

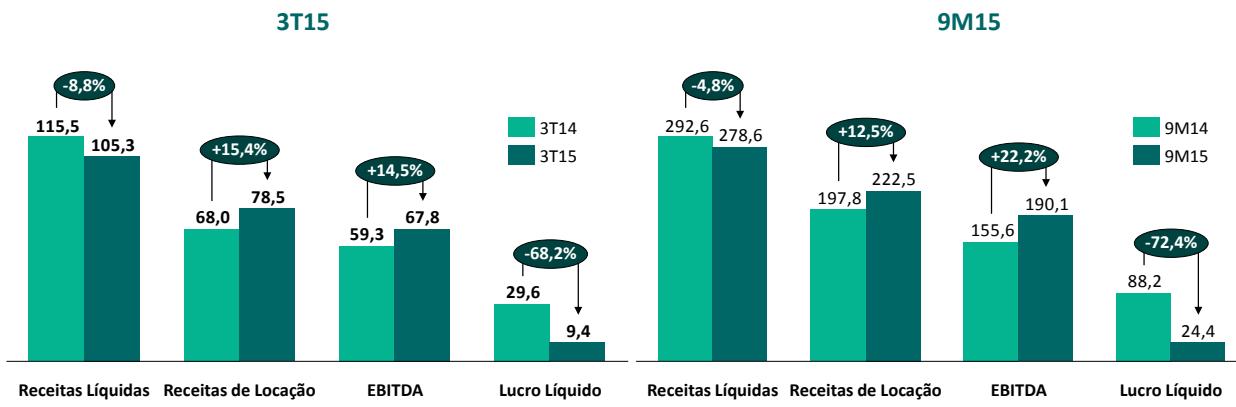


São Paulo, 11 de Novembro de 2015 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seus resultados referentes ao trimestre e aos primeiros nove meses findo em 30 de Setembro de 2015. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

Receita Líquida do 3T15 de R\$105,3 milhões (-8,8% vs 3T14) e EBITDA de R\$67,8 milhões (+14,5% vs 3T14)

Destaques do Período

Principais Índices de Performance – 3T15 e 9M15 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Receita Líquida	115,5	105,3	-8,8%	292,6	278,6	-4,8%
EBITDA	59,3	67,8	+14,5%	155,6	190,1	+22,2%
Margem EBITDA	51,3%	64,4%	13,1 pp.	53,2%	68,2%	15,1 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	58,5	65,7	+12,4%	178,9	188,1	+5,2%
Margem NOI	86,1%	83,8%	-2,3 pp.	90,4%	84,5%	-5,9 pp.
FFO - Funds From Operations	31,5	16,6	-47,4%	95,1	32,3	-66,1%
Margem FFO	27,3%	15,7%	-11,5 pp.	32,5%	11,6%	-20,9 pp.
FFO por ação (R\$)	0,380	0,139	-63,3%	1,145	0,271	-76,3%
Lucro Líquido	29,6	9,4	-68,2%	88,2	24,4	-72,4%
Margem Líquida	25,6%	8,9%	-16,7 pp.	30,1%	8,7%	-21,4 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽¹⁾	0,357	0,079	-77,9%	1,062	0,205	-80,7%
3T14 3T15 3T15 x 3T14						
Ocupação Física	88,2%		90,7%		2,5 pp.	
Ocupação Financeira	87,7%		88,0%		0,3 pp.	
Portfólio Atual (mil m ²)	397,6		381,9			
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)						

⁽¹⁾ Considerando no 3T15 e 9M15 a quantidade de 119.144 ações ordinárias

Informações da Teleconferência

PORTEGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 12/11/2015

Horário: 11h00 (Brasília) / 08h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: www.ccpsa.com.br/ri

Principais Realizações do 3T15

Venda do empreendimento Agência Rio de Janeiro

No 2T15, foi anunciada a venda do empreendimento Agência Rio de Janeiro pelo montante de R\$17 milhões, referente a uma área de locação de 1.600 m². Já no 3T15 foi realizada a conclusão da venda e o recebimento do valor da transação.

Aumento de Capital

Em 28 de abril de 2015, a CCP comunicou aos seus acionistas que o Conselho de Administração 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. Durante o 3T15 foram realizadas 3 rodadas de subscrição, sendo uma principal e duas de sobras. A oferta inteira foi absorvida pelos acionistas que indicaram interesse. A conclusão da operação acontecerá durante o mês de novembro, com a emissão da totalidade das novas ações.

Locações no Edifício Comercial Thera Corporate e CEO

Durante o 3T15, a CCP celebrou contratos de locação para uma área total de 2.377m² no Edifício Thera Corporate (São Paulo-SP). Atualmente, a taxa de vacância do Thera Corporate é de 24,7%, o que representa uma área vaga de 7.063m². Alguns contratos estão em fase de negociação, o que deverá elevar a taxa de ocupação do empreendimento.

Em 13 de Agosto foi concluído o processo de locação do empreendimento CEO, localizado na Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro, na totalidade da área detida pelo Fundo de Investimento Imobiliário CEO (Bovespa: CEOC11B) na TORRE SUL. Nesta mesma negociação, foi celebrado o contrato de locação para uma área de 340m² na TORRE NORTE, pertencente a CCP, diminuindo a taxa de vacância para 87,50%, o que representa uma vaga de 2.381m².

Desembolso dos Financiamentos do Shopping Cerrado e Miss Silvia Morizono

No 3T15, realizamos a primeira liberação do contrato de financiamento a produção do empreendimento Miss Silvia Morizono, Torre Corporativa na Avenida Faria Lima - SP, no montante de R\$ 104 milhões, com o prazo de pagamento de 15 anos e ao custo de TR + 9,85% a.a. No mesmo período foi realizado também a primeira liberação do contrato de financiamento a produção do Shopping Cerrado - Goiânia, no montante de R\$ 125 milhões, com o prazo de pagamento de 15 anos e ao custo de TR + 9,52% a.a. O custo médio dos financiamentos a produção em nossa carteira ficou em 11,69% a.a., equivalente a 82,7% do CDI, o que representa aproximadamente, 2/3 de nossa dívida.

Análise do Desempenho Operacional

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

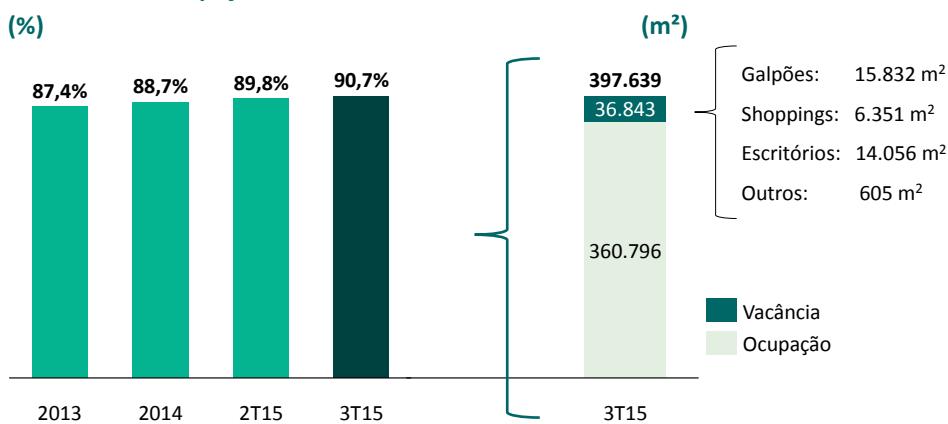
Análise dos Índices de Ocupação

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 88,0% no 3T15. A ocupação física, calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 90,7% ao final do 3T15. No 3T14, estes itens eram, respectivamente, 87,7% e 88,2%.

O aumento no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 3T14, foi de 5,1 pp., resultado da redução na vacância do edifício Thera Corporate, JK 1455 e Corporate Park. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física avançou 4,3 pp. em relação ao 3T14, devido à locação nos empreendimentos Prologis CCP Queimados, Prologis CCP Cajamar II e Prologis CCP Dutra. No segmento de Shopping Center, observou-se estabilidade no indicador ocupação física (+0,4 pp. vs 3T14), 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, que apresenta atualmente uma ocupação de 95,6%.

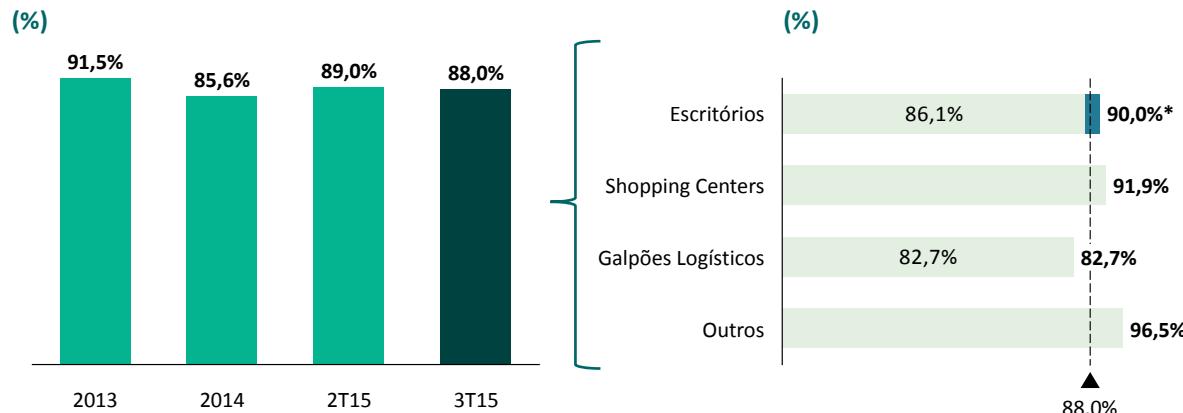
A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP no segmento de edifício é explicada, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos. No segmento de shopping center, a redução de 0,9 pp. na ocupação financeira vs o 3T14 é explicada em 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	3T14	2T15	3T15	3T15 x 3T14	3T15 x 2T15
Escritórios	81,5%	82,2%	86,6%	5,1 pp. ▲	4,4 pp. ▲
Shopping Center	94,9%	95,8%	95,3%	0,4 pp. ▲	-0,5 pp. ▼
Galpões Logísticos	84,4%	88,7%	88,7%	4,3 pp. ▲	0,0 pp. ▼
Outros	96,3%	96,1%	96,5%	0,2 pp. ▲	0,4 pp. ▲
Total	88,2%	89,8%	90,7%	2,5 pp. ▲	0,9 pp. ▲

