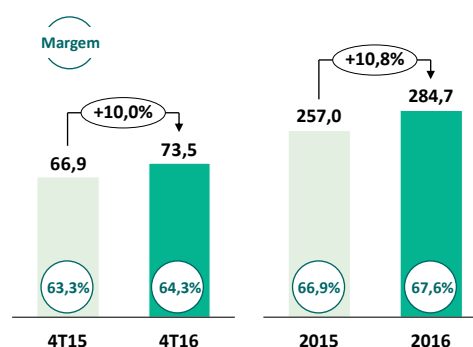
### FFO Ajustado – Funds from Operations (Recursos da Operação)

O FFO da CCP no 4T16 foi de R\$ 9,5 milhões (151,0% sobre o 4T15). A Margem FFO variou de 3,6% no 4T15 para 8,3%, no 4T16. No ano de 2016, o FFO totalizou R\$ -1,2 milhões, uma redução de 37,2 milhões em relação ao ano de 2015. Os ajustes realizados foram decorrentes dos juros capitalizados da venda do Thera Corporate.



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

No 4T16, o EBITDA foi de R\$ 73,5 milhões. A variação positiva do EBITDA, de 10,0% sobre o resultado registrado no 4T15 está relacionada à mudança do *mix* de receita da Companhia, principalmente explicada pelo entrada em operação do Shopping Cidade São Paulo. No ano de 2016, o EBITDA foi de R\$ 284,7 milhões, 10,8% superior ao valor apurado em 2015, explicado basicamente pelas mesmas razões da variação trimestral. As Margens EBITDA do 4T16 e do 2016 foram de 64,3% e 67,6%, +1,1 pp. e +0,7 pp. em relação ao 4T15 e 2015, respectivamente. O incremento no EBITDA explica a variação positiva em ambas as comparações.

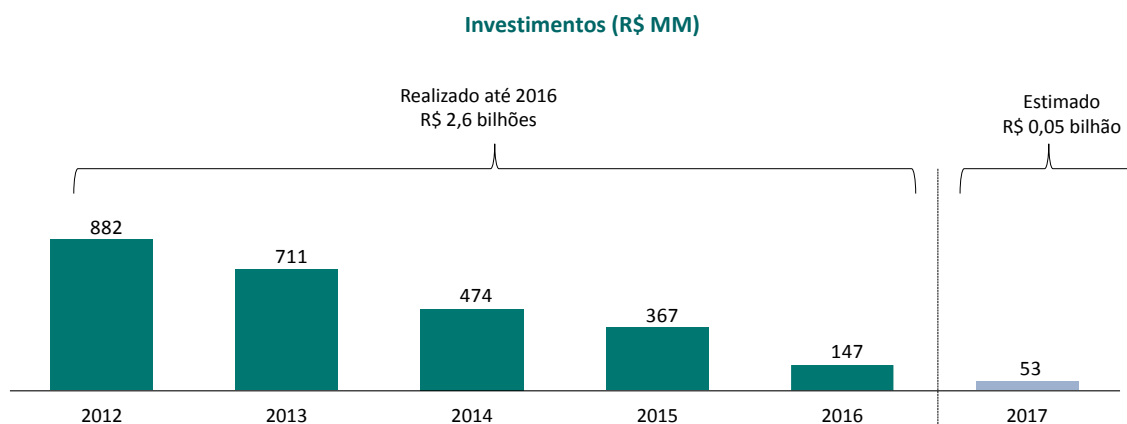




## Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

### 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\$ 2,6 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontra em seu pipeline, a Companhia deve investir adicionalmente R\$ 53,0 milhões 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 ano de 2016 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 413,4 milhões, representando 8,6% dos ativos totais.

### Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 2.011 milhões ao final do quarto trimestre de 2016, montante 0,2% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2016
<b>Endividamento</b>	<b>2.454.847</b>	<b>2.318.676</b>	<b>2.425.147</b>
Financiamentos e Empréstimos	1.606.777	1.520.897	1.507.146
Debêntures e Notas Promissórias	881.667	819.051	954.934
Partes Relacionadas	(33.597)	(21.272)	(36.933)
<b>Disponibilidades</b>	<b>566.073</b>	<b>310.211</b>	<b>413.440</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	566.073	310.211	413.440
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.888.774</b>	<b>2.008.465</b>	<b>2.011.707</b>

Ao final do 4T16, a CCP possuía 7 dívidas corporativas e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 97,29% do CDI. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Tipo	Montante (R\$ '000)	Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS				Vencimento
		Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros		
Debêntures	300.000	77.437	CDI + 0,81% a.a.	Mensal <sup>(1)</sup>	mar-18	
Debêntures	204.420	62.459	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17	
Debêntures	150.000	-	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18	
Debêntures	200.000	207.337	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19	
Debêntures	150.000	159.528	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22	
Debêntures	92.000	88.821	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26	
Debêntures	200.000	200.245	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20	
Notas Promissórias	150.000	159.108	CDI + 0,85% a.a.	Bullet	jul-19	
<b>Total</b>	<b>1.446.420</b>	<b>954.934</b>				

