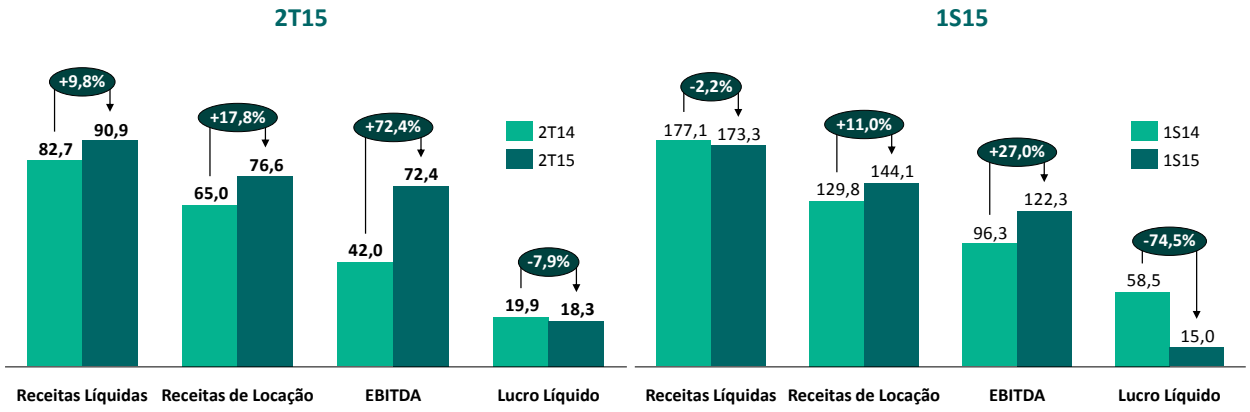


São Paulo, 12 de Agosto de 2015 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA *- A* ***Cyrela Commercial Properties S.A.*** *Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados referentes ao trimestre e semestre findo em 31 de Junho de 2015. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.*

Receita Líquida do 2T15 de R$90,9 milhões (+9,8% vs 2T14) e EBITDA de R$72,4 milhões (+72,4% vs 2T14)

Destaques do Período

Principais Índices de *Performance* – 2T15 e 1S15 (R$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R$ milhões)	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S15 x 1S14
Receita Líquida	**82,7**	**90,9**	**9,8%**	**177,1**	**173,3**	**-2,2%**
EBITDA	**42,0**	**72,4**	**72,4%**	**96,3**	**122,3**	**27,0%**
Margem EBITDA	*50,8%*	*79,7%*	*28,9 pp.*	*54,4%*	*70,6%*	*16,2 pp.*
NOI - Receita Operacional Líquida	**54,2**	**65,2**	**20,4%**	**110,9**	**122,4**	**10,4%**
Margem NOI	*83,4%*	*85,2%*	*1,8 pp.*	*85,4%*	*85,0%*	*-0,4 pp.*
FFO - Funds From Operations	**22,8**	**12,6**	**-44,6%**	**63,6**	**15,7**	**-75,3%**
Margem FFO	*27,6%*	*13,9%*	*-13,7 pp.*	*35,9%*	*9,1%*	*-26,8 pp.*
FFO por ação (R$)	**0,276**	**0,152**	**-44,6%**	**0,768**	**0,190**	**-75,3%**
Lucro Líquido	**19,9**	**18,3**	**-7,9%**	**58,5**	**15,0**	**-74,5%**
Margem Líquida	*24,0%*	*20,2%*	*-3,9 pp.*	*33,1%*	*8,6%*	*-24,4 pp.*
Lucro Líquido por ação (R$) [2]	**0,240**	**0,221**	**-7,9%**	**0,708**	**0,181**	**-74,5%**

	2T14	2T15	2T15 x 2T14
Ocupação Física	90,3%	89,8%	*-0,5 pp.*
Ocupação Financeira	93,2%	89,0%	*-4,2 pp.*
Portfólio Atual (mil m²)		403,4	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m²)		381,9	

[1] Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

[2] Ex-Tesouraria

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 13/08/2015
Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)
Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 2188-0155

Telefone de Conexão USA: +1 (646) 843-6054
Código: CCP
Webcast: www.ccpsa.com.br/ri

Principais Realizações do 2T15

Venda do empreendimento Agencia Rio de Janeiro

Em 20 de Abril de 2015, a CCP firmou compromisso de venda do empreendimento Agência Rio de Janeiro pelo montante de R$17 milhões, referente a uma área de locação de 1.600 m².

Aumento de Capital

Em 28 de abril de 2015, a CCP comunicou aos seus acionistas que o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R$400 milhões, mediante a emissão privada de 36.663.612 ações ordinárias, nominativas, na forma escritural e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$ 10,91. O objetivo do aumento de capital é reduzir o nível de endividamento da Companhia em consequência dos investimentos realizados e em curso, frente ao cenário desafiador que a economia brasileira vem passando. Maiores informações sobre o aumento de capital estão disponíveis no site de RI da Companhia e na CVM.

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

Em 30 de abril de 2015, a CCP inaugurou, na Avenida Paulista, em São Paulo, o Shopping Cidade São Paulo. O empreendimento de shopping center, desenvolvido pela CCP, tem 17.500 m² de Área Bruta Locável ("ABL"), 160 lojas e estacionamento com capacidade para 1.500 veículos. Além disso, conta com um bicicletário de 170 vagas, serviços de apoio ao ciclista e 2,4 mil m2 de área verde de livre acesso ao público. A taxa de ocupação do Shopping Cidade São Paulo é de 96,9%.

Pagamento de Dividendos

Em 24 de junho de 2015, a CCP pagou aos seus acionistas os dividendos declarados pela Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2015, no valor de R$ 0,281146929 por ação ordinária, no montante de R$23,3 milhões.

Locações no Edifício Comercial Thera Corporate

Durante o 2T15, a CCP firmou contratos de locação para uma área total de 7.649m^2 no Edifício Thera Corporate (São Paulo-SP). Os locatários são: JLT Corretagem de Seguros LTDA, Cinépolis Operadora de Cinemas do Brasil LTDA, Gustavo Padilha Advogados Associados, Infosys Tecnologia do Brasil LTDA, Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, International Paper do Brasil LTDA, International Paper Exportadora LTDA. Atualmente, a taxa de vacância do Thera Corporate é de 49,7%, o que representa uma área vaga de 9.440m^2. Diversos contratos estão em fase de negociação, o que deverá elevar a taxa de ocupação de forma significativa.

Locação nos empreendimentos Logísticos

Durante o 2T15, a Prologis CCP, subsidiária da CCP para atuação no segmento de centros de distribuição logístico, firmou contratos de locação nos empreendimentos Prologis CCP Cajamar III, Prologis CCP Dutra, Prologis CCP Cajamar II e Prologis CCP Rio Guandu, compreendendo área contratadas de 45.211 m^2, 27.532 m², 30.703 m² e 4.831 m², respectivamente. No empreendimento Prologis CCP Rio Guandu, a vacância física fechou o trimestre em 14,6% (1.207m^2). Os demais empreendimentos acima estão 100% locados.

Análise do Desempenho Operacional

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

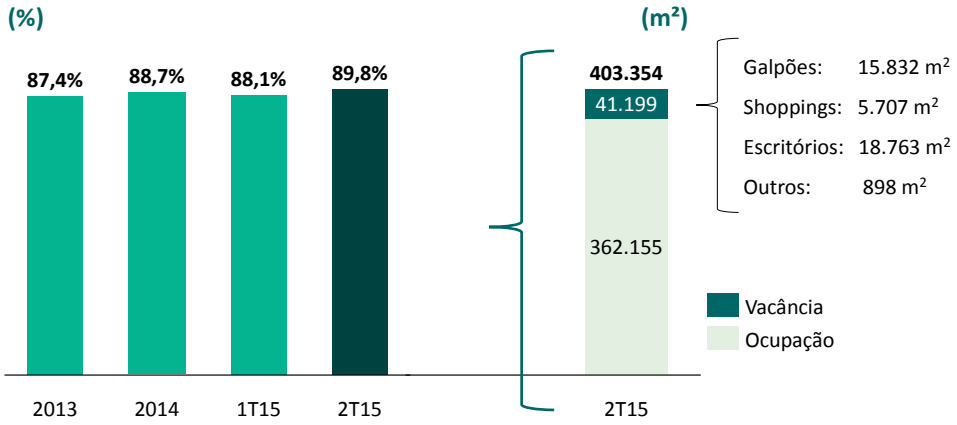
Análise dos Índices de Ocupação

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 89,0% no 2T15. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 89,8% ao final do 2T15. No 2T14, estes itens eram, respectivamente, 93,2% e 90,3%.

A redução no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 2T14, foi de 9,8 pp., resultado de um aumento na vacância dos edifícios Corporate Park e Brasílio Machado e à entrega do Thera Corporate e CEO Office, sem ocupação. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física avançou 5,9 pp. em relação ao 2T14, devido à locação nos empreendimentos Prologis CCP Queimados e Prologis CCP Cajamar II e Prologis CCP Dutra. No segmento de Shopping Center, observou-se estabilidade no indicador ocupação física (+0,3 pp. vs 2T14), resultado da oscilação na ocupação nos empreendimentos do portfólio da Companhia, parcialmente compensado pela adição de área vaga do Shopping Cidade São Paulo, ativo entregue em abril/2015. Contudo, vale ressaltar que o Shopping Cidade São Paulo apresenta atualmente uma ocupação de 96,9%.

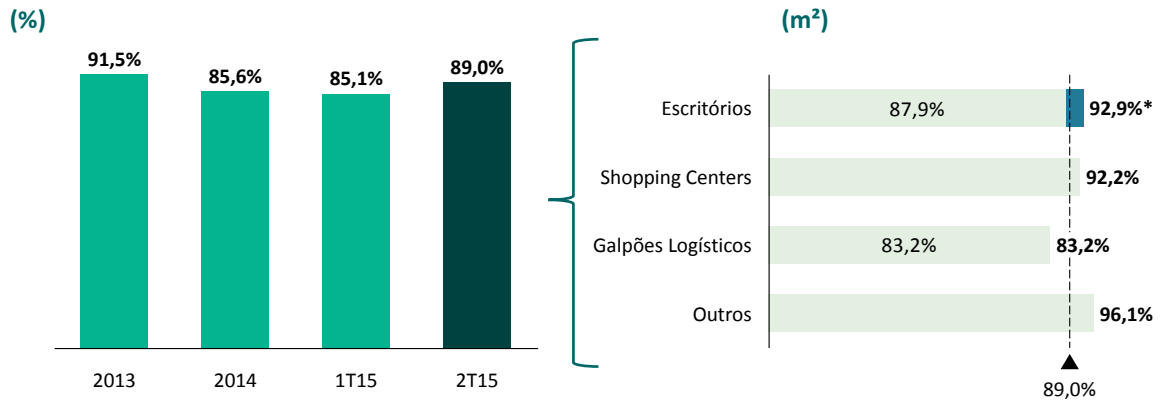
A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP no segmento de edifício é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos. No segmento de shopping center, a redução de 3,3 pp. na ocupação financeira vs o 2T14 é explicada em grande parte pela piora no cenário econômico, que afetou substancialmente o setor de varejo. Por fim, no segmento de galpões, a redução no indicador ocupação financeira é basicamente explicado pela vacância do Galpão 1 do empreendimento Parque Industrial Tamboré.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