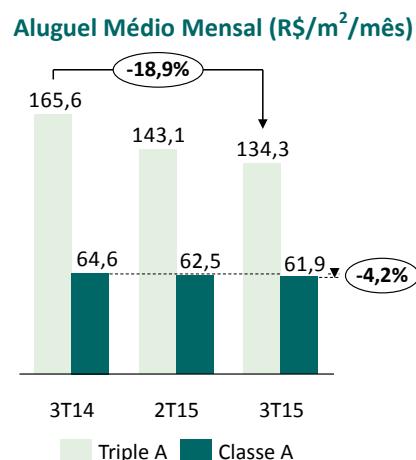
Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



Índices de Ocupação Financeira	3T14	2T15	3T15	3T15 x 3T14	3T15 x 2T15
Escritórios	82,3%	87,9%	86,1%	3,8 pp. ▲	-1,8 pp. ▼
Shopping Center	92,8%	92,2%	91,9%	-0,9 pp. ▼	-0,3 pp. ▼
Galpões Logísticos	84,3%	83,2%	82,7%	-1,6 pp. ▼	-0,5 pp. ▼
Outros	96,4%	96,1%	96,5%	0,1 pp. ▲	0,4 pp. ▲
Total	87,7%	89,0%	88,0%	0,3 pp. ▲	-1,0 pp. ▼

Indicadores de Desempenho – Escritórios

O aluguel médio dos edifícios Triple A de nossa carteira foi de R\$134,3/mês, 18,9% inferior ao aluguel médio observado no 3T14. Contribuíram para esse resultado as renegociações de aluguel de algumas áreas do portfólio, prática que tem sido comum neste segmento dado o tamanho da oferta de escritórios e o momento macroeconômico e também 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\$61,9/mês, 4,2% inferior ao aluguel médio observado no 2T15.



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

Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 3T15, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$629,8 milhões, com variação positiva de 17,6% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuíram de maneira especial para o resultado do avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação e a inauguração do Shopping Cidade São Paulo.

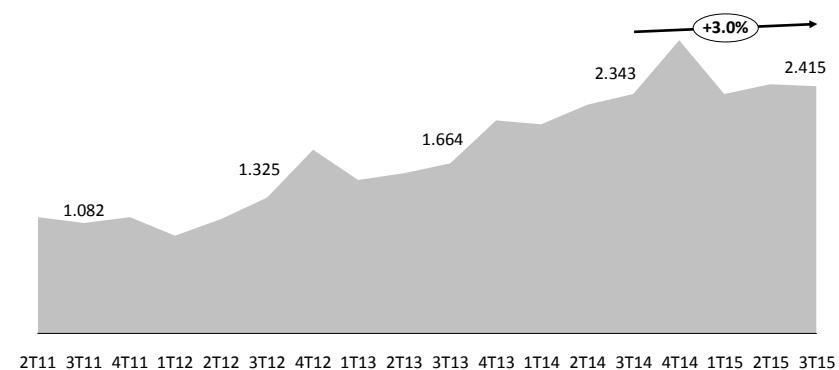
Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Vendas	%
3T11	179,6	---
3T12	274,6	▲ 52,9%
3T13	375,6	▲ 36,8%
3T14	535,3	▲ 42,5%
3T15	629,8	▲ 17,6%



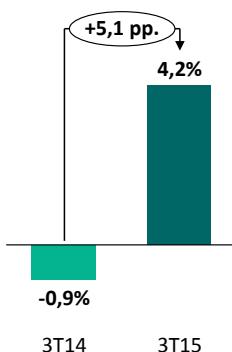
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

Durante o 3T15, os shopping 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 setembro de 2015).

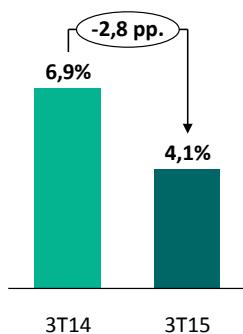
Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Veículos	%
3T11	1.082	---
3T12	1.325	▲ 22,4%
3T13	1.664	▲ 25,6%
3T14	2.343	▲ 40,8%
3T15	2.415	▲ 3,0%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)*



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)*



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

Nos shopping centers em que a CCP administra, a variação do SSS ("Same Store Sales", ou "Vendas Mesmas Lojas") foi de 4,2% no 3T15 (sobre o mesmo período do ano anterior) e +5,1 pp. em relação à variação do 3T14. Da mesma forma, a variação do SSR ("Same Store Rent", ou "Aluguéis Mesmas Lojas") foi de 4,1% se comparado ao mesmo período do ano anterior e -2,8 pp. em relação ao 3T14. O aumento do SSS reflete a entrada em operação dos Shopping Metropolitano Barra e Tietê Plaza Shopping e a redução do SSR reflete uma piora no cenário econômico que afetou substancialmente o setor de varejo.

Análise Operacional das Locações e Vendas

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

A) Receitas

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Proforma (R\$ mil)					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Escritórios	33.011	29.885	-9,5%	94.677	90.516	-4,4%
Edifícios Triple A	26.196	24.080	-8,1%	74.238	73.406	-1,1%
Edifícios Classe A	6.815	5.806	-14,8%	20.439	17.109	-16,3%
Shopping Centers	29.295	41.442	41,5%	86.116	109.355	27,0%
Industrial / Centro de Distribuição	6.328	8.093	27,9%	17.823	23.124	29,7%
Outros Empreendimentos	4.008	4.018	0,2%	11.941	12.308	3,1%
Serviços de Administração	16.293	20.347	24,9%	45.598	57.696	26,5%
Receita Bruta Recorrente	88.935	103.785	16,7%	256.154	292.998	14,4%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	41.189	21.324	-48,2%	98.752	32.830	-66,8%
Total	130.124	125.109	-3,9%	354.906	325.828	-8,2%

B) Locação de Escritórios (R\$ mil)

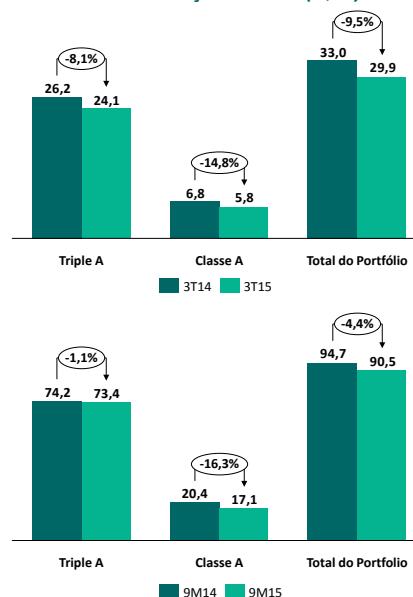
Edifício	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Empreendimentos Triple A	24.432	20.270	-17,0%	72.699	64.967	-10,6%
Empreendimentos Classe A	6.899	5.811	-15,8%	20.691	17.356	-16,1%
Total sem Linearização	31.331	26.082	-16,8%	93.390	82.323	-11,9%
Efeitos da Linearização Contábil	1.680	3.804	NA	1.287	8.193	NA
Receita Total - Locação de Escritórios	33.011	29.885	-9,5%	94.677	90.516	-4,4%

As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram redução de 16,8% na comparação com o 3T14. Com relação aos edifícios Triple A, a variação na receita de 17,0% é explicada pelo processo de renegociação de locação em empreendimentos do portfólio. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação de 15,8% se deve principalmente pela venda da participação no Edifício CENESP, ocorrida no 1S15, além da vacância física no Edifício Brasílio Machado e pela renegociação de preços de aluguel observada em alguns ativos. As variações na receita do 9M15 em relação ao 9M14 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)



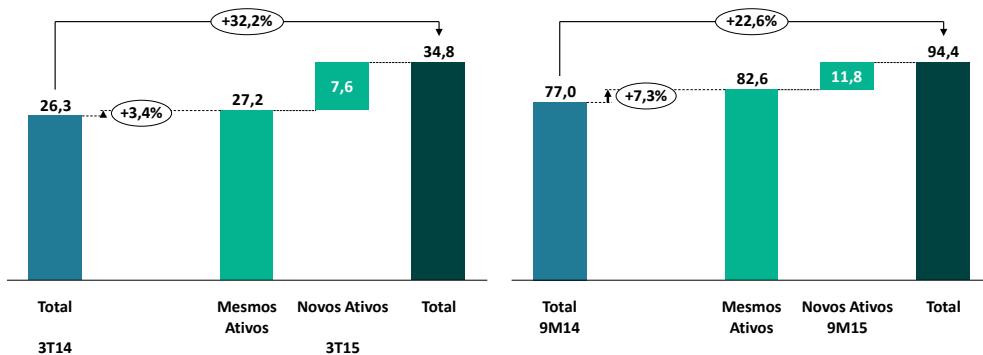
C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)

Shopping Centers	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Receita de Locação	26.343	34.829	32,2%	76.954	94.364	22,6%
Cessão de Uso	2.129	4.895	129,9%	7.435	10.098	35,8%
Total sem Linearização	28.472	39.724	39,5%	84.389	104.461	23,8%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	823	1.718	108,7%	1.727	4.894	183,4%
Total	29.295	41.442	41,5%	86.116	109.355	27,0%

A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 32,2% 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 do 9M15 em relação ao 9M14 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)