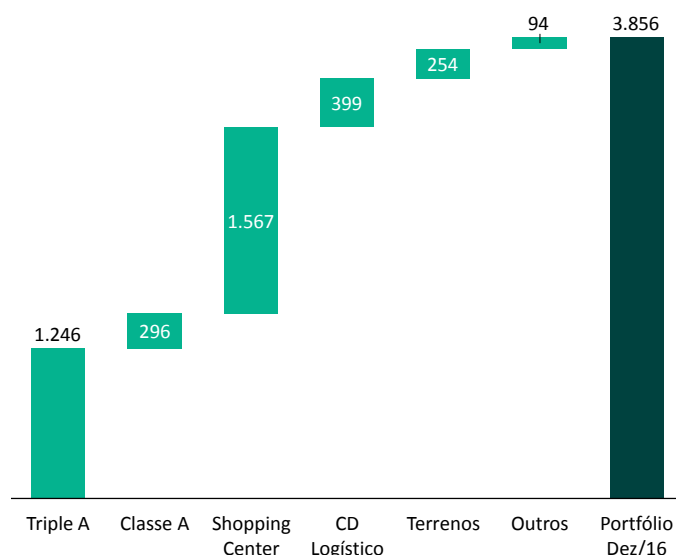
(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS		Juros	Vencimento
		Saldo 4T16	Remuneração		
FINEM	144.000	78.353	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	14.329	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	20.226	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	31.912	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	122.000	141.388	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	224.889	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	21.937	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	18.210	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	29.599	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	51.126	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.978	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	179.487	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	86.777	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	108.030	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	82.374	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	360.530	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	<b>1.930.305</b>	<b>1.507.146</b>			

### Avaliação de Ativos

O Portfólio da Companhia tem o valor de R\$ 3.856 milhões. Este montante é resultado da avaliação realizada pela CBRE em 01 de dezembro de 2014, e ajustado pelas adições (Investimentos) e exclusões (Vendas) de ativos do Portfólio.

Valor do Portfólio por tipo de Ativo (R\$ milhões)



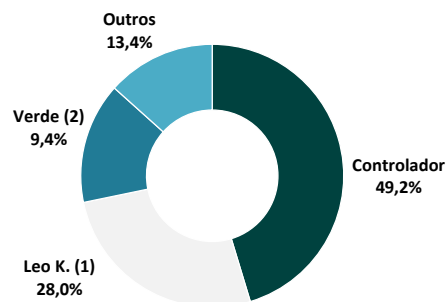
## Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro 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\$ 1.184,6 milhões.

### Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Dezembro/2016 – Fechamento)	R\$ 9,90
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,184
Free Float	22,0%
Variações no 4T16	
CCPR3	+15,1%
Ibovespa	+38,9%
IMOB	+32,7%

### Composição Acionária (%)



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

## Sustentabilidade



No ano de 2008, 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 451,6 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 55,8 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 58).

## Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

**George Coura** – Gerente Financeiro e 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					
	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Receita Bruta</b>	<b>111.013</b>	<b>121.823</b>	<b>9,7%</b>	<b>408.533</b>	<b>449.355</b>	<b>10,0%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	29.883	26.108	-12,6%	118.489	109.385	-7,7%
Shopping Centers	53.061	41.338	-22,1%	168.598	182.406	8,2%
Locação de Centros de Distribuição	1.765	741	-58,0%	7.836	4.334	-44,7%
Locação de outros empreendimentos	3.862	4.322	11,9%	16.170	17.263	6,8%
Prestação de serviços de Administração	21.780	22.329	2,5%	74.390	78.801	5,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	662	26.985	3977,1%	23.050	57.166	148,0%
Deduções da receita bruta	(5.313)	(7.538)	41,9%	(24.240)	(28.104)	15,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>105.700</b>	<b>114.285</b>	<b>8,1%</b>	<b>384.293</b>	<b>421.251</b>	<b>9,6%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(35.227)</b>	<b>(47.154)</b>	<b>33,9%</b>	<b>(130.842)</b>	<b>(163.685)</b>	<b>25,1%</b>
Imóveis vendidos	182	(9.101)	-5100,5%	(4.464)	(25.677)	475,2%
Imóveis locados	(20.272)	(23.554)	16,2%	(73.967)	(84.925)	14,8%
Prestação de serviços	(15.137)	(14.499)	-4,2%	(52.411)	(53.083)	1,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>70.473</b>	<b>67.131</b>	<b>-4,7%</b>	<b>253.451</b>	<b>257.566</b>	<b>1,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>66,7%</b>	<b>58,7%</b>	<b>-7,9 pp.</b>	<b>66,0%</b>	<b>61,1%</b>	<b>-4,8 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>2.422</b>	<b>1.092</b>	<b>-54,9%</b>	<b>6.520</b>	<b>30.338</b>	<b>365,3%</b>
Comerciais	(970)	(7.445)	667,5%	(9.894)	(11.658)	17,8%
Administrativas	(6.361)	(5.555)	-12,7%	(23.861)	(31.591)	32,4%
Honorários da Administração	(1.857)	(3.153)	69,8%	(5.985)	(8.340)	39,3%
Participação de empregados e administradores	(156)	1.038	-765,4%	(3.496)	(1.345)	-61,5%
Equivalência patrimonial	9.969	13.674	37,2%	36.560	43.391	18,7%
Demais resultados em investimentos	1.797	2.533	41,0%	13.196	39.881	202,2%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>72.895</b>	<b>68.223</b>	<b>-6,4%</b>	<b>259.971</b>	<b>287.904</b>	<b>10,7%</b>
Despesas financeiras	(71.341)	(72.515)	1,6%	(237.795)	(308.012)	29,5%
Receitas financeiras	18.874	18.692	-1,0%	61.879	64.980	5,0%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(52.467)</b>	<b>(53.823)</b>	<b>2,6%</b>	<b>(175.916)</b>	<b>(243.032)</b>	<b>38,2%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>20.428</b>	<b>14.400</b>	<b>-29,5%</b>	<b>84.055</b>	<b>44.872</b>	<b>-46,6%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(8.802)</b>	<b>(7.671)</b>	<b>-12,8%</b>	<b>(31.817)</b>	<b>(30.512)</b>	<b>-4,1%</b>
Diferido	(129)	204	-258,1%	197	(567)	-387,8%
Do exercício	(8.673)	(7.875)	-9,2%	(32.014)	(29.945)	-6,5%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>11.626</b>	<b>6.729</b>	<b>-42,1%</b>	<b>52.238</b>	<b>14.360</b>	<b>-72,5%</b>
Participação de Não Controladores	(12.683)	(4.354)	-65,7%	(28.930)	(35.686)	23,4%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(1.057)</b>	<b>2.375</b>	<b>-324,6%</b>	<b>23.308</b>	<b>(21.326)</b>	<b>-191,5%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-1,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,1 pp.</b>	<b>6,1%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-11,1 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,009)</b>	<b>0,020</b>	<b>-324,6%</b>	<b>0,195</b>	<b>(0,178)</b>	<b>-191,5%</b>

## Balço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/12/2015	31/12/2016	% Análise Vertical	4T16 x 4T15
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	566.073	348.578	7,2%	-38,4%
Títulos e valores mobiliários	-	64.862	1,3%	NA
Contas a receber	99.891	97.316	2,0%	-2,6%
Estoques	25.540	5.653	0,1%	-77,9%
Impostos a compensar	5.272	44.156	0,9%	737,6%
Adiantamento a fornecedores	7.152	8.512	0,2%	19,0%
Dividendos a receber	-	79	0,0%	NA
Demais contas a receber	10.347	9.476	0,2%	-8,4%
<b>Total Circulante</b>	<b>714.275</b>	<b>578.632</b>	<b>12,0%</b>	<b>-19,0%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	684	12.082	0,2%	1666,4%
Estoques	1.269.579	674.870	14,0%	-46,8%
Partes relacionadas	33.597	36.933	0,8%	9,9%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	NA
Mútuos a receber	15.643	8.313	0,2%	-46,9%
Impostos a compensar	79.400	60.131	1,2%	-24,3%
Depósitos judiciais	335	350	0,0%	4,5%
Demais contas a receber	20.457	29.526	0,6%	44,3%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	NA
Investimentos	927.947	1.081.873	22,4%	16,6%
Propriedades para investimento	1.790.262	2.346.415	48,6%	31,1%
Imobilizado	3.834	3.643	0,1%	-5,0%
Intangíveis	170	131	0,0%	-22,9%
<b>Total não Circulante</b>	<b>4.141.908</b>	<b>4.254.267</b>	<b>88,0%</b>	<b>2,7%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>4.856.183</b>	<b>4.832.899</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>
	-	-		
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>% Análise Vertical</b>	<b>4T16 x 4T15</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>516.869</b>	<b>511.928</b>	<b>10,6%</b>	<b>-1,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	208.040	238.174	4,9%	14,5%
Debêntures	201.534	152.761	3,2%	-24,2%
Notas Promissórias	-	24.107	0,5%	NA
Fornecedores	38.201	30.230	0,6%	-20,9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	0,0%	NA
Impostos e contribuições a recolher	13.873	11.944	0,2%	-13,9%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	6.217	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.760	1.644	0,0%	-6,6%
Adiantamentos de clientes	13.638	795	0,0%	-94,2%
Adiantamentos de clientes - permuta	-	-	0,0%	NA
Partes relacionadas	-	-	0,0%	NA
Receita res-sperata a apropriar	13.719	10.662	0,2%	-22,3%
Dividendos a pagar	5.542	7	0,0%	-99,9%
Demais contas a pagar	14.345	41.604	0,9%	190,0%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>2.254.461</b>	<b>2.208.661</b>	<b>45,7%</b>	<b>-2,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.398.737	1.268.972	26,3%	-9,3%
Debêntures	680.133	643.066	13,3%	-5,4%
Notas Promissórias	-	135.000	2,8%	NA
Impostos e contribuições diferidos	9.474	8.804	0,2%	-7,1%
Receita res-sperata a apropriar	53.465	42.646	0,9%	-20,2%
Demais Contas a Pagar	-	-	0,0%	NA
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.139	1.660	0,0%	-59,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,2%	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.200.630</b>	<b>1.175.680</b>	<b>24,3%</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>884.223</b>	<b>936.630</b>	<b>19,4%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>4.856.183</b>	<b>4.832.899</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>

## Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/12/2015	31/12/2016
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	84.055	44.872
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	343	199
Depreciação das propriedades para investimento	25.606	31.596
Equivalência patrimonial	(36.560)	(43.391)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	280.071	298.131
Amortização da comissão sobre debêntures	2.388	2.659
Imposto diferido (PIS e COFINS)	(533)	(764)
Provisão para perda do contas a receber	(557)	(5.473)
Ajuste a valor presente	(1.077)	1.077
Custo residual de investimento	-	(2.479)
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(5.971)	(4.427)
Impostos e contribuições a compensar	(16.164)	(19.615)
Dividendos a receber	-	(79)
Adiantamento a fornecedores	(930)	(1.360)
Estoque	(293.916)	122.764
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	-
Depósitos judiciais	(244)	(15)
Demais ativos	(2.122)	(8.199)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	2.691	(7.971)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(21.087)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(4.334)	(6.217)
Impostos e contribuições a recolher	366	(1.370)
Adiantamento de clientes	12.983	(12.843)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(219)	-
Res-sperata a apropriar	14.372	(13.876)
Demais contas a pagar	(32.168)	27.259
Contas a receber de partes relacionadas	(45.728)	3.994
Contas a pagar para partes relacionadas	-	-
<b>Caixa proveniente das operações</b>		
Juros pagos	(255.299)	(253.679)
IRPJ e CSLL Pagos	(31.034)	(31.093)
Dividendos Recebidos	53.983	37.448
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(271.085)</b>	<b>157.148</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) de investimentos	(170.887)	(147.983)
Venda de investimento	-	-
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	10	(64.862)
(Acrécimo) do imobilizado	(1.834)	31
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(8.110)	(95.917)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(180.821)</b>	<b>(308.731)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	124.552	506.456
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(150.669)	(574.300)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(1.825)	(5.631)
Aportes de capitais por minoritários	87.176	16.721
Aportes de capitais por sócios	400.000	-
Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	9.021	(3.623)
Dividendos Pagos	(23.266)	(5.535)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>444.989</b>	<b>(65.912)</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(6.917)</b>	<b>(217.495)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	572.990	566.073
No fim do período	566.073	348.578
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(6.917)</b>	<b>(217.495)</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)	12.181	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.177	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721	-	2012
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	16.289	2017
<b>Total</b>		<b>52.319</b>	<b>16.289</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)	5.293	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	846	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
<b>Total</b>		<b>33.285</b>	-	
<b>Shopping Centers</b>				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.383	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.753	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.215	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.492	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.164	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	16.626	-	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	14.149	-	2016
<b>Total</b>		<b>149.073</b>	-	
<b>Galpões Logísticos</b>				
Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	27.487	-	2007
Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	-	2012
Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	-	2013
Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	-	2013
Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.267	-	2013
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.343	-	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Caxias	Duque de Caxias (SP)	20.305	-	2016
Prologis CCP Castelo 46	Araçariçuama (SP)	23.873	39.519	2016
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	28.347	-	2016
<b>Total</b>		<b>199.376</b>	<b>39.519</b>	
<b>Outros</b>				
ITM	São Paulo (SP)	17.499	-	1996
<b>Total</b>		<b>17.499</b>	-	
<b>Total</b>		<b>451.552</b>	<b>55.808</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>52.319</b>	<b>8,0%</b>	<b>10,7%</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%	12.181	7,0%	7,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.177	30,5%	30,5%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	49,2%	49,2%
<b>Empreendimentos Classe A</b>			<b>33.285</b>	<b>7,4%</b>	<b>9,1%</b>
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	3,6%	3,6%
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>85.604</b>	<b>7,8%</b>	<b>10,1%</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%	42.750	2,7%	1,3%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.383	18,1%	7,4%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.492	12,1%	5,9%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.215	3,0%	4,1%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	18,5%	9,5%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.164	8,0%	6,6%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100,0%	16.626	0,0%	0,0%
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	53,1%	14.149	49,1%	32,9%
<b>Total</b>			<b>149.070</b>	<b>9,5%</b>	<b>7,3%</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%	27.487	46,8%	46,8%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	2,5%	2.877	0,0%	0,0%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	2,5%	1.751	0,0%	0,0%
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiaí	2,5%	1.899	0,0%	0,0%
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	25,0%	8.267	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.343	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar III	SP - Cajamar	25,0%	28.347	42,3%	42,3%
Parque Industrial Caxias	RJ - Duque de Caxias	33,5%	20.305	57,8%	57,8%
Parque Industrial Castelo 46	SP - Araçariquama	24,0%	23.873	0,0%	0,0%
<b>Total</b>			<b>199.376</b>	<b>16,5%</b>	<b>18,4%</b>