Índices de Ocupação Física	2T14	1T15	2T15	2T15 x 2T14	2T15 x 1T15
Escritórios	92,0%	80,1%	82,2%	-9,8 pp. ▼	2,1 pp. ▲
Shopping Center	95,5%	95,9%	95,8%	0,3 pp. ▲	-0,1 pp. ▼
Galpões Logísticos	82,8%	86,1%	88,7%	5,9 pp. ▲	2,6 pp. ▲
Outros	96,3%	96,3%	96,1%	-0,2 pp. ▼	-0,2 pp. ▼
Total	**90,3%**	**88,1%**	**89,8%**	**-0,5 pp. ▼**	**1,7 pp. ▲**

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



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

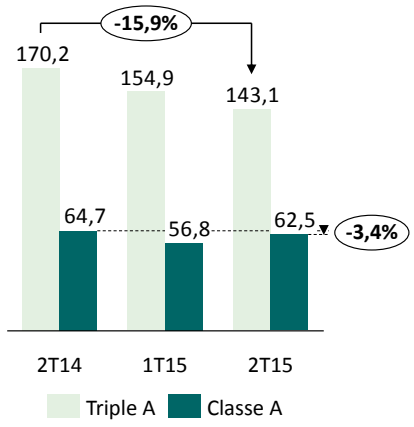
Índices de Ocupação Financeira	2T14	1T15	2T15	2T15 x 2T14	2T15 x 1T15
Escritórios	91,4%	81,0%	87,9%	-3,5 pp. ▼	6,9 pp. ▲
Shopping Center	95,5%	92,2%	92,2%	-3,3 pp. ▼	0,0 pp. ▲
Galpões Logísticos	91,0%	85,0%	83,2%	-7,8 pp. ▼	-1,8 pp. ▼
Outros	96,4%	96,4%	96,1%	-0,3 pp. ▼	-0,3 pp. ▼
Total	**93,2%**	**85,1%**	**89,0%**	**-4,2 pp.** ▼	**3,9 pp.** ▲

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

Indicadores de Desempenho – Escritórios

Contamos com uma carteira de cerca de 50 clientes dos mais variados ramos de atividade no 2T15. O aluguel médio dos edifícios Triple A foi de R$143,1/mês, 15,9% inferior ao aluguel médio observado no 2T14. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio e a locação do Thera Corporate que tem preço médio por m² inferior aos produtos localizados na região da Faria Lima. O aluguel médio dos edifícios Classe A foi de R$62,5/mês, 3,4% inferior ao aluguel médio observado no 2T14.

Aluguel Médio Mensal (R$/m²/mês)



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

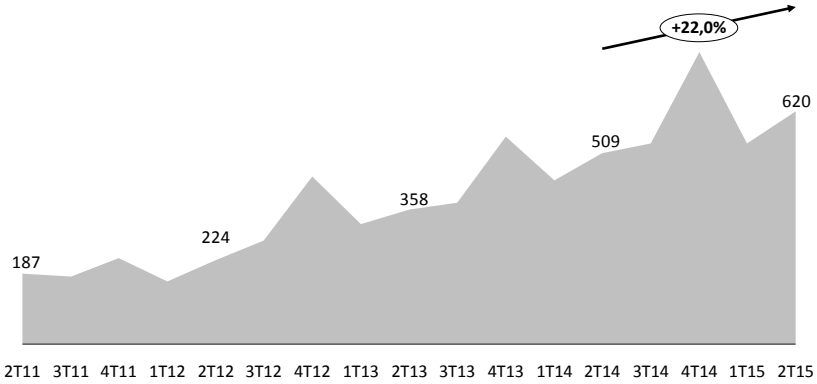
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 2T15, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R$620,2 milhões, com variação positiva de 22,0% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram, de maneira especial, para o resultado o avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação e a inauguração do Shopping Cidade São Paulo.

Vendas nos Shoppings da CCP (R$ milhões)

Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
2T11	187,1	---
2T12	223,9	▲19,7%
2T13	357,7	▲59,8%
2T14	508,5	▲42,1%
2T15	620,2	▲22,0%

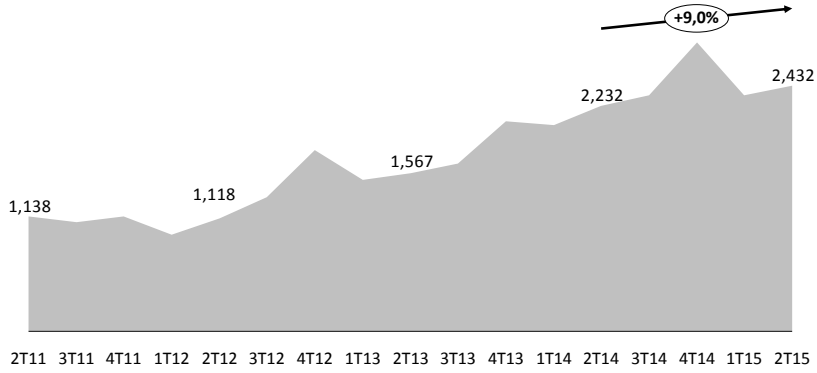


Durante o 2T15, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,4 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 10,0 milhões de veículos nos últimos doze meses findos em 30 de junho de 2015).

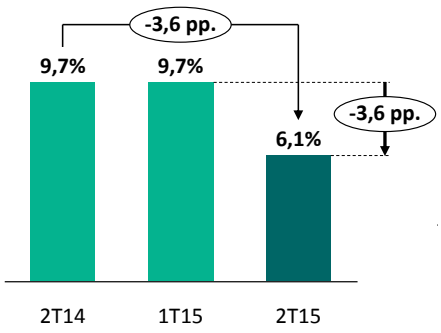
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior

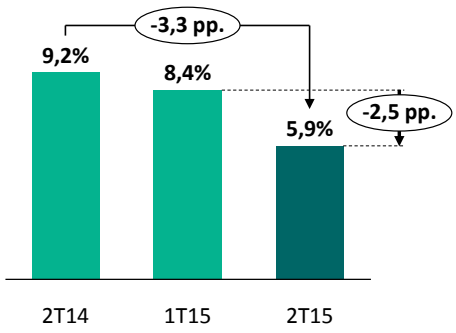
	Veículos	%
2T11	1.138	---
2T12	1.118	▼1,8%
2T13	1.567	▲40,2%
2T14	2.232	▲42,4%
2T15	2.432	▲9,0%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)*



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)*



* % de variação sobre o mesmo período do ano anterior

Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS ("Same Store Sales", ou "Vendas Mesmas Lojas") foi de 6,1% no 2T15 (sobre o mesmo período do ano anterior), -3,6 pp. em relação à variação do 1T15. Da mesma forma, a variação do SSR ("Same Store Rent", ou "Aluguéis Mesmas Lojas") foi de 5,9%, -2,5 pp. em relação ao 1T15. A redução em ambos os indicadores reflete uma piora no cenário econômico, afetando 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)					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Escritórios	30.813	30.597	-0,7%	61.666	60.630	-1,7%
Shopping Centers	28.551	37.871	32,6%	56.821	67.914	19,5%
Industrial / Centro de Distribuição	6.327	7.402	17,0%	11.495	15.031	30,8%
Outros Empreendimentos	3.979	4.184	5,2%	7.933	8.290	4,5%
Serviços de Administração	16.498	18.358	11,3%	29.305	37.349	27,4%
Receita Bruta Recorrente	86.167	98.411	14,2%	167.220	189.213	13,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	23.387	3.789	-83,8%	57.562	11.506	-80,0%
Total	109.554	102.200	-6,7%	224.782	200.719	-10,7%

B) Locação de Escritórios (R$ mil)

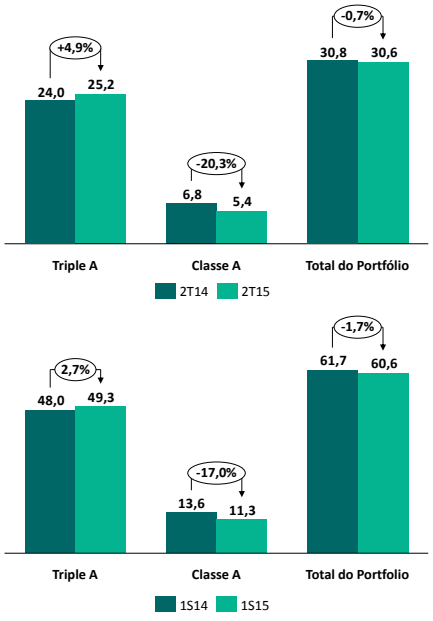
Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R$ mil)					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Empreendimentos Triple A	24.101	22.629	-6,1%	48.267	44.697	-7,4%
Empreendimentos Classe A	6.909	5.474	-20,8%	13.792	11.534	-16,4%
Total sem Linearização	31.010	28.103	-9,4%	62.060	56.231	-9,4%
Efeitos da Linearização Contábil	(197)	2.494	NA	(393)	4.400	NA
Receita Total - Locação de Escritórios	30.813	30.597	-0,7%	61.666	60.630	-1,7%

As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram redução de 0,7% na comparação com o 2T14. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 6,1% é explicada pela vacância física observada no Edifício Corporate Park e pelo processo de renegociação de locação em empreendimentos do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 20,8% se deve principalmente pela venda da participação no Edifício CENESP, além da vacância física no Edifício Brasílio Machado e pela a negociação de preços de aluguel observada em alguns ativos. As variações na receita do 1S15 em relação ao 1S14 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$M)



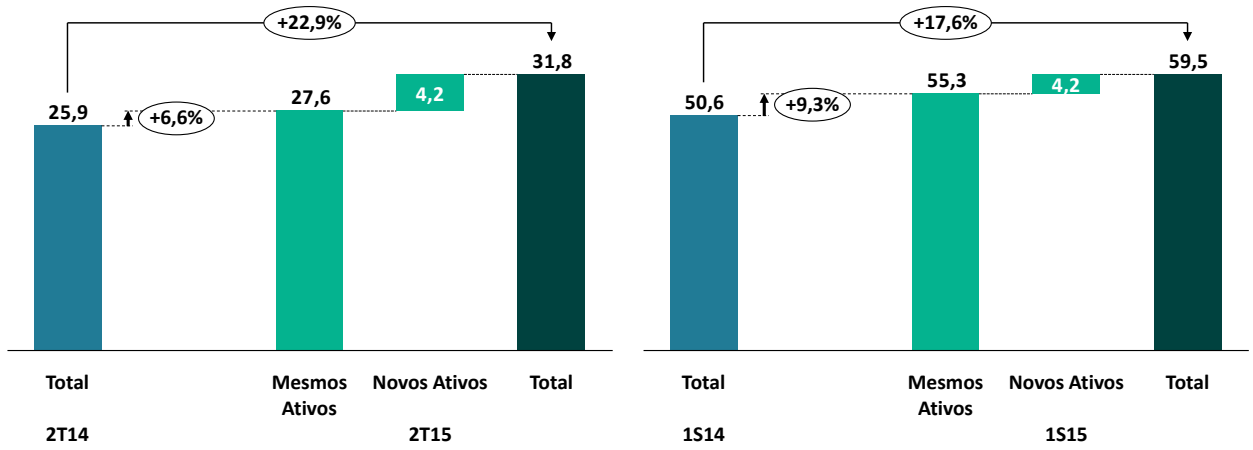
C) Locação de Shopping Centers (R$ mil)