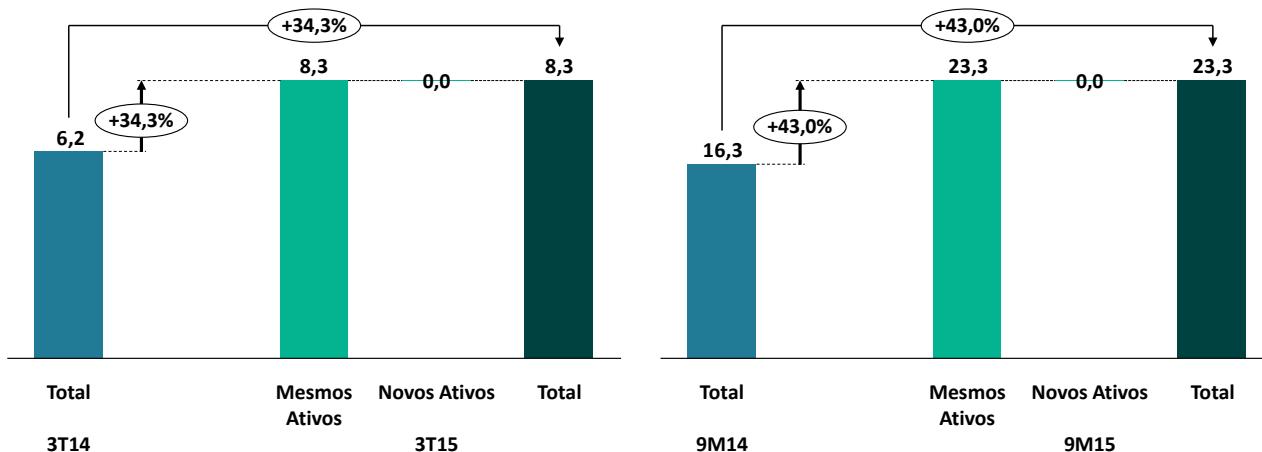
D) Locação de Centros Logísticos (R\$ mil)

Propriedade	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Total sem Linearização	6.213	8.347	34,3%	16.270	23.267	43,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	115	(254)	NA	1.553	(143)	NA
Total	6.328	8.093	27,9%	17.823	23.124	29,7%

A receita de locação dos galpões logísticos apresentou incremento de 34,3% na comparação do 3T15 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 9M15 em relação ao 9M14 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)



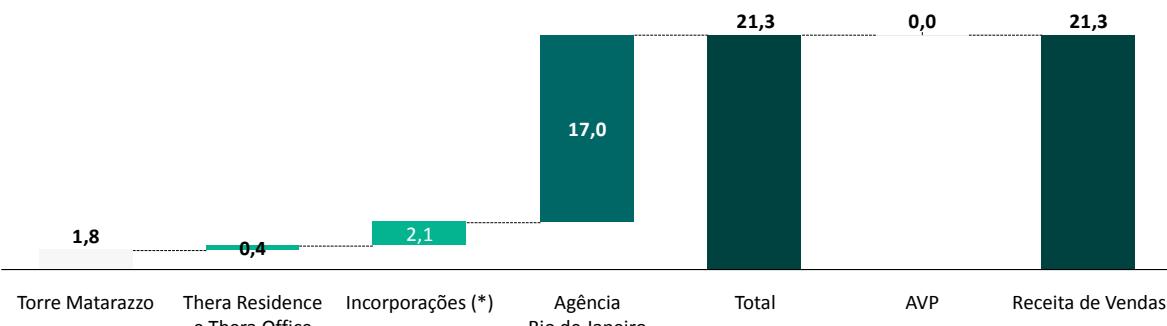
E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 20,3 milhões no 3T15, um aumento de 24,9% na comparação com o 3T14. Com relação ao 9M15, as receitas com prestação de serviços somaram R\$ 57,7 milhões, 26,5% superiores ao 9M14. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento no Shopping Metropolitano Barra.



F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)

As receitas de vendas no 3T15 somaram R\$21,3 milhões, com destaque para a venda do empreendimento Agência Rio de Janeiro pelo montante de R\$17 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

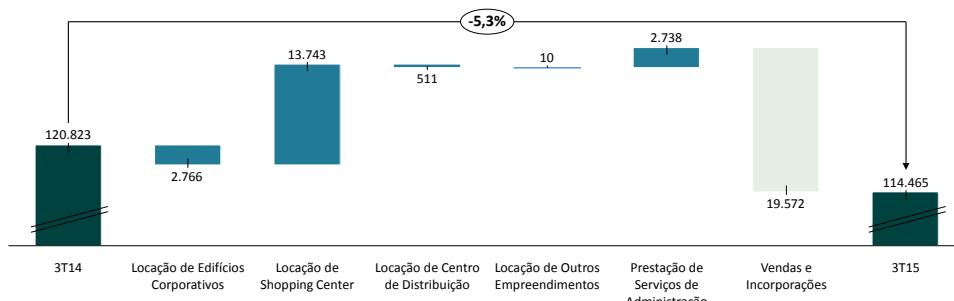
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

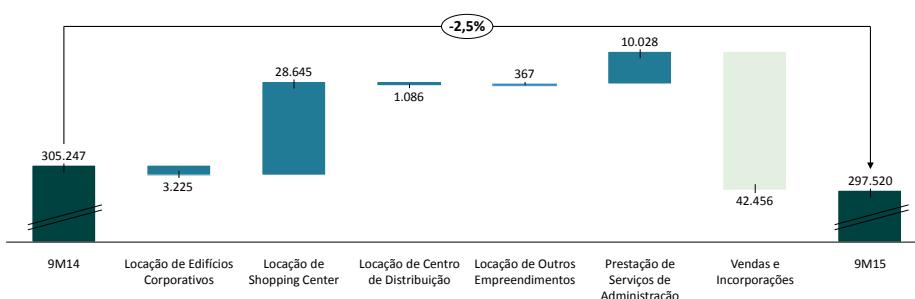
Receita Bruta e Receita Líquida

A Receita Bruta da CCP no 3T15 foi de R\$114,5 milhões, registrando uma redução de 5,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactada pela redução na receita advinda da venda de propriedades e incorporações imobiliárias, parcialmente compensada pelo aumento na receita de locação de Shopping Center. Com relação aos primeiros nove meses de 2015, a receita bruta foi de R\$297,5 milhões, registrando uma redução de 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pela menor receita com atividades com vendas (-65,5% vs 9M14), parcialmente compensado pelo aumento na receita de locação de Shopping Center.

Variações de Receita 3T15 x 3T14 por linha de negócio (R\$ mil)

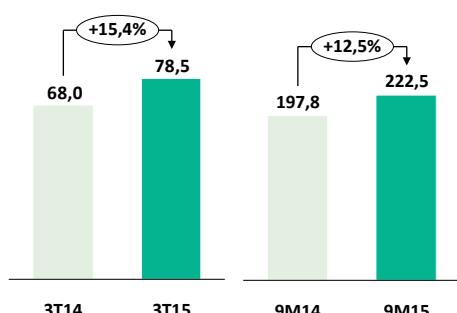


Variações de Receita 9M15 x 9M14 por linha de negócio (R\$ mil)

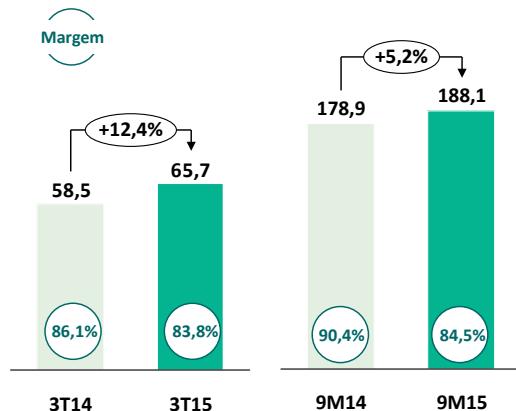


As receitas recorrentes de locação somaram R\$78,5 milhões no 3T15, valor que é 15,4% maior do que os R\$68,0 milhões registrados no 3T14. No 9M15, as receitas recorrentes de locação somaram R\$222,5 milhões, 12,5% maior do que os R\$197,8 milhões registrados no 9M14. Esse resultado, em ambas as comparações, 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)



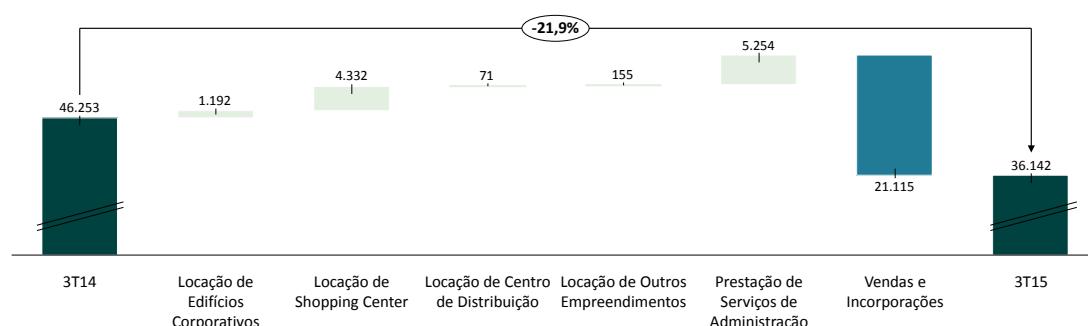
O NOI da CCP no 3T15 e 9M15 foi de R\$65,7 milhões e R\$188,1 milhões, respectivamente (+12,4% vs 3T14 e +5,2% vs 9M14). A Margem NOI do 3T15 e 9M15 ficou em 83,8% e 84,5%, respectivamente (-2,3 pp. vs 3T14 e -5,9 pp. vs 9M14), devido a maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem intrinsecamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logístico. Adicionalmente, a margem NOI vem sendo pressionada pelas vacâncias em todos os segmentos.