## Anexo 2 - 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> )	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	
Miss Silvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.289	16.289	1T17	R\$ 120 - R\$ 140	20,4	
Castelo	Centro de Distribuição	Araçariçuama - SP	164.663	39.519	1T17	R\$ 18 - R\$ 22	37,3	
<b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b>			<b>180.952</b>	<b>55.808</b>			<b>57,7</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>	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	
<b>Total - Banco de Terrenos</b>			<b>1.359.948</b>	<b>488.585</b>				
<b>TOTAL</b>			<b>1.540.900</b>	<b>544.393</b>			<b>57,7</b>	

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	4T15	4T16	Análise Vertical (%)	4T16 x 4T15	2015	2016	Análise Vertical (%)	2016 X 2015
Salários e Encargos Sociais	5.548	3.060	35,1%	-44,8%	18.153	15.639	39,2%	-13,8%
Aluguéis e Condomínios	53	3.117	35,8%	5781,1%	209	11.083	27,8%	5202,9%
Custo de Manutenção e Reparos	289	401	4,6%	38,8%	1.428	1.253	3,1%	-12,3%
Serviços de Terceiros - Adm	1.616	1.076	12,4%	-33,4%	7.703	6.059	15,2%	-21,3%
Outras despesas	712	1.054	12,1%	48,0%	2.353	5.897	14,8%	150,6%
<b>Total</b>	<b>8.218</b>	<b>8.708</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>29.846</b>	<b>39.931</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,8%</b>
	-	-			-	-		
DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	4T15	4T16	Análise Vertical (%)	4T16 x 4T15	2015	2016	Análise Vertical (%)	2016 X 2015
Salários e Encargos	144	163	2,2%	13,2%	933	689	5,9%	-26,2%
Serviços Terceiros	181	233	3,1%	29,0%	663	495	4,2%	-25,3%
Aluguéis e Condomínios	-	-	0,0%	NA	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	577	6.978	93,7%	1108,5%	8.102	9.682	83,1%	19,5%
Outras Despesas	68	71	1,0%	4,4%	197	792	6,8%	302,0%
<b>Total</b>	<b>970</b>	<b>7.445</b>	<b>100,0%</b>	<b>667,5%</b>	<b>9.894</b>	<b>11.658</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,8%</b>

### Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	4T15	4T16	Análise Vertical (%)	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(69.408)	(70.351)	97%	1,4%	(218.979)	(297.626)	35,9%
Juros e Multas	(59)	(250)	0%	327,3%	(210)	(1.123)	435,3%
Demais despesas financeiras	(1.874)	(1.914)	3%	2,2%	(18.606)	(9.263)	-50,2%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(71.340)</b>	<b>(72.515)</b>	<b>100%</b>	<b>1,6%</b>	<b>(237.795)</b>	<b>(308.012)</b>	<b>29,5%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	18.958	11.224	60%	-40,8%	54.592	48.565	-11,0%
Outras Receitas Financeiras	(83)	7.467	40%	-9055,3%	7.288	16.414	125,2%
<b>Receita Financeira</b>	<b>18.875</b>	<b>18.691</b>	<b>100%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>61.879</b>	<b>64.979</b>	<b>5,0%</b>
<b>Total</b>	<b>(52.465)</b>	<b>(53.824)</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,6%</b>	<b>(175.915)</b>	<b>(243.033)</b>	<b>38,2%</b>

### EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Lucro Líquido	(1.057)	2.375	-324,6%	23.308	(21.326)	-191,5%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.802	7.671	-12,8%	31.817	30.512	-4,1%
(+/-) Resultado Financeiro	52.467	53.823	2,6%	175.916	243.032	38,2%
(+) Depreciação e Amortização	6.644	9.670	45,5%	25.949	32.450	25,1%
<b>Total</b>	<b>66.856</b>	<b>73.540</b>	<b>10,0%</b>	<b>256.991</b>	<b>284.668</b>	<b>10,8%</b>
Receita Líquida	105.700	114.285	8,1%	384.293	421.251	9,6%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>63,3%</b>	<b>64,3%</b>	<b>1,1 pp.</b>	<b>66,9%</b>	<b>67,6%</b>	<b>0,7 pp.</b>

## NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Receita Locação</b>	<b>88.571</b>	<b>72.509</b>	<b>-18,1%</b>	<b>311.093</b>	<b>313.388</b>	<b>0,7%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(13.628)	(13.884)	1,9%	(34.390)	(52.475)	52,6%
<b>NOI</b>	<b>74.943</b>	<b>58.625</b>	<b>-21,8%</b>	<b>276.703</b>	<b>260.913</b>	<b>-5,7%</b>
Margem NOI	84,6%	80,9%	-3,8 pp.	88,9%	83,3%	-5,7 pp.