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R$ Mil)					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Receita de Locação	**25.873**	**31.788**	**22,9%**	**50.611**	**59.535**	**17,6%**
Cessão de Uso	2.149	3.129	45,6%	5.306	5.202	-1,9%
Total sem Linearização	**28.022**	**34.918**	**24,6%**	**55.917**	**64.737**	**15,8%**
(+) Efeitos de Linearização acumulados	529	2.953	457,9%	904	3.176	251,5%
Total	**28.551**	**37.871**	**32,6%**	**56.821**	**67.914**	**19,5%**

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 22,9% quando comparamos o 2T14 com o 2T15. O principal fator foi a adição do resultado do Shopping Cidade São Paulo, inaugurado em abril, além da sólida *performance* dos empreendimentos anteriormente em carteira. As variações na receita do 1S15 em relação ao 1S14 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

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

Receitas de Locação de Shopping Centers *(R$M)*



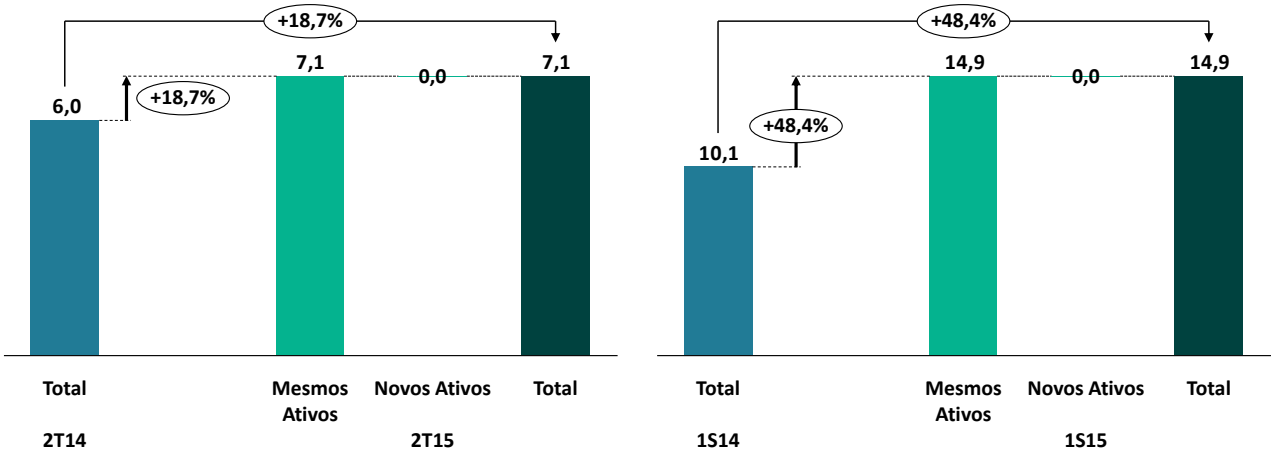
D) Locação de Centros Logísticos (R$ mil)

Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R$ Mil)					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Total sem Linearização	**5.991**	**7.111**	**18,7%**	**10.057**	**14.920**	**48,4%**
(+) Efeitos de Linearização acumulados	336	291	-13,3%	1.438	111	-92,3%
Total	**6.327**	**7.402**	**17,0%**	**11.495**	**15.031**	**30,8%**

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 18,7% na comparação do 2T15 com o mesmo período do ano anterior. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os Parques Industriais Queimados (Rio Guandu), Dutra e Cajamar II, explicam as variações reportadas. As variações na receita do 1S15 em relação ao 1S14 são explicadas pelas mesmas razões das variações trimestrais.

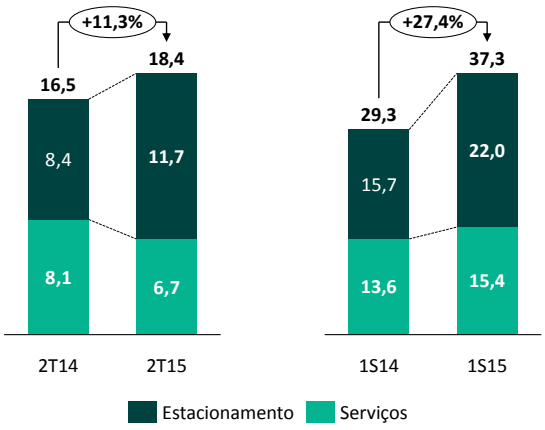
Os dados e análises abaixo não consideram a linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos ativos da Companhia, não sendo, entretanto, diretamente consolidados nas suas Demonstrações Financeiras.

Receitas de Locação de Centros Logísticos *(R$M)*



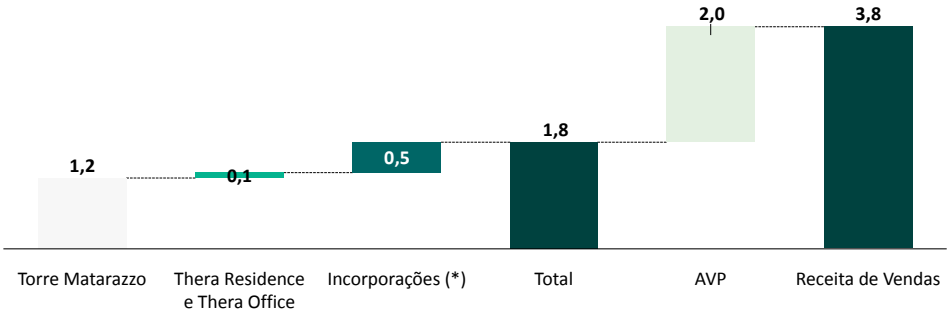
E) Prestação de Serviços (R$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R$ 18,4 milhões no 2T15, um aumento de 11,3% na comparação com o 2T14. Com relação ao 1S15, as receitas com prestação de serviços somaram R$ 37,3 milhões, 27,4% superiores ao 1S14. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, que é diretamente relacionada à boa *performance* dos shopping centers do portfólio da Companhia.



F) Receitas de Vendas (R$ milhões)

As receitas de vendas no 2T15 somaram R$3,8 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro ("percentage of completion" – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.



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

Análise do Desempenho Financeiro

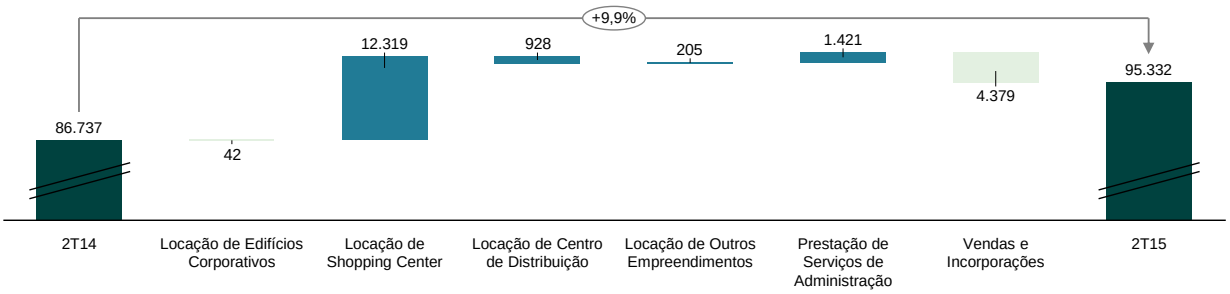
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

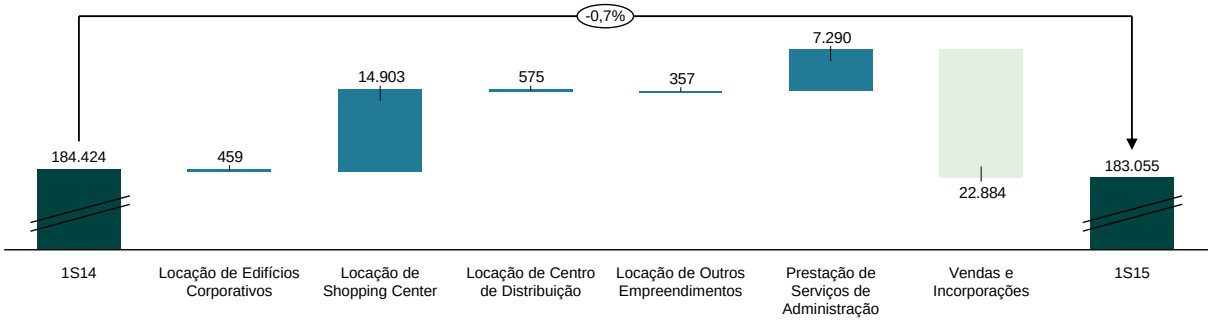
Receita Bruta e Receita Líquida

A Receita Bruta da CCP no 2T15 foi de R$95,3 milhões, registrando um aumento de 9,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pelo aumento de 43,1% na receita de locação de Shopping Center, parcialmente compensado por uma redução na receita advinda da venda de propriedades e incorporações imobiliárias. Com relação ao primeiro semestre de 2015, a receita bruta foi de R$183,1 milhões, registrando uma redução de 0,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pela menor receita com atividades com vendas (-83,3% vs 1S14), parcialmente compensado pelo aumento na receita de locação de Shopping Center.

Variações de Receita 2T15 x 2T14 por linha de negócio (R$ mil)

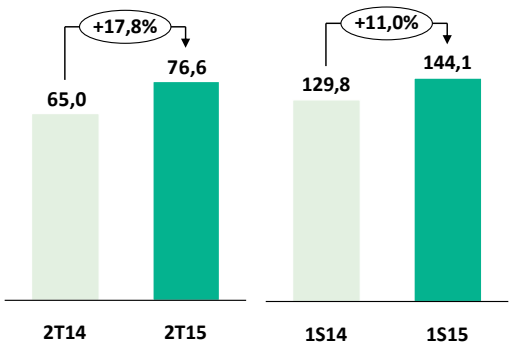


Variações de Receita 1S15 x 1S14 por linha de negócio (R$ mil)

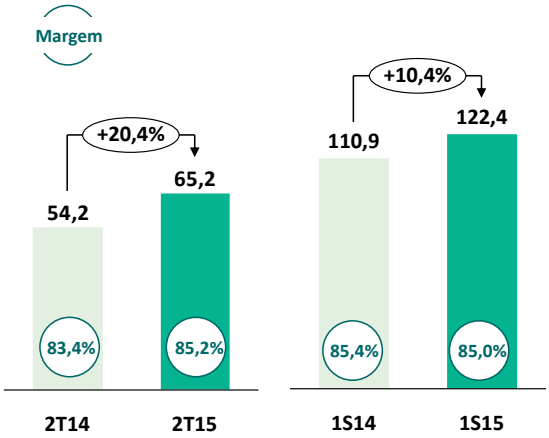


As receitas recorrentes de locação somaram R$76,6 milhões no 2T15, valor que é 17,8% maior do que os R$65,0 milhões registrados no 2T14. No 1S15, as receitas recorrentes de locação somaram R$144,1 milhões, valor que é 11,0% maior do que os R$129,8 milhões registrados no 1S14. Esse resultado em ambas as comparações é efeito do incremento na receita de locação de Shopping Center, conforme explicado anteriormente.