CUSTO

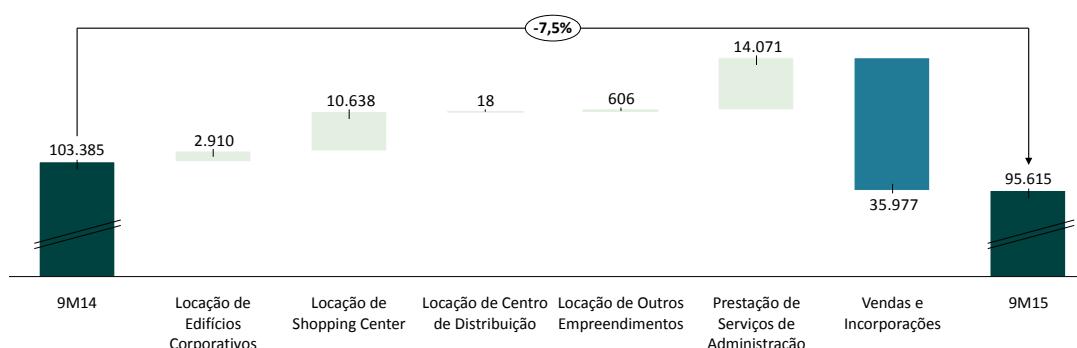
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 3T15 e 9M15.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 3T15 foi de R\$ 36,1 milhões, 21,9% inferior ao custo registrado no 3T14. A margem bruta do 3T15 ficou em 31,5%, 6,8 p.p. menor do que a margem bruta do 3T14. O crescimento dos custos de locação ocorreu por conta do aumento da vacância neste ano; já nas vendas, houve a redução do volume de vendas comparado ao ano anterior.

Variações de Custos Incorridos 3T15 x 3T14 por linha de negócio (R\$ mil)



Variações de Custos Incorridos 9M15 x 9M14 por linha de negócio (R\$ mil)

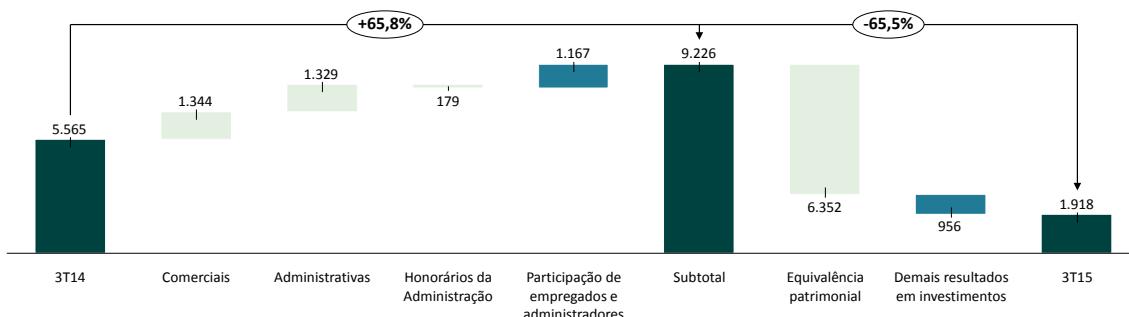


RESULTADO OPERACIONAL

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 3T15.

O resultado operacional no 3T15 foi de R\$ 1,9 milhão, 65,5% inferior às despesas operacionais registradas no 3T14. Este resultado operacional se deveu pela apuração de R\$6,3 milhões na linha de “Equivalência patrimonial”, referente redução de receita proveniente à venda de saletas corporativas. Nos nove primeiros meses de 2015, o resultado operacional foi de R\$ 4,1 milhões.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 3T15 x 3T14 por principal componente (R\$ mil)



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 9M15 x 9M14 por principal componente (R\$ mil)

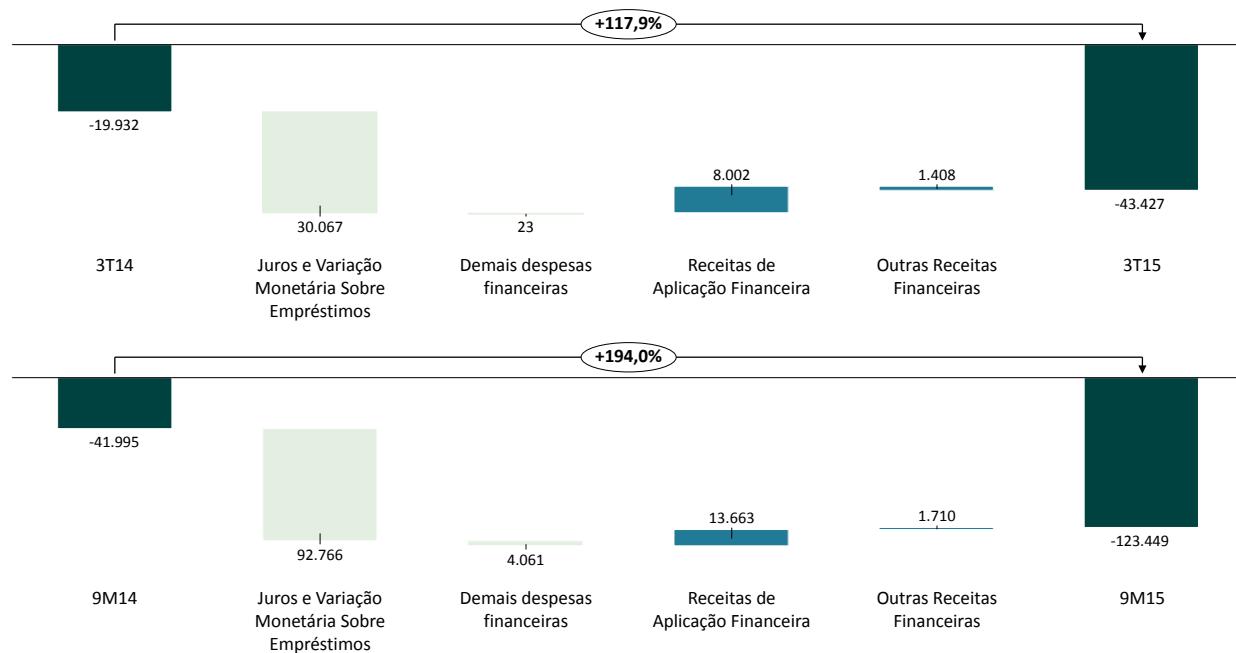


EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação de -35,7% da equivalência patrimonial no 3T15 (R\$11,4 milhões) quando comparada ao 3T14 (R\$17,8 milhões) está diretamente relacionada a redução das receitas provenientes a venda de saletas corporativas em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado. A variação da equivalência patrimonial do 9M14 (R\$38,1 milhões) para o 9M15 (R\$26,6 milhões), de -30,2% é explicada pela mesma razão da variação trimestral acima.

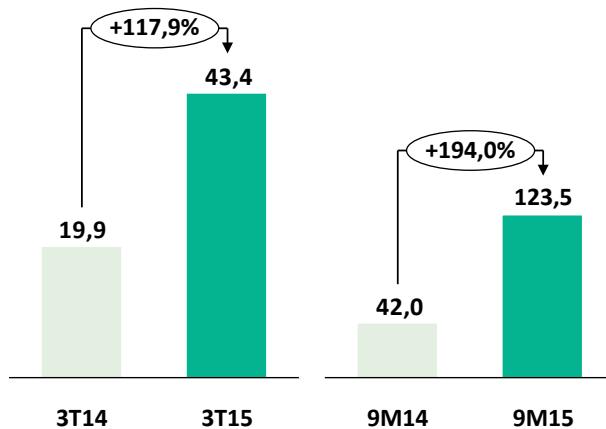
RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 3T15 e 9M15:

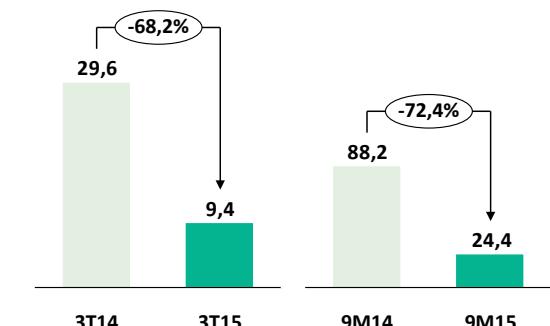


No 3T15 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$43,4 milhões, 117,9% superior à registrada no 3T14. O aumento da despesa financeira líquida reconhecida no período deve-se basicamente por um maior estoque de dívida da Companhia, resultado do ciclo de investimentos que a CCP vem encerrando, e 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 à elevação das taxas de juros no Brasil. No 9M15 foi apurada uma despesa financeira líquida de R\$123,5 milhões (+194,0% vs 9M14), também explicada pela mesma razão do incremento trimestral.

Variações da Despesa Financeira (R\$ milhões)



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

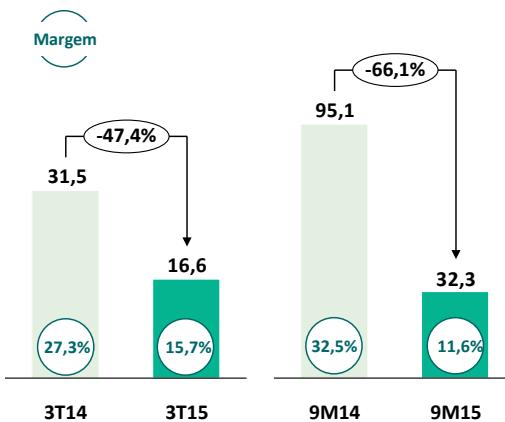


O Lucro Líquido da CCP, registrado no 3T15 foi de R\$9,4 milhões, uma redução de 68,2% em comparação ao registrado no 3T14. O resultado foi impactado basicamente pelo incremento nas despesas financeiras, parcialmente compensado pelo aumento na linha de resultado em investimentos com a venda da participação na Agência Rio de Janeiro, conforme explicado anteriormente. A margem líquida no 3T15 ficou em 8,9%, 16,7 pp. menor se comparada ao 3T14, que foi de 25,6%. Com relação aos nove primeiros meses de 2015, foi registrado um lucro líquido de

R\$24,4 milhões, 72,4% inferior ao mesmo período do ano passado, o que é explicado pelas mesmas razões da variação trimestral. O lucro líquido da CCP vem sendo pressionado especialmente pela despesa financeira, resultado do volume de investimentos realizado nos últimos anos. A margem líquida no 9M15 ficou em 8,7%, 21,4 pp. quando comparada ao 9M14, que foi de 30,1%.

FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)

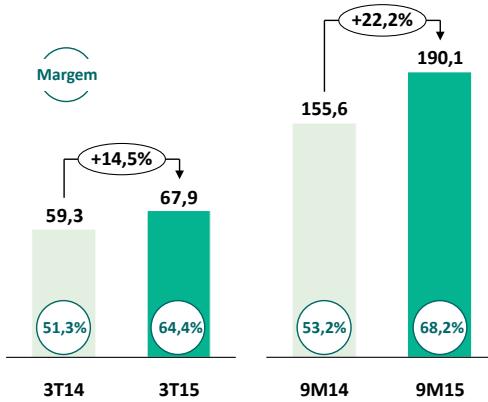
O FFO da CCP no 3T15 foi de R\$16,6 milhões (-47,4% sobre o 3T14). A Margem FFO variou de 27,3% no 3T14 para 15,7%, no 3T15. O principal fator de redução do FFO, e sua margem, foi o reconhecimento de ganhos extraordinários na linha de resultado em investimentos, conforme explicado anteriormente. Com relação aos primeiros nove meses de 2015, o FFO foi de R\$ 32,3 milhões (-66,1% sobre o 9M14). A Margem FFO variou de 32,5% para 11,6%, uma redução de 20,9 pp. vs 9M14. Além do reconhecimento de ganhos extraordinários, a redução do lucro líquido do 9M15 vs 9M14 explica essa variação negativa de 66,1% 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 3T15, o EBITDA foi de R\$67,9 milhões. A variação positiva do EBITDA, de 14,5% sobre o resultado registrado no 3T14 está relacionada à mudança do *mix* de receita da Companhia e à venda da participação no empreendimento Agência Rio de Janeiro, conforme explicado anteriormente. No 9M15, o EBITDA foi de R\$190,1 milhões, 22,2% superior ao valor apurado no 9M14, explicado basicamente pelas mesmas razões da variação trimestral. As Margens EBITDA do 3T15 e do 9M15 foram de 64,4% e 68,2%, +13,1 pp. e +15,1 pp. em relação ao 3T14 e 9M14, respectivamente. O incremento no EBITDA explica a variação positiva em ambas as comparações.



Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o terceiro trimestre de 2015 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$656,0 milhões, representando 13,6% dos ativos totais. O aumento de 14,5% em comparação a posição de caixa no encerramento de 2014 é resultado da capitalização de R\$400 milhões realizada na Companhia, do desembolso com juros e amortizações e com investimento nos projetos em fase de desenvolvimento.

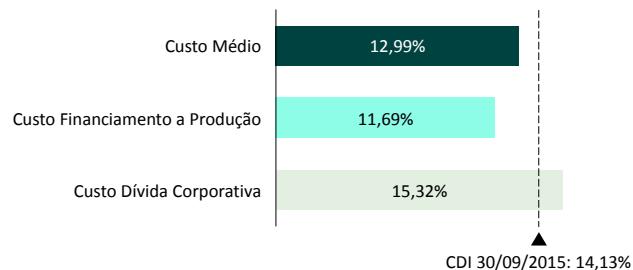
Endividamento (IFRS)

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\$1.810,0 milhões ao final do terceiro trimestre de 2015, montante 14,8% inferior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento bruto 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	30/09/2014	30/06/2015	30/09/2015
Endividamento	2.045.017	2.396.309	2.465.989
Financiamentos e Empréstimos	1.118.761	1.509.426	1.612.999
Debêntures	931.590	907.364	873.672
Partes Relacionadas	(5.334)	(20.481)	(20.682)
Disponibilidades	263.258	270.704	655.952
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	263.258	270.704	655.952
Dívida Líquida Total	1.781.759	2.125.605	1.810.037

Ao final do 3T15, 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 12,99%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Custo Médio do endividamento no 3T15 (%)



Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS					
.Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	154.907	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	mar-18
Debêntures	204.420	207.794	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	154.413	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	202.475	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	154.084	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
Total	1.004.420	873.672			

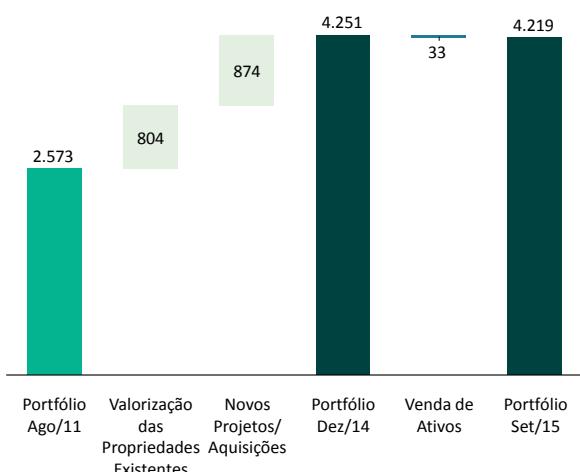
(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS						
Modalidade	Montante	Saldo 3T15	Remuneração	Juros	Vencimento	
FINEM	144.000	102.717	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.		Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.654	TR + 10,00% a.a.		Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	23.756	TR + 10,30% a.a.		Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	37.037	TR + 10,50% a.a.		Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	122.000	150.282	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	255.976	TR + 10,10% a.a.		Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	91.858	TR + 10,31% a.a.		Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	169	TR + 9,25% a.a.		Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	934	TR + 9,53% a.a.		Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.875	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	19.908	TR + 10,80% a.a.		Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.157	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.518	TR + 9,50% a.a.		Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	131.650	58.509	TR + 9,80% a.a.		Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	187.042	TR + 9,00% a.a.		Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	90.408	TR + 9,20% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	81.847	TR + 9,52% a.a.		Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	25.581	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	358.773	TR + 9,50% a.a.	Semestral		dez-31
	1.915.145	1.612.999				

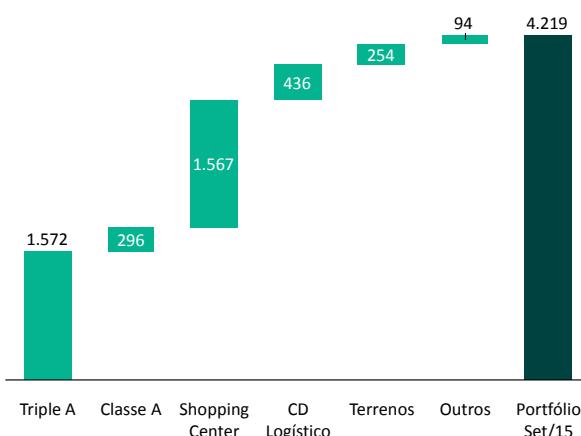
Avaliação de Ativos

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 3T15 era de R\$4.219 milhões.

Valor do Portfólio (R\$ milhões)



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



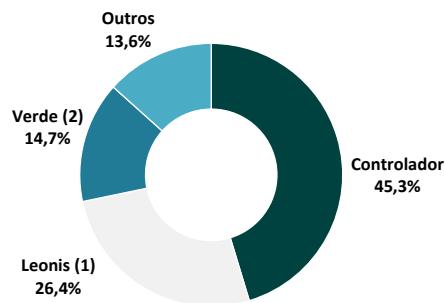
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 30 de setembro 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*). Entretanto, com a capitalização em andamento, a Cia. emitirá 36.633.612 ações adicionais, passando a ter 119.663.612. O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 788,8 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (30/Setembro/2015 – Fechamento)	R\$9,30
Número de Ações (milhões)	83,0
Market Cap (R\$ milhões)	771,9
Free Float	54,7%
Variações no 3T15	%
CCPR3	-13,4%
Ibovespa	-15,1%
IMOB	-16,0%

Composição Acionária (%)



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

(2) Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

Sustentabilidade



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

Sobre a CCP



IGC

ITAG

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui aproximadamente 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

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

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

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

Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Receita Bruta	120.823	114.466	-5,3%	305.247	297.521	-2,5%
Locação de Edifícios Corporativos	31.995	29.230	-8,6%	91.830	88.606	-3,5%
Shopping Centers	29.740	43.482	46,2%	86.892	115.538	33,0%
Locação de Centros de Distribuição	2.233	1.722	-22,9%	7.158	6.071	-15,2%
Locação de outros empreendimentos	4.008	4.018	0,2%	11.941	12.308	3,1%
Prestação de serviços de Administração	15.480	18.218	17,7%	42.582	52.610	23,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	37.368	17.796	-52,4%	64.844	22.388	-65,5%
Deduções da receita bruta	(5.337)	(9.124)	71,0%	(12.667)	(18.927)	49,4%
Receita Líquida	115.486	105.342	-8,8%	292.580	278.594	-4,8%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(46.253)	(36.449)	-21,2%	(103.385)	(95.615)	-7,5%
Imóveis vendidos	(24.604)	(3.797)	-84,6%	(40.623)	(4.646)	-88,6%
Imóveis locados	(11.629)	(19.162)	64,8%	(34.741)	(53.695)	54,6%
Prestação de serviços	(10.020)	(13.490)	34,6%	(28.021)	(37.274)	33,0%
Lucro Bruto	69.233	68.893	-0,5%	189.195	182.979	-3,3%
Margem Bruta	59,9%	65,4%	5,4 pp.	64,7%	65,7%	1,0 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	5.565	1.918	-65,5%	(1.045)	4.098	-492,2%
Comerciais	(2.743)	(1.399)	-49,0%	(8.737)	(8.924)	2,1%
Administrativas	(6.159)	(4.830)	-21,6%	(16.777)	(17.500)	4,3%
Honorários da Administração	(1.320)	(1.499)	13,6%	(3.842)	(4.128)	7,4%
Participação de empregados e administradores	(2.250)	(1.083)	-51,9%	(9.220)	(3.340)	-63,8%
Equivalência patrimonial	17.793	11.441	-35,7%	38.085	26.591	-30,2%
Demais resultados em investimentos	244	(712)	-391,8%	(554)	11.399	-2157,6%
Lucro antes do Resultado Financeiro	74.798	70.811	-5,3%	188.150	187.077	-0,6%
Despesas financeiras	(29.055)	(59.145)	103,6%	(69.627)	(166.454)	139,1%
Receitas financeiras	9.123	15.718	72,3%	27.632	43.005	55,6%
Resultado Financeiro	(19.932)	(43.427)	117,9%	(41.995)	(123.449)	194,0%
Lucro antes de IR e CS	54.866	27.384	-50,1%	146.155	63.628	-56,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.578)	(8.559)	12,9%	(19.073)	(23.015)	20,7%
Diferido	(457)	(126)	-72,4%	1.759	326	-81,5%
Do exercício	(7.121)	(8.433)	18,4%	(20.832)	(23.341)	12,0%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	47.288	18.825	-60,2%	127.082	40.613	-68,0%
Participação de Não Controladores	(17.670)	(9.415)	-46,7%	(38.916)	(16.247)	-58,3%
Lucro Líquido do Período	29.618	9.410	-68,2%	88.166	24.366	-72,4%
Margem Líquida	25,6%	8,9%	-16,7 pp.	30,1%	8,7%	-21,4 pp.
Lucro Líquido por ação	0,357	0,079	-77,9%	1.062	0,205	-80,7%