## Lucro Líquido Ajustado (IFRS)

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO (R\$ mil)	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>(1.057)</b>	<b>2.375</b>	<b>NA</b>	<b>23.308</b>	<b>(21.326)</b>	<b>NA</b>
<b>Ajustes</b>						
Despesa Financeira - Venda Thera Corporate	-	-	NA	-	27.600	NA
<b>Total - Ajustes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>NA</b>	<b>-</b>	<b>27.600</b>	<b>NA</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido - Ajustado</b>	<b>(1.057)</b>	<b>2.375</b>	<b>NA</b>	<b>23.308</b>	<b>6.274</b>	<b>-73,1%</b>
Receita Líquida	105.700	114.285	8,1%	384.293	421.251	9,6%
<b>Margem Líquida</b>	<b>-1,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,1 pp.</b>	<b>6,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>-4,6 pp.</b>
Lucro Líquido por ação (R\$)	(0,009)	0,020	NA	0,195	0,052	NA

## FFO Ajustado (IFRS)

FFO Ajustado - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	(1.057)	2.375	NA	23.308	6.274	-73,1%
(+) Depreciação	6.644	9.670	45,5%	25.949	32.450	25,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.797)	(2.533)	41,0%	(13.196)	(39.881)	202,2%
<b>Total</b>	<b>3.790</b>	<b>9.513</b>	<b>151,0%</b>	<b>36.062</b>	<b>(1.157)</b>	<b>NA</b>
Receita Líquida	105.700	114.285	8,1%	384.293	421.251	9,6%
<b>Margem FFO</b>	<b>3,6%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,7 pp.</b>	<b>9,4%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-9,7 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,032	0,079	151,0%	0,301	(0,010)	NA

## Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	2015	2016	Análise Vertical (%)	2016 x 2015
Edifícios Corporativos	365.103	353.175	15,1%	-3,3%
Shoppings	1.337.466	37.459	1,6%	-97,2%
Condomínios Logísticos	55.227	1.924.307	82,0%	3384,4%
Outros	32.466	31.475	1,3%	-3,1%
<b>Total</b>	<b>1.790.262</b>	<b>2.346.416</b>	<b>100,0%</b>	<b>31,1%</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Pró-forma)

## Demonstrativo de Resultados (Pró-forma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pro-Forma					
	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Receita Bruta</b>	<b>117.708</b>	<b>137.165</b>	<b>16,5%</b>	<b>443.536</b>	<b>489.397</b>	<b>10,3%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.450	27.258	-10,5%	120.966	111.371	-7,9%
Shopping Centers	50.200	43.319	-13,7%	159.556	175.139	9,8%
Locação de Centros de Distribuição	8.618	11.046	28,2%	31.742	40.642	28,0%
Locação de outros empreendimentos	3.862	4.322	11,9%	16.170	17.263	6,8%
Prestação de serviços de Administração	23.706	23.730	0,1%	81.402	86.791	6,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	871	27.490	3056,4%	33.701	58.191	72,7%
Deduções da receita bruta	(5.828)	(8.433)	44,7%	(26.906)	(30.931)	15,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>111.880</b>	<b>128.732</b>	<b>15,1%</b>	<b>416.630</b>	<b>458.466</b>	<b>10,0%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(37.321)</b>	<b>(47.499)</b>	<b>27,3%</b>	<b>(142.465)</b>	<b>(166.461)</b>	<b>16,8%</b>
Imóveis vendidos	(2.404)	(8.901)	270,3%	(16.838)	(28.608)	69,9%
Imóveis locados	(19.082)	(23.452)	22,9%	(71.152)	(82.032)	15,3%
Prestação de serviços	(15.835)	(15.146)	-4,4%	(54.475)	(55.821)	2,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>74.559</b>	<b>81.233</b>	<b>9,0%</b>	<b>274.165</b>	<b>292.005</b>	<b>6,5%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>66,6%</b>	<b>63,1%</b>	<b>-3,5 pp.</b>	<b>65,8%</b>	<b>63,7%</b>	<b>-2,1 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(8.545)</b>	<b>(11.809)</b>	<b>38,2%</b>	<b>(30.360)</b>	<b>(17.634)</b>	<b>-41,9%</b>
Comerciais	(946)	(6.708)	609,1%	(8.113)	(13.662)	68,4%
Administrativas	(7.154)	(6.693)	-6,4%	(27.459)	(36.462)	32,8%
Honorários da Administração	(1.857)	(3.153)	69,8%	(5.985)	(8.340)	39,3%
Participação de empregados e administradores	(867)	838	-196,7%	(4.657)	(2.272)	-51,2%
Equivalência patrimonial	-	237	NA	-	(56)	NA
Demais resultados em investimentos	2.279	3.670	61,0%	15.854	43.158	172,2%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>66.014</b>	<b>69.424</b>	<b>5,2%</b>	<b>243.805</b>	<b>274.371</b>	<b>12,5%</b>
Despesas financeiras	(69.739)	(70.420)	1,0%	(225.661)	(299.703)	32,8%
Receitas financeiras	18.799	18.132	-3,5%	63.884	64.013	0,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(50.940)</b>	<b>(52.288)</b>	<b>2,6%</b>	<b>(161.777)</b>	<b>(235.690)</b>	<b>45,7%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>15.074</b>	<b>17.136</b>	<b>13,7%</b>	<b>82.028</b>	<b>38.681</b>	<b>-52,8%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(8.715)</b>	<b>(8.562)</b>	<b>-1,8%</b>	<b>(33.239)</b>	<b>(34.282)</b>	<b>3,1%</b>
Diferido	(205)	133	-164,9%	236	(1.006)	-526,3%
Do exercício	(8.510)	(8.695)	2,2%	(33.475)	(33.276)	-0,6%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>6.359</b>	<b>8.574</b>	<b>34,8%</b>	<b>48.789</b>	<b>4.399</b>	<b>-91,0%</b>
Participação de Não Controladores	(7.417)	(6.198)	-16,4%	(25.482)	(25.725)	1,0%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(1.059)</b>	<b>2.376</b>	<b>-324,3%</b>	<b>23.307</b>	<b>(21.326)</b>	<b>-191,5%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,8 pp.</b>	<b>5,6%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-10,2 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,009)</b>	<b>0,0199</b>	<b>-324,3%</b>	<b>0,193</b>	<b>(0,178)</b>	<b>-192,3%</b>