Receitas Recorrentes de Locação (R$ milhões)



NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)



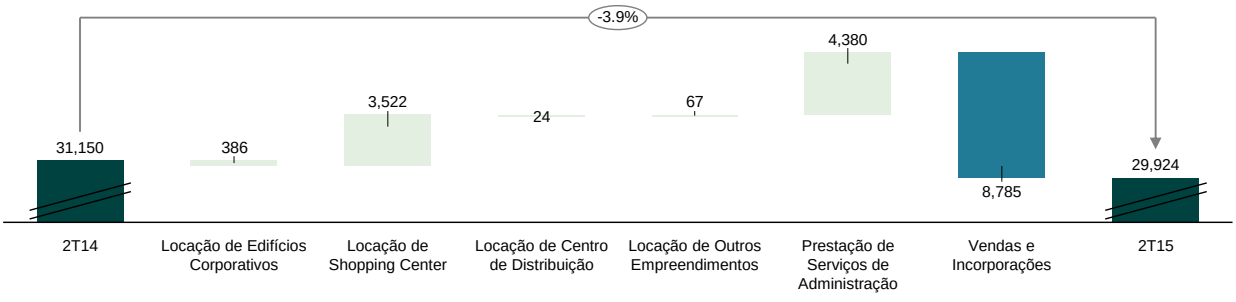
O NOI da CCP no 2T15 e 1S15 foi de R$65,2 milhões e R$122,4 milhões, respectivamente (+20,4% vs 2T14 e +10,4% vs 1S14). A Margem NOI do 2T15 e 1S15 ficou em 85,2% e 85,0%, respectivamente (+1,8 pp. vs 2T14 e -0,4 pp. vs 1S14), devido a maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem intrinsicamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logístico.

CUSTO

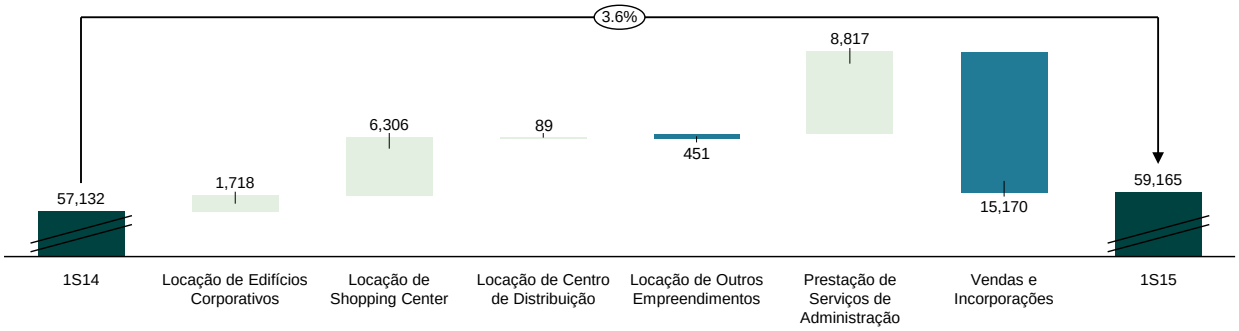
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 2T15 e 1S15.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 2T15 foi de R$ 29,9 milhões, 3,9% inferior ao custo registrado no 2T14. A margem bruta do 2T15 ficou em 67,1%, 4,7p.p. maior do que a margem bruta do 2T14. A redução no custo de locação, vendas e serviços se deveu à redução basicamente com a redução dos custos de vendas e incorporações, parcialmente compensado por um aumento nos custos de locação de shopping center e prestação de serviços, ambos fruto do aumento da representatividade do segmento de shopping center no portfólio da Companhia.

Variações de Custos Incorridos 2T15 x 2T14 por linha de negócio (R$ mil)



Variações de Custos Incorridos 1S15 x 1S14 por linha de negócio (R$ mil)

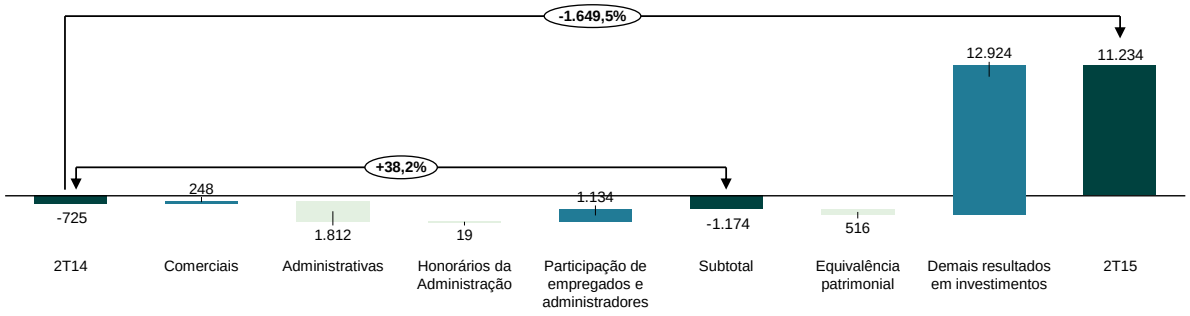


RESULTADO OPERACIONAL

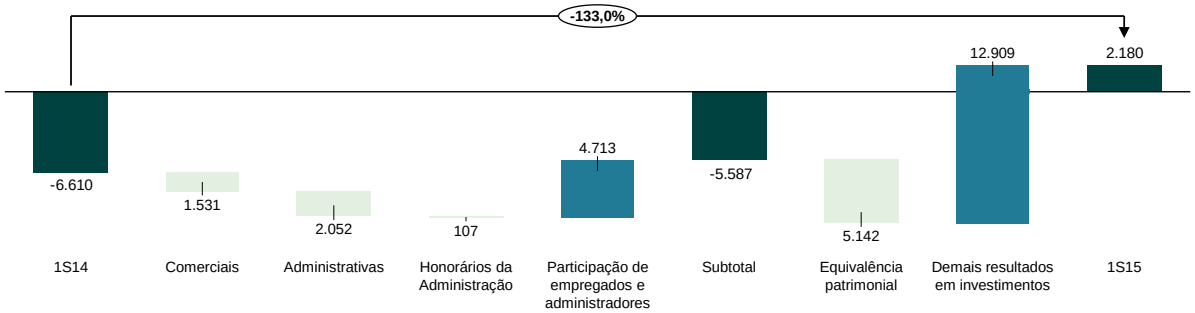
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 2T15.

O resultado operacional no 2T15 foi de R$ 11,2 milhões, 1.649,5% superior às despesas operacionais registradas no 2T14. Este resultado operacional se deveu pela apuração de R$12,1 milhões na linha de "Demais resultados em investimentos", referente à venda da participação no Edifício CENESP No primeiro semestre de 2015, o resultado operacional foi de R$2,2 milhões,

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 2T15 x 2T14 por principal componente (R$ mil)



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 1S15 x 1S14 por principal componente (R$ mil)

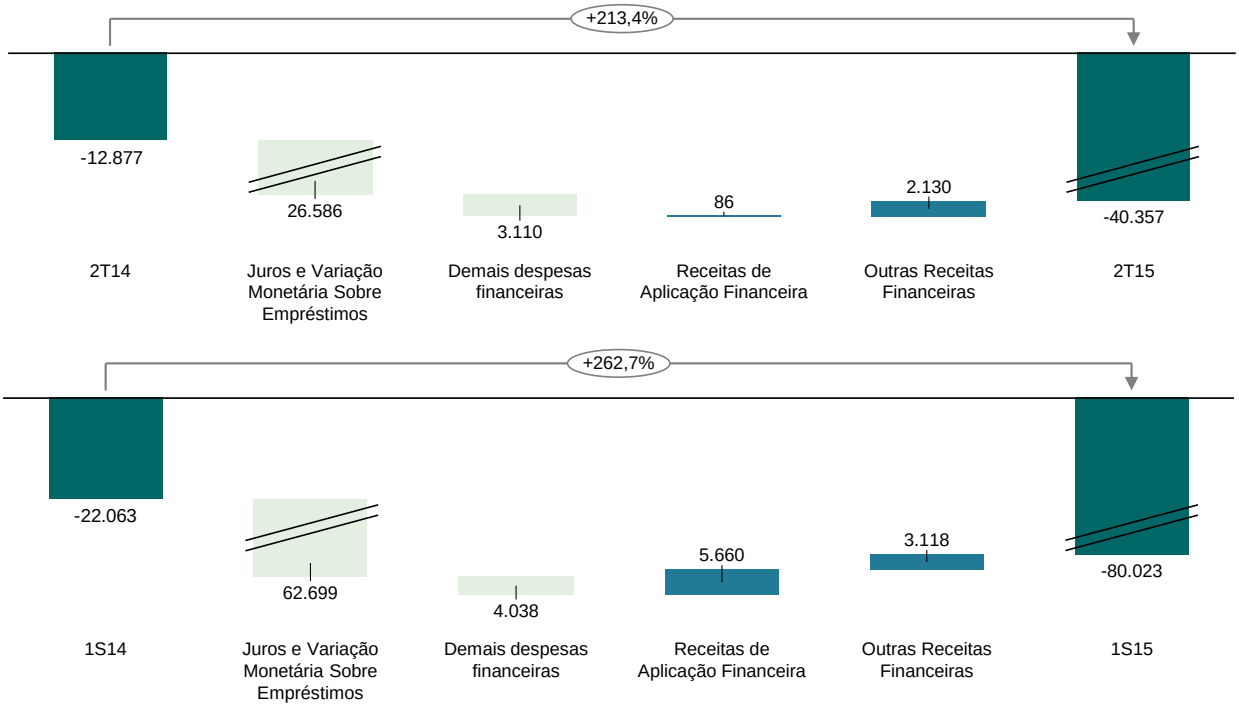


EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação da equivalência patrimonial do 2T14 (R$10,7 milhões) para o 2T15 (R$10,2 milhões), de -4,8% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das receitas provenientes de centros de distribuição logística e dos shoppings centers em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado. A variação da equivalência patrimonial do 1S14 (R$20,3 milhões) para o 1S15 (R$15,2 milhões), de -25,3% é explicada pela mesma razão da variação trimestral acima.

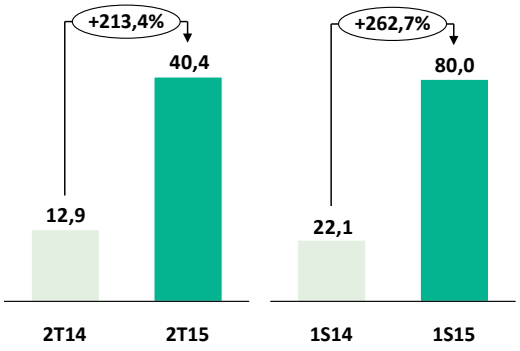
RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 2T15 e 1S15:

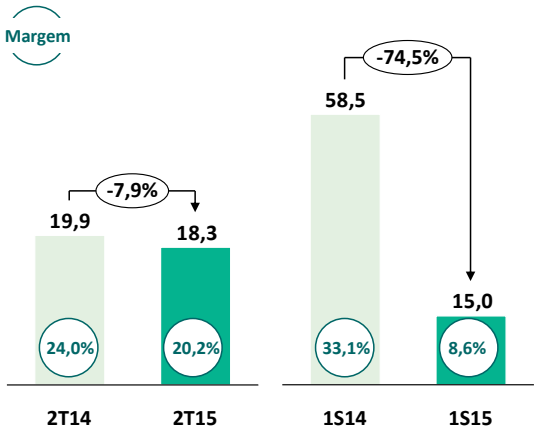


No 2T15 foi apurada uma despesa financeira líquida de R$40,4 milhões, 213,4% superior à registrada no 2T14. A maior despesa financeira líquida reconhecida no período se deve basicamente por um maior estoque de dívida da Companhia, resultado do ciclo de investimentos que a CCP vem passando, e ao fato de que, após a entrega de empreendimentos, passa-se a ser despesado os juros que eram parcialmente capitalizados durante a fase de construção, e adicionalmente à elevação das taxa de juros no Brasil. No 1S15 foi apurada uma despesa financeira líquida de R$80,0 milhões (+262,7% vs 1S14), também explica pela mesma razão do incremento trimestral.