Balanço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	30/06/2015	30/09/2015	% Análise Vertical	3T15 x 2T15
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	270.704	655.952	13,6%	142,3%
Contas a receber	85.773	85.238	1,8%	-0,6%
Estoques	199.960	204.275	4,2%	2,2%
Impostos a compensar	3.623	3.623	0,1%	0,0%
Adiantamento a fornecedores	6.615	6.699	0,1%	1,3%
Dividendos a receber	-	2.837	0,1%	NA
Demais contas a receber	42.030	50.614	1,0%	20,4%
Total Circulante	608.705	1.009.238	20,9%	65,8%
Ativo não circulante				
Contas a receber	4.765	4.766	0,1%	0,0%
Estoques	1.070.310	1.123.940	23,2%	5,0%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Mútuo a receber	16.975	17.176	0,4%	1,2%
Impostos a compensar	71.842	75.960	1,6%	5,7%
Depósitos judiciais	305	311	0,0%	2,0%
Demais contas a receber	40	40	0,0%	0,0%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	NA
Investimentos	818.784	892.400	18,4%	9,0%
Propriedades para investimento	1.712.999	1.708.343	35,3%	-0,3%
Imobilizado	2.515	3.850	0,1%	53,1%
Intangíveis	185	175	0,0%	-5,4%
Total não Circulante	3.702.232	3.830.473	79,1%	3,5%
Total de Ativos	4.310.937	4.839.711	100,0%	12,3%
<hr/>				
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2015	30/09/2015	% Análise Vertical	3T15 x 2T15
Passivo Circulante	470.236	478.661	9,9%	1,8%
Empréstimos e financiamentos	181.988	207.288	4,3%	13,9%
Debêntures	199.735	181.355	3,7%	-9,2%
Fornecedores	27.993	35.161	0,7%	25,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	621	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a recolher	15.908	12.675	0,3%	-20,3%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	7.870	7.949	0,2%	1,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.480	1.612	0,0%	8,9%
Adiantamentos de clientes	3.951	-	0,0%	-100,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	24	551	0,0%	2195,8%
Receita res-sperata a apropriar	15.405	14.651	0,3%	-4,9%
Dividendos a pagar	6	6	0,0%	0,0%
Demais contas a pagar	15.255	17.413	0,4%	14,1%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	2.220.132	2.279.570	47,1%	2,7%
Empréstimos e financiamentos	1.327.438	1.405.711	29,0%	5,9%
Debêntures	707.629	692.317	14,3%	-2,2%
Impostos e contribuições diferidos	10.580	10.146	0,2%	-4,1%
Receita res-sperata a apropriar	61.622	58.603	1,2%	-4,9%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.350	4.280	0,1%	-1,6%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	108.513	2,2%	0,0%
Patrimônio Líquido	788.793	1.201.916	24,8%	52,4%
Participação de minoritários	831.776	879.564	18,2%	5,7%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	4.310.937	4.839.711	100,0%	12,3%

Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	9M14	9M15
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	146.155	63.627
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	143	192
Depreciação das propriedades para investimento	6.194	19.155
Equivalência patrimonial	(38.085)	(26.591)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	149.392	205.536
Amortização da comissão sobre debêntures	1.491	1.789
Imposto diferido (PIS e COFINS)	455	(552)
Provisão para perda de contas a receber	(253)	131
Ajuste a valor presente	(661)	(1.077)
Custo residual de investimento	-	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(16.838)	3.912
Impostos e contribuições a compensar	(6.483)	(11.075)
Dividendos a receber	-	(2.837)
Adiantamento a fornecedores	10.387	(477)
Estoque	(602.625)	(240.890)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	4.028	-
Depósitos judiciais	800	(220)
Demais ativos	(5.152)	(21.642)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(356)	(349)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(26.193)	(21.087)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(17)	(2.602)
Impostos e contribuições a recolher	1.585	682
Adiantamento de clientes	72.189	(104)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(734)	(78)
Res-sperata a apropriar	22.772	20.442
Demais contas a pagar	(6.135)	(29.100)
Contas a receber de partes relacionadas	-	(17.176)
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	(138.961)	(202.954)
IRPJ e CSLL Pagos	(18.107)	(23.203)
Dividendos Recebidos	20.030	43.371
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(424.979)	(243.177)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) de investimentos	(136.905)	(134.957)
Venda de investimento	-	-
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	115.152	10
(Acréscimo) do imobilizado	(443)	(1.014)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(4.063)	(6.623)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(26.259)	(142.584)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	586.655	108.893
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(170.675)	(113.994)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(3.598)	(1.825)
Aportes de capitais por minoritários	(35.363)	95.200
Aportes de capitais por sócios	-	394.333
Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-	9.381
Dividendos Pagos	188.226	(23.265)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	565.245	468.723
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	114.007	82.962
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	149.251	572.990
No fim do período	263.258	655.952
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	114.007	82.962

Anexo 1 – Análises Operacionais

Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m ²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
Escrítorios 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	
Escrítorios 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)	17.144	-	1996
Total		17.144	-	
Total		397.639	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					
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.578	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.168	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.494	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.248	30,9%	30,9%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	10.706	8,9%	8,9%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.721	93,9%	87,5%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66,6%	19.002	24,7%	24,7%
Empreendimentos Classe A					
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%
Brásílio 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	30,0%	30,0%
Total			105.126	13,9%	13,4%

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	2,0%	1,6%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	6,0%	3,6%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.035	7,6%	4,9%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.118	6,4%	4,0%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.292	15,8%	8,2%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.179	12,2%	8,1%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100%	17.681	7,7%	4,4%
Total			135.840	8,1%	4,7%

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	14,6%	14,6%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.159	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Arujá	50,0%	27.227	0,0%	0,0%
Total			139.529	17,3%	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	106,8
Shopping Cidade São Paulo ⁽⁶⁾	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17.676	17.676	34.413	Entregue	R\$ 135 - R\$ 145	35,5
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		4T17	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar II (New Cajamar)	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	271.603	67.901	339.371	3T16	R\$ 18 - R\$ 25	341,8
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				484,1
Banco de Terreno			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		
Cabreúva	Terreno	Cabreúva, 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				484,1

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)	3T14 IFRS	3T14 Pró Forma	Variação	3T15 IFRS	3T15 Pró Forma	Variação
Escritórios	31.995	33.011	(1.015)	29.230	29.885	(656)
Edifícios Triple A	26.196	26.196	(0)	24.244	24.080	164
Edifícios Classe A	5.799	6.815	(1.015)	4.986	5.806	(820)
Shopping Centers	29.740	29.295	445	43.482	41.442	2.041
Industrial / Centro de Distribuição	2.233	6.328	(4.095)	1.722	8.093	(6.371)
Outros Empreendimentos	4.008	4.008	(0)	4.018	4.018	-
Serviços de Administração	15.480	16.293	(813)	18.218	20.347	(2.129)
Receita Bruta Recorrente	83.456	88.935	(5.479)	96.670	103.785	(7.115)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	37.368	41.189	(3.822)	17.796	21.324	(3.528)
Total de Receita Bruta	120.823	130.124	(9.301)	114.466	125.109	(10.643)

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	9M14 IFRS	9M14 Pró Forma	Variação	9M15 IFRS	9M15 Pró Forma	Variação
Escritórios	91.830	94.677	(2.847)	88.606	90.516	(1.910)
Edifícios Triple A	74.238	74.238	(0)	73.570	73.406	164
Edifícios Classe A	17.593	20.439	(2.847)	15.035	17.109	(2.074)
Shopping Centers	86.892	86.116	777	115.538	109.355	6.183
Industrial / Centro de Distribuição	7.158	17.823	(10.665)	6.071	23.124	(17.053)
Outros Empreendimentos	11.941	11.941	0	12.308	12.308	-
Serviços de Administração	42.582	45.598	(3.016)	52.610	57.696	(5.085)
Receita Bruta Recorrente	240.403	256.154	(15.751)	275.133	292.998	(17.866)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	64.844	98.752	(33.908)	22.388	32.830	(10.442)
Total de Receita Bruta	305.247	354.906	(49.659)	297.521	325.828	(28.308)

Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	3T14	3T15	Análise Vertical (%)	3T15 x 3T14	9M14	9M15	Análise Vertical (%)	9M15 X 9M14
Salários e Encargos Sociais	3.771	5.249	70,8%	39,2%	11.432	15.944	63,9%	39,5%
Aluguéis e Condomínios	79	48	0,6%	-39,2%	213	156	0,6%	-26,8%
Custo de Manutenção e Reparos	136	634	8,6%	366,2%	356	1.139	4,6%	219,9%
Serviços de Terceiros - Adm	2.373	311	4,2%	-86,9%	6.894	6.087	24,4%	-11,7%
Outras despesas	1.120	1.169	15,8%	4,4%	1.724	1.641	6,6%	-4,8%
Total	7.479	7.411	100,0%	-0,9%	20.619	24.967	100,0%	21,1%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	3T14	3T15	Análise Vertical (%)	3T15 x 3T14	9M14	9M15	Análise Vertical (%)	9M15 X 9M14
Salários e Encargos	530	164	11,7%	-69,1%	1.029	789	8,8%	-23,3%
Serviços Terceiros	983	206	14,7%	-79,0%	1.281	482	5,4%	-62,4%
Aluguéis e Condomínios	-	-	0,0%	NA	-	-	0,0%	NA
Despesas de Comercialização	920	969	69,2%	5,3%	2.549	7.525	84,3%	195,2%
Outras Despesas	310	61	4,4%	-80,3%	1.135	129	1,4%	-88,6%
Total	2.743	1.400	100,0%	-49,0%	5.994	8.925	100,0%	48,9%

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	3T14	3T15	Análise Vertical (%)	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(25.422)	(55.471)	94%	118,2%	(56.706)	(149.571)	163,8%
Juros e Multas	(32)	(50)	0%	55,4%	(250)	(151)	-39,5%
Demais despesas financeiras	(3.601)	(3.624)	6%	0,6%	(12.671)	(16.732)	32,1%
Despesas Financeiras	(29.055)	(59.145)	100%	103,6%	(69.627)	(166.455)	139,1%
Receitas de Aplicação Financeira	5.706	13.708	87%	140,2%	21.971	35.634	62,2%
Outras Receitas Financeiras	3.417	2.009	13%	-41,2%	5.661	7.371	30,2%
Receita Financeira	9.123	15.718	100%	72,3%	27.632	43.005	55,6%
Total	(19.932)	(43.427)		-	117,9%	(41.995)	(123.450)
							194,0%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Lucro Líquido	29.618	9.410	-68,2%	88.166	24.366	-72,4%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.578	8.559	12,9%	19.073	23.015	20,7%
(+/-) Resultado Financeiro	19.932	43.427	117,9%	41.995	123.449	194,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.127	6.454	203,4%	6.337	19.305	204,6%
Total	59.255	67.850	14,5%	155.571	190.135	22,2%
Receita Líquida	115.486	105.342	-8,8%	292.580	278.594	-4,8%
Margem EBITDA	51,3%	64,4%	13,1 pp.	53,2%	68,2%	15,1 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Receita Locação	67.976	78.452	15,4%	197.821	222.522	12,5%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(9.502)	(12.708)	33,7%	(18.964)	(34.390)	81,3%
NOI	58.474	65.743	12,4%	178.857	188.132	5,2%
Margem NOI	86,1%	83,8%	-2,3 pp.	90,4%	84,5%	-5,9 pp.

FFO (IFRS)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Lucro (Prejuízo) Líquido	29.618	9.410	-68,2%	88.166	24.366	-72,4%
(+) Depreciação	2.127	6.454	203,4%	6.337	19.305	204,6%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(244)	712	-391,8%	554	(11.399)	-2157,6%
Total	31.501	16.576	-47,4%	95.057	32.272	-66,1%
Receita Líquida	115.486	105.342	-8,8%	292.580	278.594	-4,8%
Margem FFO	27,3%	15,7%	-11,5 pp.	32,5%	11,6%	-20,9 pp.
FFO por ação (R\$)	0,380	0,139	-63,3%	1,145	0,271	-76,3%

Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 204,3 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	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Edifícios Corporativos	287.590	279.356	-2,9%
Shoppings	252.581	1.340.999	430,9%
Condomínios Logísticos	51.287	55.275	7,8%
Outros	38.572	32.714	-15,2%
Total	630.030	1.708.344	171,2%

Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

Demonstrativo de Resultados (Proforma)

	Pro-Forma					
	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)						
Receita Bruta	130.124	125.109	-3,9%	354.906	325.828	-8,2%
Locação de Edifícios Corporativos	33.011	29.885	-9,5%	94.677	90.516	-4,4%
Shopping Centers	29.295	41.442	41,5%	86.116	109.355	27,0%
Locação de Centros de Distribuição	6.328	8.093	27,9%	17.823	23.124	29,7%
Locação de outros empreendimentos	4.008	4.018	0,2%	11.941	12.308	3,1%
Prestação de serviços de Administração	16.293	20.347	24,9%	45.598	57.696	26,5%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	41.189	21.324	-48,2%	98.752	32.830	-66,8%
Deduções da receita bruta	(6.434)	(9.824)	52,7%	(15.520)	(21.078)	35,8%
Receita Líquida	123.690	115.285	-6,8%	339.386	304.750	-10,2%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(44.347)	(39.066)	-11,9%	(121.716)	(105.144)	-13,6%
Imóveis vendidos	(21.320)	(6.397)	-70,0%	(55.121)	(14.434)	-73,8%
Imóveis locados	(12.379)	(18.522)	49,6%	(36.908)	(52.070)	41,1%
Prestação de serviços	(10.648)	(14.147)	32,9%	(29.687)	(38.640)	30,2%
Lucro Bruto	79.343	76.219	-3,9%	217.670	199.606	-8,3%
Margem Bruta	64,1%	66,1%	2,0 pp.	64,1%	65,5%	1,4 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(13.215)	(10.569)	-20,0%	(41.392)	(21.815)	-47,3%
Comerciais	(3.535)	(2.016)	-43,0%	(10.083)	(7.167)	-28,9%
Administrativas	(6.643)	(6.267)	-5,7%	(18.311)	(20.305)	10,9%
Honorários da Administração	(1.320)	(1.498)	13,5%	(3.842)	(4.128)	7,4%
Participação de empregados e administradores	(2.355)	(1.233)	-47,6%	(9.831)	(3.790)	-61,4%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	638	445	-30,3%	675	13.575	1911,1%
Lucro antes do Resultado Financeiro	66.128	65.650	-0,7%	176.278	177.791	0,9%
Despesas financeiras	(31.712)	(57.138)	80,2%	(77.359)	(155.922)	101,6%
Receitas financeiras	9.352	15.970	70,8%	28.094	45.085	60,5%
Resultado Financeiro	(22.360)	(41.168)	84,1%	(49.265)	(110.837)	125,0%
Lucro antes de IR e CS	43.769	24.482	-44,1%	127.013	66.954	-47,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.967)	(8.947)	12,3%	(20.220)	(24.524)	21,3%
Diferido	(362)	(85)	-76,5%	1.509	441	-70,8%
Do exercício	(7.605)	(8.862)	16,5%	(21.729)	(24.965)	14,9%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	35.802	15.535	-56,6%	106.793	42.430	-60,3%
Participação de Não Controladores	(6.092)	(6.126)	0,6%	(18.536)	(18.065)	-2,5%
Lucro Líquido do Período	29.711	9.408	-68,3%	88.257	24.365	-72,4%
Margem Líquida	24,0%	8,2%	-15,9 pp.	26,0%	8,0%	-18,0 pp.
Lucro Líquido por ação	0,358	0,079	-77,9%	1,063	0,205	-80,8%

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Lucro Líquido	29.711	9.408	-68,3%	88.257	24.365	-72,4%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.967	8.947	12,3%	20.220	24.524	21,3%
(+/-) Resultado Financeiro	22.360	41.168	84,1%	49.265	110.837	125,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.555	6.473	82,1%	7.076	19.365	173,7%
Total	63.593	65.996	3,8%	164.818	179.091	8,7%
Receita Líquida	123.690	115.285	-6,8%	339.386	304.750	-10,2%
Margem EBITDA	51,4%	57,2%	5,8 pp.	48,6%	58,8%	10,2 pp.

NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Receita Locação	72.641	83.438	14,9%	210.556	235.302	11,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(8.802)	(12.049)	36,9%	(26.255)	(32.705)	24,6%
NOI	63.839	71.389	11,8%	184.301	202.597	9,9%
Margem NOI	87,9%	85,6%	-2,3 pp.	87,5%	86,1%	-1,4 pp.

FFO (Proforma)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	3T14	3T15	3T15 x 3T14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Lucro (Prejuízo) Líquido	29.711	9.408	-68,3%	88.257	24.365	-72,4%
(+) Depreciação	3.555	6.473	82,1%	7.076	19.365	173,7%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(638)	(445)	-30,3%	675	(13.575)	-2111,1%
Total	32.627	15.436	-52,7%	96.008	30.155	-68,6%
Receita Líquida	123.690	115.285	-6,8%	339.386	304.750	-10,2%
Margem FFO	26,4%	13,4%	-13,0 pp.	28,3%	9,9%	-18,4 pp.
FFO por ação (R\$)	0,393	0,130	-67,0%	1,157	0,253	-78,1%

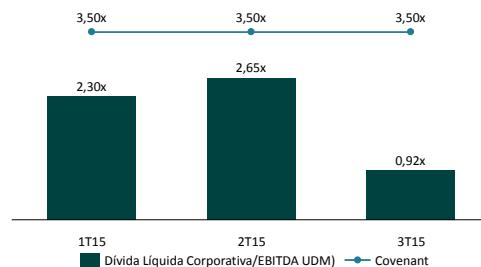
Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/09/2014	30/06/2015	30/09/2015
Endividamento	2.030.432	2.372.143	2.408.748
Financiamentos e Empréstimos	1.104.099	1.485.290	1.557.331
Debêntures	931.590	907.364	873.672
Partes Relacionadas	(5.257)	(20.511)	(22.255)
Disponibilidades	277.772	296.451	645.494
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	277.772	296.451	645.494
Dívida Líquida Total	1.752.660	2.075.692	1.763.254