### EBITDA (Pró-forma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Lucro Líquido	(1.059)	2.376	-324,3%	23.307	(21.326)	-191,5%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.715	8.562	-1,8%	33.239	34.282	3,1%
(+/-) Resultado Financeiro	50.940	52.288	2,6%	161.777	235.690	45,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.523	10.946	67,8%	25.888	35.174	35,9%
<b>Total</b>	<b>65.119</b>	<b>74.172</b>	<b>13,9%</b>	<b>244.211</b>	<b>283.821</b>	<b>16,2%</b>
Receita Líquida	111.880	128.732	15,1%	416.630	458.466	10,0%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>58,2%</b>	<b>57,6%</b>	<b>-0,6 pp.</b>	<b>58,6%</b>	<b>61,9%</b>	<b>3,3 pp.</b>

### NOI (Pró-forma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
<b>Receita Locação</b>	<b>87.528</b>	<b>92.963</b>	<b>6,2%</b>	<b>309.876</b>	<b>343.568</b>	<b>10,9%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(12.049)	(12.506)	3,8%	(32.705)	(46.858)	43,3%
<b>NOI</b>	<b>75.479</b>	<b>80.458</b>	<b>6,6%</b>	<b>277.171</b>	<b>296.711</b>	<b>7,0%</b>
Margem NOI	86,2%	86,5%	0,3 pp.	89,4%	86,4%	-3,1 pp.

### FFO Ajustado (Pró-forma)

FFO Ajustado - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	4T15	4T16	4T16 x 4T15	2015	2016	2016 X 2015
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	(1.057)	2.375	NA	23.308	6.274	-73,1%
(+) Depreciação	6.523	10.946	67,8%	25.888	35.174	35,9%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(2.279)	(3.670)	61,0%	(15.854)	(43.158)	NA
<b>Total</b>	<b>3.186</b>	<b>9.651</b>	<b>203,0%</b>	<b>33.342</b>	<b>(1.710)</b>	<b>NA</b>
Receita Líquida	111.880	128.732	15,1%	416.630	458.466	10,0%
<b>Margem FFO</b>	<b>2,8%</b>	<b>7,5%</b>	<b>4,6 pp.</b>	<b>8,0%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-8,4 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,027	0,081	203,0%	0,279	(0,014)	NA

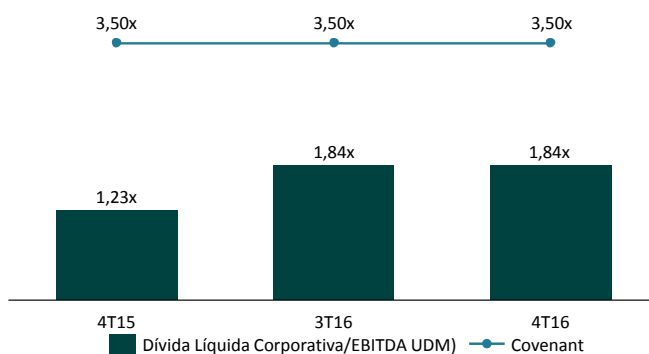
## Endividamento (Pró-forma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2016
<b>Endividamento</b>	<b>2.409.511</b>	<b>2.262.861</b>	<b>2.369.426</b>
Financiamentos e Empréstimos	1.550.168	1.452.385	1.437.617
Debêntures e Notas Promissórias	881.667	819.051	954.934
Partes Relacionadas	(22.324)	(8.575)	(23.125)
<b>Disponibilidades</b>	<b>558.197</b>	<b>305.098</b>	<b>409.413</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	558.197	305.098	409.413
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.851.314</b>	<b>1.957.763</b>	<b>1.960.013</b>