Variações da Despesa Financeira (R$ milhões)



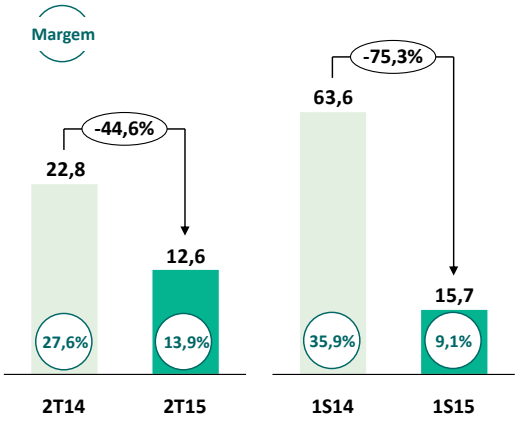
Lucro Líquido (R$ milhões) e Margem Líquida (%)



O Lucro Líquido da CCP, registrado no 2T15 foi de R$18,3 milhões, uma redução de 7,9% em comparação ao lucro líquido registrado no 2T14, resultado impactado basicamente pelo incremento nas despesas financeiras, parcialmente compensado pelo aumento na linha de resultado em investimentos com a venda da participação no Edifício CENESP, conforme explicado anteriormente. A margem líquida no 2T15 ficou em 20,2%, 3,9 pp. menor do que a margem líquida registrada no 2T14, que foi de 24,0%. Com relação ao primeiro semestre de 2015, foi registrado um lucro líquido de R$15,0 milhões, 74,5% inferior ao lucro líquido registrado no mesmo período do ano passado, o que é explicado pelas mesmas razões da variação trimestral. O lucro líquido da CCP vem sendo pressionado em especial pela despesa financeira, resultado do volume de investimentos realizado. A margem líquida no 1S15 ficou em 8,6%, 24,4 pp. menor do que a margem líquida registrada no 1S14, que foi de 33,1%.

FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)

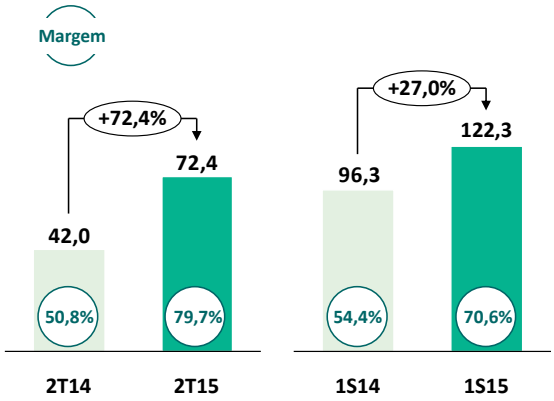
O FFO da CCP no 2T15 foi de R$12,6 milhões (-44,6% sobre o 2T14). A Margem FFO variou de 27,6% no 2T14 para 13,9%, no 2T15. O principal fator de redução do FFO, e sua margem, foi o reconhecimento de ganhos extraordinários na linha de resultado em investimentos, conforme explicado anteriormente. Com relação ao primeiro semestre de 2015, o FFO foi de R$ 15,7 milhões (-75,3% sobre o 1S14). A Margem FFO variou de 35,9% para 9,1%, uma redução de 26,8 pp. vs 1S14. Além do reconhecimento de ganhos extraordinários, a redução do lucro líquido do 1S15 vs 1S14 explica essa variação negativa de 75,3% no FFO.



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 2T15, o EBITDA foi de R$72,4 milhões. A variação positiva do EBITDA, de 72,4% sobre o resultado registrado no 2T14 está relacionada à mudança do *mix* de receita da Companhia e à venda da participação no empreendimento CENESP, conforme explicado anteriormente. No 1S15, o EBITDA foi de R$ R$122,3, 27,0% superior ao valor apurado no 1S14, explicado basicamente pelas mesmas razões da variação trimestral. As Margens EBITDA do 2T15 e do 1S15 foram de 79,7% e 70,6, +28,9 pp. e +16,2 pp. pp. e em relação ao 2T14 e 1S14, respectivamente. O incremento no EBITDA explica a variação positiva em ambas as comparações.



Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

RESULTADOS A APROPRIAR (R$ mil) IFRS	1S14	1S15	1S15 X 1S14
Receita de vendas a apropriar	29.384	922	-96,9%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	9.451	414	-95,6%
Total de vendas a apropriar	**38.835**	**1.336**	**-96,6%**
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(25.818)	(757)	-97,1%
Lucro Bruto a apropriar	13.017	579	-95,6%
Margem Bruta a apropriar	**33,5%**	**43,3%**	**9,8 pp.**

O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. No acumulado de 2015, a CCP tinha R$1,3 milhão de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar ("Margem REF") de 43,3%.

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

Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o segundo trimestre de 2015 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R$270,7 milhões, representando 6,3% dos ativos totais. A redução de 31,7% em comparação a posição de caixa no encerramento de 2014 é resultado do desembolso com juros e amortizações e com investimento nos projetos em fase de desenvolvimento.

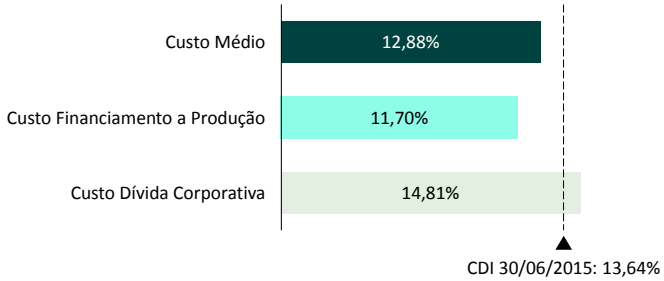
Endividamento (IFRS)

Conforme mencionado acima, o foco principal da CCP é o aluguel de propriedades imobiliárias, e as receitas e os resultados dos investimentos somente são percebidos após a entrega e locação dos empreendimentos. Com os investimentos realizados no período, a dívida líquida da CCP totalizou R$2.125,6 milhões ao final do segundo trimestre de 2015, montante 4,8% 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	30/06/2014	31/03/2015	30/06/2015
Endividamento	**1.956.907**	**2.419.952**	**2.396.309**
Financiamentos e Empréstimos	1.000.302	1.536.037	1.509.426
Debêntures	961.939	901.486	907.364
Partes Relacionadas	(5.334)	(17.571)	(20.481)
Disponibilidades	**315.179**	**391.365**	**270.704**
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	315.179	391.365	270.704
Dívida Líquida Total	**1.641.728**	**2.028.587**	**2.125.605**

Ao final do 2T15, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total ficou em 12,88%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Custo Médio do endividamento no 2T15 (%)



Dívida Corporativa (R$ mil) - IFRS

Tipo	Montante (R$ '000)	Saldo (R$ ´000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	170.366	CDI + 0,81% a.a.	Mensal [1]	mar-18
Debêntures	204.420	214.045	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	158.668	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	206.018	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	158.267	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
Total	**1.004.420**	**907.364**			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

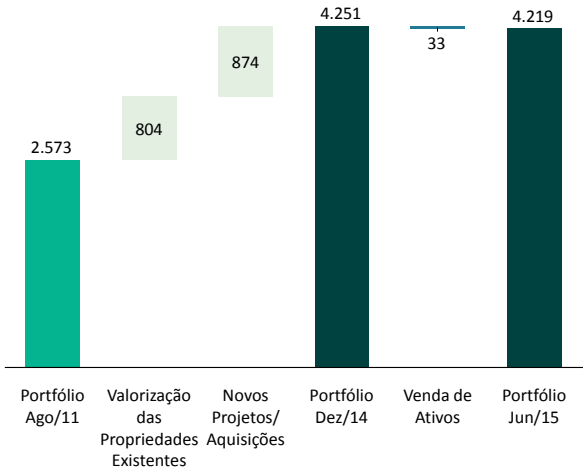
Financiamento a Produção (R$ mil) - IFRS

Modalidade	Montante	Saldo 2T15	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	107.724	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	18.275	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	24.425	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	37.981	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	122.000	151.761	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	261.839	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	93.535	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	444	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	1.521	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.893	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.228	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.826	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.539	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	131.650	58.496	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	185.897	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	89.851	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Cédula de Crédito Bancário	350.000	346.193	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	1.686.145	**1.509.427**			

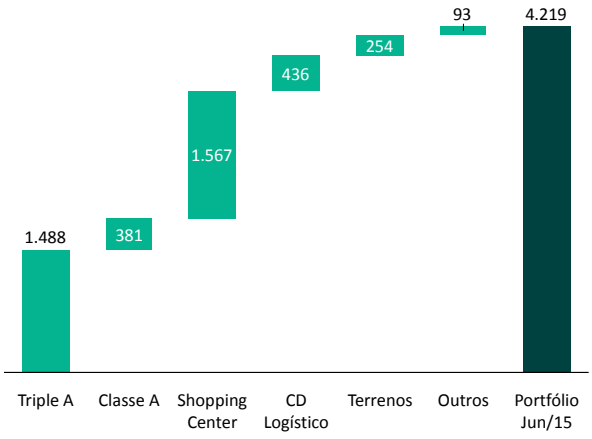
Avaliação de Ativos

Em 01 de dezembro de 2014, foi concluído o processo de reavaliação imobiliária dos ativos da Companhia com o objetivo de refletir as alterações de portfólio e as condições de mercado para cada propriedade em que a CCP participa. O processo foi conduzido pela CB Richard Ellis S/C o Valor do Portfólio ao final do 2T15 era de R$4.219 milhões.

Valor do Portfólio (R$ milhões)



Valor do Portfolio por tipo de Ativo (R$ milhões)



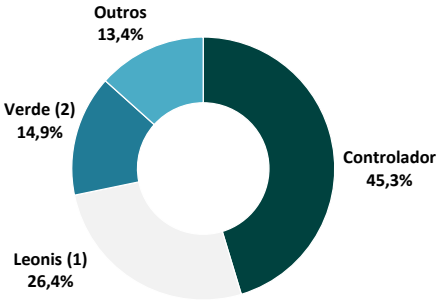
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2015, o capital social era de R$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R$ 788,8 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (30/Junho/2015 – Fechamento)	R$10,74
Número de Ações (milhões)	83,0
Market Cap (R$ milhões)	891
Free Float	54,7%
Variações no 2T15	**%**
CCPR3	-1,2%
Ibovespa	+3,8%
IMOB	-13,2%

Composição Acionária (%)



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
(2) Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

Sustentabilidade

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

Sobre a CCP

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui aproximadamente 400 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 400 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
Rafael Ferraris – Analista de RI – Tel.: (11) 3018-7631 – Email: rafael.ferraris@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					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Receita Bruta	**86.737**	**95.332**	**9,9%**	**184.424**	**183.055**	**-0,7%**
Locação de Edifícios Corporativos	29.888	29.846	-0,1%	59.835	59.376	-0,8%
Shopping Centers	28.566	40.885	43,1%	57.153	72.055	26,1%
Locação de Centros de Distribuição	2.604	1.676	-35,6%	4.925	4.350	-11,7%
Locação de outros empreendimentos	3.979	4.184	5,2%	7.933	8.290	4,5%
Prestação de serviços de Administração	15.690	17.110	9,1%	27.102	34.392	26,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	6.010	1.631	-72,9%	27.476	4.592	-83,3%
Deduções da receita bruta	(3.994)	(4.448)	11,4%	(7.330)	(9.803)	33,7%
Receita Líquida	**82.743**	**90.884**	**9,8%**	**177.094**	**173.252**	**-2,2%**
Custo de locação, vendas e serviços prestados	**(31.149)**	**(29.925)**	**-3,9%**	**(57.132)**	**(59.166)**	**3,6%**
Imóveis vendidos	(8.477)	308	-103,6%	(16.019)	(849)	-94,7%
Imóveis locados	(12.887)	(17.761)	37,8%	(23.112)	(34.533)	49,4%
Prestação de serviços	(9.785)	(12.472)	27,5%	(18.001)	(23.784)	32,1%
Lucro Bruto	**51.594**	**60.959**	**18,2%**	**119.962**	**114.086**	**-4,9%**
Margem Bruta	***62,4%***	***67,1%***	***4,7 pp.***	***67,7%***	***65,8%***	***-1,9 pp.***
Despesas/ Receitas Operacionais	**(725)**	**11.234**	**-1649,5%**	**(6.610)**	**2.180**	**-133,0%**
Comerciais	(2.381)	(2.133)	-10,4%	(5.994)	(7.525)	25,5%
Administrativas	(4.710)	(6.522)	38,5%	(10.618)	(12.670)	19,3%
Honorários da Administração	(1.292)	(1.311)	1,5%	(2.522)	(2.629)	4,2%
Participação de empregados e administradores	(2.250)	(1.116)	-50,4%	(6.970)	(2.257)	-67,6%
Equivalência patrimonial	10.717	10.201	-4,8%	20.292	15.150	-25,3%
Demais resultados em investimentos	(809)	12.115	-1597,5%	(798)	12.111	-1617,7%
Lucro antes do Resultado Financeiro	**50.869**	**72.193**	**41,9%**	**113.352**	**116.266**	**2,6%**
Despesas financeiras	(22.929)	(52.624)	129,5%	(40.572)	(107.309)	164,5%
Receitas financeiras	10.052	12.268	22,0%	18.509	27.287	47,4%
Resultado Financeiro	**(12.877)**	**(40.356)**	**213,4%**	**(22.063)**	**(80.022)**	**262,7%**
Lucro antes de IR e CS	**37.992**	**31.837**	**-16,2%**	**91.289**	**36.244**	**-60,3%**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(7.138)**	**(7.321)**	**2,6%**	**(11.495)**	**(14.456)**	**25,8%**
Diferido	(61)	194	-418,0%	2.216	452	-79,6%
Do exercício	(7.077)	(7.515)	6,2%	(13.711)	(14.908)	8,7%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	**30.854**	**24.516**	**-20,5%**	**79.794**	**21.788**	**-72,7%**
Participação de Não Controladores	(10.969)	(6.195)	-43,5%	(21.246)	(6.832)	-67,8%
Lucro Líquido do Período	**19.885**	**18.321**	**-7,9%**	**58.548**	**14.956**	**-74,5%**
Margem Líquida	***24,0%***	***20,2%***	***-3,9 pp.***	***33,1%***	***8,6%***	***-24,4 pp.***
Lucro Líquido por ação	**0,240**	**0,221**	**-7,9%**	**0,708**	**0,181**	**-74,5%**

Balanço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R$ mil) - IFRS	31/03/2015	30/06/2015	% Análise Vertical	2T15 x 1T15
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	391.365	270.704	6,3%	-30,8%
Contas a receber	64.180	85.773	2,0%	33,6%
Estoques	191.833	199.960	4,6%	4,2%
Impostos a compensar	3.623	3.623	0,1%	0,0%
Adiantamento a fornecedores	6.193	6.615	0,2%	6,8%
Dividendos a receber	-	-	0,0%	NA
Demais contas a receber	37.325	42.030	1,0%	12,6%
Total Circulante	**694.519**	**608.705**	**14,1%**	**-12,4%**
Ativo não circulante				
Contas a receber	4.743	4.765	0,1%	0,5%
Estoques	995.121	1.070.310	24,8%	7,6%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Mútuo a receber	14.059	16.975	0,4%	20,7%
Impostos a compensar	67.437	71.842	1,7%	6,5%
Depósitos judiciais	300	305	0,0%	1,7%
Demais contas a receber	40	40	0,0%	0,0%
Títulos e valores mobiliários	10	-	0,0%	-100,0%
Investimentos	793.013	818.784	19,0%	3,2%
Propriedades para investimento	1.718.663	1.712.999	39,7%	-0,3%
Imobilizado	2.344	2.515	0,1%	7,3%
Intangíveis	72	185	0,0%	156,9%
Total não Circulante	**3.599.314**	**3.702.232**	**85,9%**	**2,9%**
Total de Ativos	**4.293.833**	**4.310.937**	**100,0%**	**0,4%**

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$ mil) - IFRS	31/03/2015	30/06/2015	% Análise Vertical	2T15 x 1T15
Passivo Circulante	**469.822**	**470.236**	**10,9%**	**0,1%**
Empréstimos e financiamentos	171.246	181.988	4,2%	6,3%
Debêntures	178.577	199.735	4,6%	11,8%
Fornecedores	39.099	27.993	0,6%	-28,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.788	621	0,0%	-93,7%
Impostos e contribuições a recolher	16.586	15.908	0,4%	-4,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	10.109	7.870	0,2%	-22,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.895	1.480	0,0%	-21,9%
Adiantamentos de clientes	551	3.951	0,1%	617,1%
Adiantamentos de clientes - permuta	58	24	0,0%	-58,6%
Receita res-sperata a apropriar	10.986	15.405	0,4%	40,2%
Dividendos a pagar	23.271	6	0,0%	-100,0%
Demais contas a pagar	7.656	15.255	0,4%	99,3%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	**2.252.999**	**2.220.132**	**51,5%**	**-1,5%**
Empréstimos e financiamentos	1.364.791	1.327.438	30,8%	-2,7%
Debêntures	722.909	707.629	16,4%	-2,1%
Impostos e contribuições diferidos	8.485	10.580	0,2%	24,7%
Receita res-sperata a apropriar	43.943	61.622	1,4%	40,2%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.358	4.350	0,1%	-0,2%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,5%	0,0%
Patrimônio Líquido	**770.471**	**788.793**	**18,3%**	**2,4%**
Participação de minoritários	**800.541**	**831.776**	**19,3%**	**3,9%**
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	**4.293.833**	**4.310.937**	**100,0%**	**0,4%**

Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R$ mil) - IFRS	1S14	1S15
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	91.289	36.244
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	80	112
Depreciação das propriedades para investimento	4.130	12.775
Equivalência patrimonial	(20.292)	(15.150)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	94.686	129.551
Amortização da comissão sobre debêntures	1.047	1.193
Imposto diferido (PIS e COFINS)	124	(557)
Provisão para perda do contas a receber	(734)	237
Ajuste a valor presente	(245)	(1.077)
Custo residual de investimento	-	2.962
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(21.470)	3.272
Impostos e contribuições a compensar	(3.043)	(6.957)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	6.376	(383)
Estoque	(472.773)	(182.945)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	2.310	-
Depósitos judiciais	(24)	(214)
Demais ativos	3.225	(13.318)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(823)	(7.517)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(14.330)	(20.466)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	1.419	(2.681)
Impostos e contribuições a recolher	5.091	5.055
Adiantamento de clientes	100.320	3.320
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(734)	-
Res-sperata a apropriar	20.741	24.215
Demais contas a pagar	(7.199)	(31.265)
Contas a receber de partes relacionadas	-	(16.975)
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(75.734)	(123.880)
IRPJ e CSLL Pagos	(11.582)	(15.477)
Dividendos Recebidos	17.727	25.402
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**(280.418)**	**(194.524)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) de investimentos	(94.025)	(42.466)
Venda de investimento	-	(15.049)
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	115.152	-
(Acréscimo) do imobilizado	(698)	(371)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(2.433)	(4.138)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**17.996**	**(59.062)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	459.012	-
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(141.447)	(79.299)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(1.370)	-
Aportes de capitais por minoritários	147.518	56.827
Dividendos Pagos	(35.363)	(23.266)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	**428.350**	**(45.738)**
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	**165.928**	**(299.324)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	149.251	572.990
No fim do período	315.179	270.704
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	**165.928**	**(302.286)**

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)	13.248	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	10.706	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721	-	2012
Thera Corporate	São Paulo (SP)	19.002	-	2014
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.145	2017
Total		**71.917**	**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)	5.216	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
Total		**33.209**	**-**	
Shopping Centers				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.295	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.773	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.118	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.503	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.292	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.179	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	17.681	-	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	-	16.737	2016
Total		**135.840**	**16.737**	
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	46.921	2013
Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)	-	44.375	NA
Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)	-	16.143	2014
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.159	10.742	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)	-	41.772	2014
Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)	-	20.528	2015
Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)	-	64.011	2015
Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)	-	49.368	NA
Prologis CCP Castelo 46	Araçariguama (SP)	-	63.392	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	-	80.112	NA
Prologis CCP Raposo 39	Vargem Grande Paulista (SP)	-	39.058	NA
Total		**139.529**	**476.422**	
Outros				
ITM	São Paulo (SP)	22.859	-	1996
Total		**22.859**	**-**	
Total		**403.354**	**501.304**	

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira[1]	Taxa de Vacância Física[2]
Empreendimentos Triple A			**71.917**	**13,3%**	**22,9%**
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.578	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.168	50,0%	50,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.494	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.248	6,0%	6,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	10.706	17,8%	17,8%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	100,0%	100,0%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66,6%	19.002	33,1%	49,7%
Empreendimentos Classe A			**33.209**	**6,1%**	**7,0%**
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	11.987	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.386	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.216	14,8%	14,8%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	846	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	40,0%	40,0%
Total			**105.126**	**12,1%**	**17,8%**

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira[1]	Taxa de Vacância Física[2]
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.773	2,4%	1,8%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	8,3%	4,7%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7. 035	7,3%	5,2%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.118	6,4%	3,9%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.292	15,7%	6,5%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.179	12,6%	7,7%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100%	17.681	6,3%	3,1%
Total			**135.840**	**7,8%**	**4,2%**