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2016
Dívida Líquida Total	1.851.314	1.957.763	1.960.013
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	7,58x	7,13x	6,91x
Dívida Líquida Corporativa	301.146	505.378	522.396
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	1,23x	1,84x	1,84x
Dívida Líquida Produção	1.550.168	1.452.385	1.437.617
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	6,35x	5,29x	5,07x

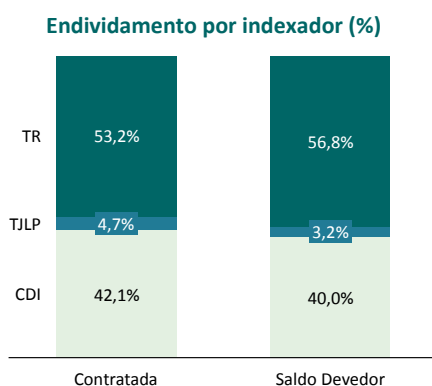
<sup>(1)</sup> EBITDA últimos 12 meses (proforma)

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





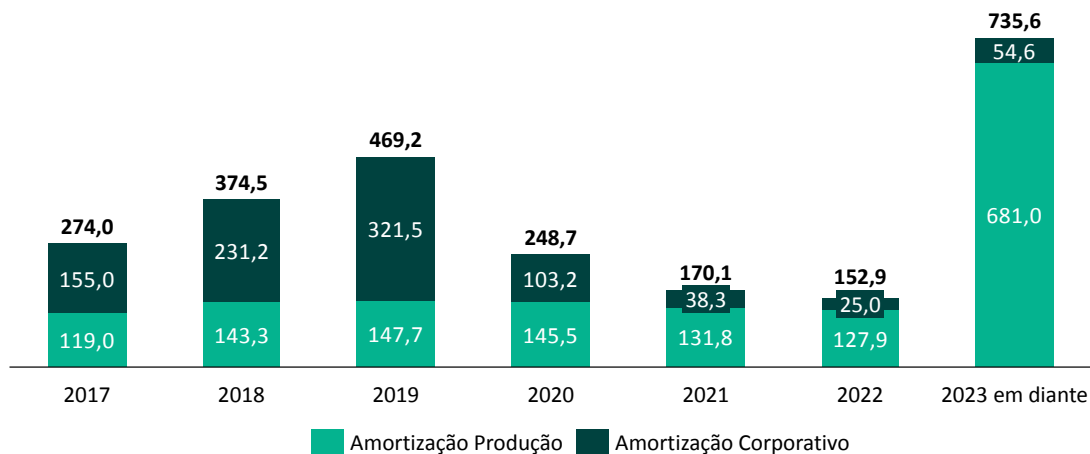
Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma			
		Saldo 4T16	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	78.353	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	14.329	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	20.226	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	31.912	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	54.800	38.081	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	30.000	38.562	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	35.347	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	224.889	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	21.937	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	18.210	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	29.599	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	51.126	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	57.978	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	179.867	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	86.777	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	78.125	67.519	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	82.374	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	360.530	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	<b>1.876.730</b>	<b>1.437.617</b>			



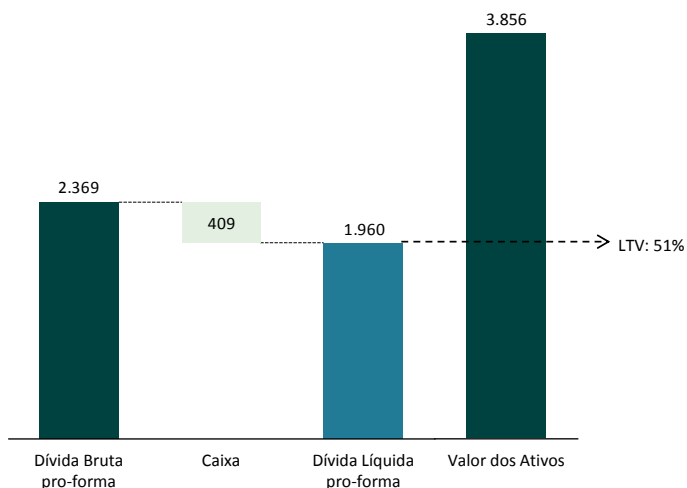
Aproximadamente 57% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, com vencimentos significativos ocorrendo a partir de 2018.

Cronograma de Amortizações (R\$ MM)



O Portfolio da Companhia tem o valor de R\$ 3.856 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. O *Loan to Value* ficou em 51%.



## 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.