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m²)	Taxa de Vacância Financeira[1]	Taxa de Vacância Física[2]
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	40.350	36,2%	36,2%
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	3,7%	14,6%
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%
Total			**139.529**	**16,8%**	**11,3%**

Projetos em Desenvolvimento

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

Empreendimentos em Desenvolvimento	Segmento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m²[1]	Investimento a incorrer[2][3] (R$ milhões)
Miss Silvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.289	8.145	8.145	3T17	R$ 140 - R$ 150	119,6
Shopping Cidade São Paulo [6]	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17.676	17.676	34.413	Entregue	R$ 135 - R$ 145	53,7
Shopping Cerrado	Shopping Center	Goiânia, GO	31.505	16.737		2T16	R$ 60 - R$ 70	
Rio Guandú (Queimados I)	Centro de Distribuição	Queimados, RJ	187.685	46.921		3T17[5]	R$ 18 - R$ 20	
Fazenda (Queimados II)	Centro de Distribuição	Seropédica, RJ	177.501	44.375		3T20	R$ 18 - R$ 20	
Serra do Japi (Jundiaí I)	Centro de Distribuição	Jundiaí, SP	78.745	16.143		4T16	R$ 18 - R$ 25	
Cajamar II (New Cajamar)	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	271.603	67.901	339.371	3T16	R$ 18 - R$ 25	350,1
Castelo	Centro de Distribuição	Araçariguama - SP	264.134	63.392		2T16	R$ 18 - R$ 25	
Cajamar III	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	320.446	80.112		3T16	R$ 18 - R$ 25	
Caxias	Centro de Distribuição	Dq. Caxias. RJ	61.277	20.528		1T16	R$ 18 - R$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			**1.426.861**	**381.929**				**523,4**

Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m²[1]	Investimento a incorrer[2] (R$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO	Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir	
Raposo 39	Terreno	Vargem Grande Paulista, SP	78.115	39.058		À definir	
Cabreuva	Terreno	Cabreuva, SP	139.155	64.011		À definir	
Sendas	Terreno	São João do Meriti, RJ	193.601	49.368		À definir	
Castelinho	Terreno	Itapevi, SP	83.543	41.772		À definir	
Total - Banco de Terrenos			**644.414**	**314.209**			
TOTAL			**2.071.275**	**696.138**			**523,4**

[1] Valores médios praticados no mercado
[2] Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso) e Líquido de Permutas
[3] Inclui empreendimentos entregues e vendido, com CAPEX residual a incorrer
[4] Projetos em processo de aprovação e/ou com obras ainda não iniciadas
[5] Refere-se a entrega da primeira fase. Fases 2 e 3 tem entregas com datas a definir
[6] Valor residual

Anexo 2 – Reconciliação da Receita (IFRS - Proforma)

As Tabelas abaixo fazem a reconciliação entre a Receita Bruta Operacional Proforma, apresentada na seção "Análise dos Resultados Operacionais", e a Receita Bruta Operacional Contábil (IFRS).

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R$ mil)	2T14 IFRS	2T14 Pró Forma	Variação	2T15 IFRS	2T15 Pró Forma	Variação
Escritórios	**29.888**	**30.813**	**(924)**	**29.846**	**30.597**	**(751)**
Edifícios Triple A	23.988	23.988	0	25.159	25.159	-
Edifícios Classe A	5.900	6.825	(925)	4.687	5.438	(751)
Shopping Centers	**28.566**	**28.551**	**15**	**40.885**	**37.871**	**3.014**
Industrial / Centro de Distribuição	**2.604**	**6.327**	**(3.723)**	**1.676**	**7.402**	**(5.726)**
Outros Empreendimentos	**3.979**	**3.979**	**0**	**4.184**	**4.184**	**-**
Serviços de Administração	**15.690**	**16.498**	**(808)**	**17.110**	**18.358**	**(1.247)**
Receita Bruta Recorrente	**80.727**	**86.167**	**(5.440)**	**93.701**	**98.411**	**(4.710)**
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	**6.010**	**23.387**	**(17.377)**	**1.631**	**3.789**	**(2.158)**
Total de Receita Bruta	**86.737**	**109.554**	**(22.817)**	**95.332**	**102.200**	**(6.868)**

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R$ mil)	1S14 IFRS	1S14 Pró Forma	Variação	1S15 IFRS	1S15 Pró Forma	Variação
Escritórios	**59.835**	**61.666**	**(1.831)**	**59.376**	**60.630**	**(1.254)**
Edifícios Triple A	48.042	48.042	0	49.326	49.326	-
Edifícios Classe A	11.793	13.624	(1.831)	10.050	11.304	(1.254)
Shopping Centers	**57.153**	**56.821**	**332**	**72.055**	**67.914**	**4.142**
Industrial / Centro de Distribuição	**4.925**	**11.495**	**(6.570)**	**4.350**	**15.031**	**(10.681)**
Outros Empreendimentos	**7.933**	**7.933**	**0**	**8.290**	**8.290**	**-**
Serviços de Administração	**27.102**	**29.305**	**(2.203)**	**34.392**	**37.349**	**(2.957)**
Receita Bruta Recorrente	**156.947**	**167.220**	**(10.272)**	**178.463**	**189.213**	**(10.751)**
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	**27.476**	**57.562**	**(30.086)**	**4.592**	**11.506**	**(6.914)**
Total de Receita Bruta	**184.424**	**224.782**	**(40.359)**	**183.055**	**200.719**	**(17.664)**

Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R$ mil) IFRS	2T14	2T15	Análise Vertical (%)	2T15 x 2T14	1S14	1S15	Análise Vertical (%)	1S14 X 1S15
Salários e Encargos Sociais	4.034	6.477	72,4%	60,6%	7.661	10.695	60,9%	39,6%
Aluguéis e Condomínios	46	52	0,6%	13,0%	134	108	0,6%	-19,4%
Custo de Manutenção e Reparos	105	470	5,3%	347,6%	220	505	2,9%	129,5%
Serviços de Terceiros - Adm	2.103	2.855	31,9%	35,8%	4.521	5.776	32,9%	27,8%
Outras despesas	(286)	(905)	-10,1%	216,4%	604	472	2,7%	-21,9%
Total	**6.002**	**8.949**	**100,0%**	**49,1%**	**13.140**	**17.556**	**100,0%**	**33,6%**

DESPESAS COMERCIAIS (R$ mil) IFRS	2T14	2T15	Análise Vertical (%)	2T15 x 2T14	1S14	1S15	Análise Vertical (%)	1S14 X 1S15
Salários e Encargos	480	167	7,8%	-65,2%	1.029	625	8,3%	-39,3%
Serviços Terceiros	687	(612)	-28,7%	-189,1%	1.281	276	3,7%	-78,5%
Aluguéis e Condomínios	(997)	-	0,0%	-100,0%	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	1.161	2.552	119,6%	119,8%	2.549	6.556	87,1%	157,2%
Outras Despesas	1.050	26	1,2%	-97,5%	1.135	68	0,9%	-94,0%
Total	**2.381**	**2.133**	**100,0%**	**-10,4%**	**5.994**	**7.525**	**100,0%**	**25,5%**

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R$ mil) IFRS	2T14	2T15	Análise Vertical (%)	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(19.514)	(46.173)	88%	136,6%	(31.285)	(94.100)	200,8%
Juros e Multas	(93)	(20)	0%	-79,0%	(218)	(102)	-53,4%
Demais despesas financeiras	(3.322)	(6.432)	12%	93,6%	(9.070)	(13.108)	44,5%
Despesas Financeiras	**(22.929)**	**(52.625)**	**100%**	**129,5%**	**(40.572)**	**(107.310)**	**164,5%**
Receitas de Aplicação Financeira	9.171	9.257	75%	0,9%	16.266	21.926	34,8%
Outras Receitas Financeiras	881	3.011	25%	241,8%	2.244	5.361	139,0%
Receita Financeira	**10.052**	**12.268**	**100%**	**22,0%**	**18.509**	**27.287**	**47,4%**
Total	**(12.877)**	**(40.357)**	**-**	**213,4%**	**(22.063)**	**(80.023)**	**262,7%**

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R$ mil) - IFRS	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Lucro Líquido	19.885	18.321	-7,9%	58.548	14.956	-74,5%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.138	7.321	2,6%	11.495	14.456	25,8%
(+/-) Resultado Financeiro	12.877	40.356	213,4%	22.063	80.022	262,7%
(+) Depreciação e Amortização	2.105	6.413	204,7%	4.209	12.851	205,3%
Total	**42.005**	**72.412**	**72,4%**	**96.315**	**122.285**	**27,0%**
Receita Líquida	82.743	90.884	9,8%	177.094	173.252	-2,2%
Margem EBITDA	**50,8%**	**79,7%**	**28,9 pp.**	**54,4%**	**70,6%**	**16,2 pp.**

NOI (IFRS)

NOI (R$ mil) - IFRS	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Receita Locação	**65.037**	**76.591**	**17,8%**	**129.846**	**144.071**	**11,0%**
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(10.843)	(11.348)	4,7%	(18.964)	(21.682)	14,3%
NOI	**54.193**	**65.243**	**20,4%**	**110.881**	**122.389**	**10,4%**
Margem NOI	83,4%	85,2%	1,8 pp.	85,4%	85,0%	-0,4 pp.

FFO (IFRS)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R$ mil) - IFRS	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Lucro (Prejuízo) Líquido	19.885	18.321	-7,9%	58.548	14.956	-74,5%
(+) Depreciação	2.105	6.413	204,7%	4.209	12.851	205,3%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	809	(12.115)	-1597,5%	798	(12.111)	-1617,7%
Total	**22.799**	**12.620**	**-44,6%**	**63.555**	**15.696**	**-75,3%**
Receita Líquida	82.743	90.884	9,8%	177.094	173.252	-2,2%
Margem FFO	**27,6%**	**13,9%**	**-13,7 pp.**	**35,9%**	**9,1%**	**-26,8 pp.**
FFO por ação (R$)	0,276	0,152	-44,6%	0,768	0,190	-75,3%

Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R$ 191,8 milhões, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R$ mil) IFRS	2T14	2T15	2T15 X 2T14	1S14	1S15	1S15 X 1S14
Edifícios Corporativos	285.636	280.307	-1,9%	285.537	564.937	97,9%
Shoppings	1.247.612	1.344.714	7,8%	240.448	2.690.796	1019,1%
Condomínios Logísticos	52.241	55.016	5,3%	53.032	109.756	107,0%
Outros	38.076	32.962	-13,4%	37.828	66.173	74,9%
Total	**1.623.565**	**1.712.999**	**5,5%**	**616.845**	**3.431.662**	**456,3%**

Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R$ mil)	Pro-Forma					
	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Receita Bruta	**109.554**	**102.200**	**-6,7%**	**224.782**	**200.719**	**-10,7%**
Locação de Edifícios Corporativos	30.813	30.597	-0,7%	61.666	60.630	-1,7%
Shopping Centers	28.551	37.871	32,6%	56.821	67.914	19,5%
Locação de Centros de Distribuição	6.327	7.402	17,0%	11.495	15.031	30,8%
Locação de outros empreendimentos	3.979	4.184	5,2%	7.933	8.290	4,5%
Prestação de serviços de Administração	16.498	18.358	11,3%	29.305	37.349	27,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	23.387	3.789	-83,8%	57.562	11.506	-80,0%
Deduções da receita bruta	(4.737)	(5.130)	8,3%	(9.086)	(11.254)	23,9%
Receita Líquida	**104.817**	**97.070**	**-7,4%**	**215.696**	**189.465**	**-12,2%**
Custo de locação, vendas e serviços prestados	**(43.117)**	**(30.601)**	**-29,0%**	**(77.369)**	**(66.078)**	**-14,6%**
Imóveis vendidos	(19.415)	(384)	-98,0%	(33.801)	(8.037)	-76,2%
Imóveis locados	(13.352)	(17.124)	28,3%	(24.529)	(33.548)	36,8%
Prestação de serviços	(10.350)	(13.093)	26,5%	(19.039)	(24.493)	28,6%
Lucro Bruto	**61.700**	**66.469**	**7,7%**	**138.327**	**123.387**	**-10,8%**
Margem Bruta	***58,9%***	***68,5%***	***9,6 pp.***	***64,1%***	***65,1%***	***1,0 pp.***
Despesas/ Receitas Operacionais	**(12.612)**	**624**	**-104,9%**	**(28.177)**	**(11.246)**	**-60,1%**
Comerciais	(3.216)	(2.409)	-25,1%	(6.548)	(5.151)	-21,3%
Administrativas	(5.287)	(6.987)	32,2%	(11.668)	(14.038)	20,3%
Honorários da Administração	(1.292)	(1.312)	1,5%	(2.522)	(2.630)	4,3%
Participação de empregados e administradores	(2.430)	(1.266)	-47,9%	(7.476)	(2.557)	-65,8%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	(387)	12.598	-3355,3%	37	13.130	35386,5%
Lucro antes do Resultado Financeiro	**49.088**	**67.093**	**36,7%**	**110.150**	**112.141**	**1,8%**
Despesas financeiras	(25.518)	(48.489)	90,0%	(45.647)	(98.784)	116,4%
Receitas financeiras	10.276	13.706	33,4%	18.742	29.115	55,3%
Resultado Financeiro	**(15.242)**	**(34.783)**	**128,2%**	**(26.905)**	**(69.669)**	**158,9%**
Lucro antes de IR e CS	**33.847**	**32.310**	**-4,5%**	**83.245**	**42.472**	**-49,0%**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(7.630)**	**(7.781)**	**2,0%**	**(12.253)**	**(15.577)**	**27,1%**
Diferido	(223)	354	-258,7%	1.871	526	-71,9%
Do exercício	(7.407)	(8.135)	9,8%	(14.124)	(16.103)	14,0%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	**26.217**	**24.529**	**-6,4%**	**70.992**	**26.895**	**-62,1%**
Participação de Não Controladores	(6.332)	(6.207)	-2,0%	(12.444)	(11.939)	-4,1%
Lucro Líquido do Período	**19.885**	**18.321**	**-7,9%**	**58.548**	**14.956**	**-74,5%**
Margem Líquida	***19,0%***	***18,9%***	***-0,1 pp.***	***27,1%***	***7,9%***	***-19,2 pp.***
Lucro Líquido por ação	**0,240**	**0,221**	**-7,9%**	**0,708**	**0,181**	**-74,5%**

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R$ mil) - Pró-Forma	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Lucro Líquido	19.885	18.321	-7,9%	58.548	14.956	-74,5%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.630	7.781	2,0%	12.253	15.577	27,1%
(+/-) Resultado Financeiro	15.242	34.783	128,2%	26.905	69.669	158,9%
(+) Depreciação e Amortização	3.555	6.435	81,0%	7.076	12.892	82,2%
Total	**46.312**	**67.320**	**45,4%**	**104.782**	**113.094**	**7,9%**
Receita Líquida	104.817	97.070	-7,4%	215.696	189.465	-12,2%
Margem EBITDA	**44,2%**	**69,4%**	**25,2 pp.**	**48,6%**	**59,7%**	**11,1 pp.**

NOI (Proforma)

NOI (R$ mil) - Pró Forma	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Receita Locação	**69.669**	**80.054**	**14,9%**	**137.915**	**151.864**	**10,1%**
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.882)	(10.689)	8,2%	(17.538)	(20.656)	17,8%
NOI	**59.787**	**69.365**	**16,0%**	**120.377**	**131.208**	**9,0%**
Margem NOI	85,8%	86,6%	0,8 pp.	87,3%	86,4%	-0,9 pp.

FFO (Proforma)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R$ mil) - Pró Forma	2T14	2T15	2T15 x 2T14	1S14	1S15	1S14 X 1S15
Lucro (Prejuízo) Líquido	24.702	18.321	-25,8%	148.901	14.956	-90,0%
(+) Depreciação	3.519	6.435	82,9%	14.008	12.892	-8,0%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.313)	(12.598)	859,5%	(4.654)	(13.130)	182,1%
Total	**26.907**	**12.158**	**-54,8%**	**158.255**	**14.718**	**-90,7%**
Receita Líquida	100.242	97.070	-3,2%	433.934	189.465	-56,3%
Margem FFO	**26,8%**	**12,5%**	**-14,3 pp.**	**36,5%**	**7,8%**	**-28,7 pp.**
FFO por ação (R$)	0,325	0,147	-54,8%	1,912	0,178	-90,7%

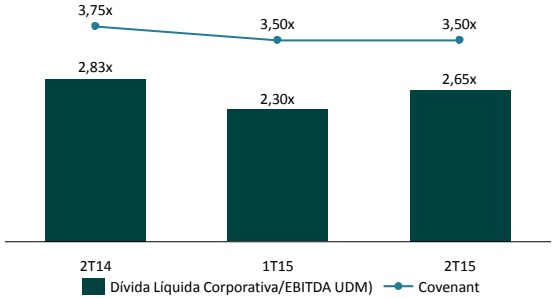
Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R$ mil) - Pró Forma	30/06/2014	31/03/2015	30/06/2015
Endividamento	**1.944.438**	**2.396.047**	**2.372.143**
Financiamentos e Empréstimos	987.754	1.512.163	1.485.290
Debêntures	961.939	901.486	907.364
Partes Relacionadas	(5.255)	(17.602)	(20.511)
Disponibilidades	**309.869**	**419.819**	**296.451**
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	309.869	419.819	296.451
Dívida Líquida Total	**1.634.569**	**1.976.228**	**2.075.692**

Dívida Líquida (R$ mil) - Pró Forma	30/06/2014	31/03/2015	30/06/2015
Dívida Líquida Total	**1.634.569**	**1.976.228**	**2.075.692**
Dívida Líquida Total / EBITDA(1)	**7,85x**	**9,81x**	**9,33x**
Dívida Líquida Corporativa	**646.815**	**464.065**	**590.402**
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA(1)	**3,11x**	**2,30x**	**2,65x**
Dívida Líquida Produção	**987.754**	**1.512.163**	**1.485.290**
Dívida Líquida Produção / EBITDA(1)	**4,75x**	**7,51x**	**6,68x**

(1) EBITDA últimos 12 meses (proforma)

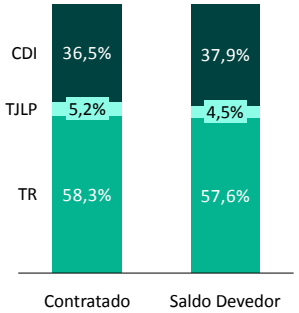
Verificação de *Covenants* Financeiros (Dívida líquida Corporativa/EBITDA UDM)



Financiamento a Produção (R$ mil) - Pró-Forma

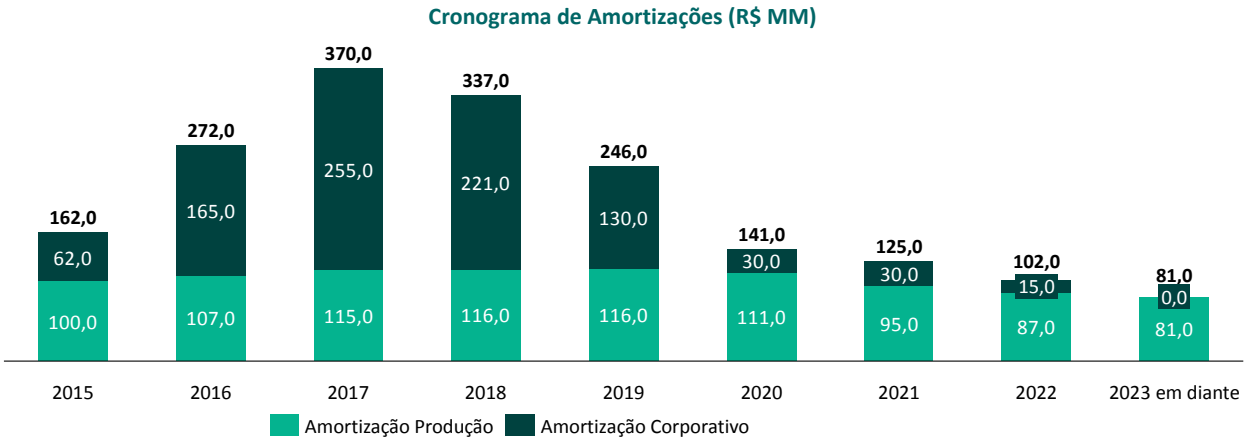
Modalidade	Montante	Saldo 2T15	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	107.724	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	18.275	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	24.425	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	37.981	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	33.992	42.083	TR + 9,53% a.a.	Mensal	jun-17
Crédito Imobiliário	30.000	47.304	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	37.940	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	261.839	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	93.535	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	444	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	1.521	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.893	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.228	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.826	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.539	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	58.496	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	185.897	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	89.851	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Cédula de Crédito Bancário	350.000	346.193	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	1.658.637	**1.485.290**			

Endividamento por indexador (%)

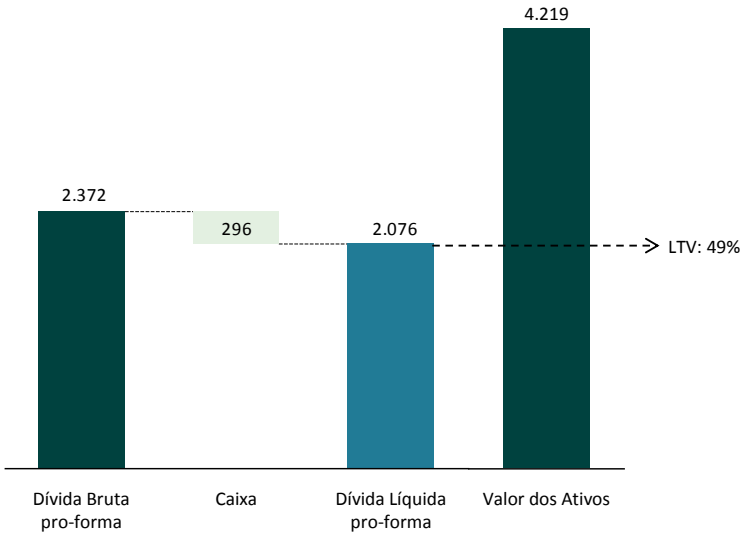


Aproximadamente 60% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

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



Em dezembro de 2014, foi feita avaliação dos ativos da CCP pela CBRE. O valor do portfolio da Companhia no 2T15 foi de R$4.219 milhões. O *Loan to Value* ficou em 49%.



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 porcentual 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.