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/09/2014	30/06/2015	30/09/2015
Dívida Líquida Total	1.752.660	2.075.692	1.763.254
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	7,92x	9,33x	7,84x
Dívida Líquida Corporativa	648.561	590.402	205.923
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	2,93x	2,65x	0,92x
Dívida Líquida Produção	1.104.099	1.485.290	1.557.331
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	4,99x	6,68x	6,93x

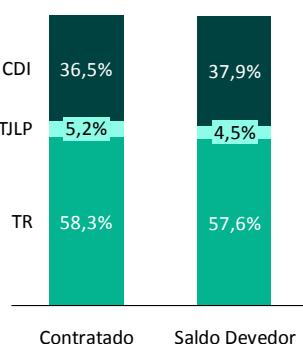
(1) EBITDA últimos 12 meses (proforma)

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



Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo 3T15	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	102.717	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.654	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31.393	23.756	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	37.037	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	33.992	41.681	TR + 9,53% a.a.	Mensal	jun-17
Crédito Imobiliário	30.000	45.949	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	37.570	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	255.976	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	91.858	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	169	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	934	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.875	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	19.908	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.157	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.518	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131.650	58.509	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184.989	187.042	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	90.408	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	78.125	51.260	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	25.581	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	358.773	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31
	1.840.762	1.557.331			

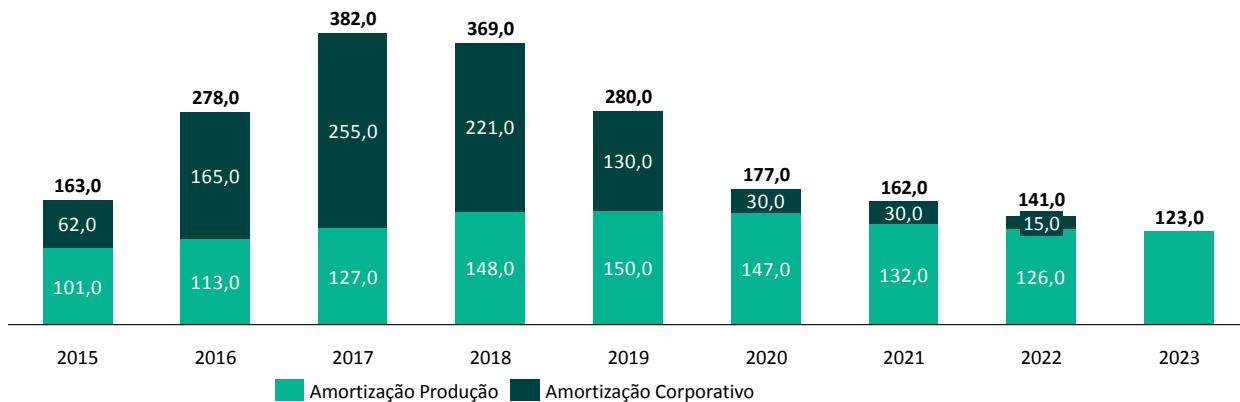
Endividamento por indexador (%)



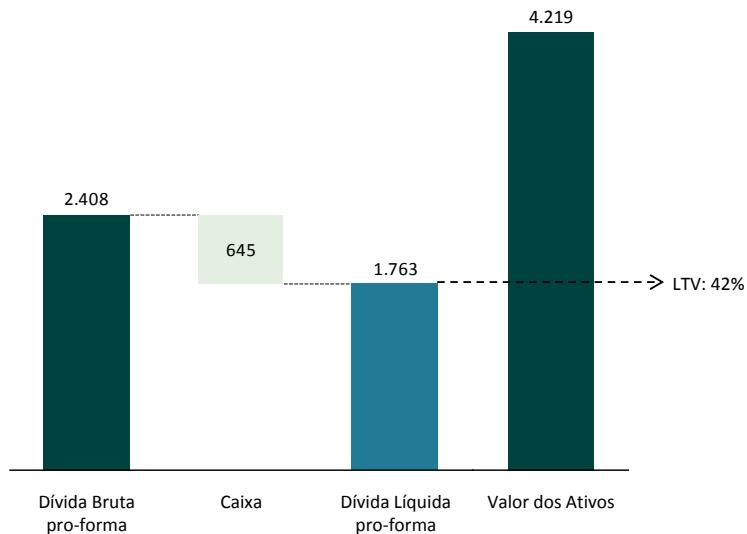
Aproximadamente 60% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

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

Cronograma de Amortizações (R\$ MM)



Em dezembro de 2014, foi feita avaliação dos ativos da CCP pela CBRE. O valor do portfolio da Companhia no 3T15 foi de R\$4.219 milhões. O *Loan to Value* ficou em 42%.



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.

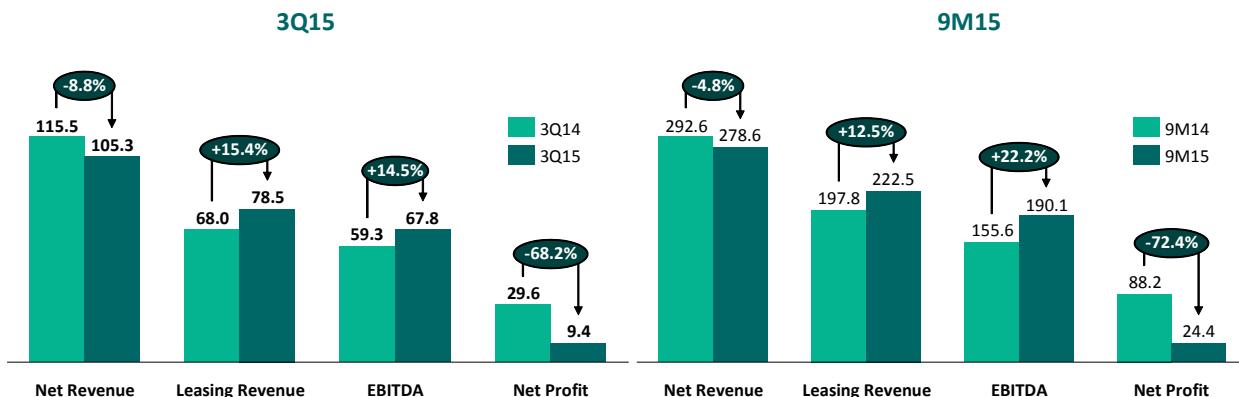


São Paulo, November 11, 2015 – FOR IMMEDIATE RELEASE - Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" or "Company") announces its results for the third quarter and first nine months ended September 30, 2015. The figures presented herein should be read together with the Financial Statements of the Company and their accompanying Notes published today.

Third-quarter Net Revenue of R\$105.3 million (8.8% down on 3Q14) and EBITDA of R\$67.8 million (14.5% up on 3Q14)

3Q15 Highlights

Key Performance Indicators – 3Q15 and 9M15 (R\$ million)



Summary of indicators (IFRS)

Financial Indicators - IFRS R\$ million	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Net Revenues	115.5	105.3	-8.8%	292.6	278.6	-4.8%
EBITDA	59.3	67.8	14.5%	155.6	190.1	22.2%
EBITDA Margin	51.3%	64.4%	13.1 pp.	53.2%	68.2%	15.1 pp.
NOI - Net Operating Income	58.5	65.7	12.4%	178.9	188.1	5.2%
NOI Margin	86.1%	83.8%	-2.3 pp.	90.4%	84.5%	-5.9 pp.
FFO - Funds from Operations	31.5	16.6	-47.4%	95.1	32.3	-66.1%
FFO Margin	27.3%	15.7%	-11.5 pp.	32.5%	11.6%	-20.9 pp.
FFO per Share (R\$)	0.380	0.139	-63.3%	1.145	0.271	-76.3%
Net Profit	29.6	9.4	-68.2%	88.2	24.4	-72.4%
Net Margin	25.6%	8.9%	-16.7 pp.	30.1%	8.7%	-21.4 pp.
Net Profit per Share (R\$) ⁽²⁾	0.357	0.079	-77.9%	1.062	0.205	-80.7%

	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14
Physical Vacancy	88.2%	90.7%	2.5 pp.
Financial Vacancy	87.7%	88.0%	0.3 pp.
Operating Portfolio (m ² x 1,000)		397.6	
Portfolio under Development (m ² x 1,000)		381.9	

(1) Considering the amount of 119,144 ordinary shares in 3Q15 and 9M15

Conference Call Details

PORTEGUESE, WITH SIMULTANEOUS TRANSLATION INTO ENGLISH

Date: November 12, 2015
Time: 11:00 a.m. (Brasília) / 08:00 a.m. (US ET)
Dial-in – Brazil: +55 (11) 3127-4971

Dial-in – USA: +1 (516) 300-1066
Code: CCP
Webcast: www.ccpa.com.br/ir

3Q15 Highlights

Sale of the Agência Rio de Janeiro project

In the second quarter, CCP announced the sale of the Agência Rio de Janeiro project for R\$17 million, referring to a leasable area of 1,600 sqm. In 3Q15, the Company concluded the sale and received the amount related to the transaction.

Capital Increase

On April 28, 2015, CCP informed its shareholders that the Board of Directors approved the Company's capital increase, within the limit of the authorized capital, in the amount of R\$400 million, through the private issue of 36,663,612 non-par registered, book-entry common shares at the issue price of R\$10.91 per share. The capital increase has the purpose of reducing the Company's debt due to past and ongoing investments, given Brazil's current challenging scenario. In the third quarter, CCP held three subscription rounds, one of which the principal and the remaining two, subscriptions to the unsubscribed shares. The entire offering was absorbed by the shareholders who declared their interest in subscribing to such shares. The transaction will be concluded in November, with the issue of all the new shares.

Leasing in the Thera Corporate Commercial Building and CEO

In 3Q15, CCP entered into leasing agreements related to an area totaling 2,377 sqm in the Thera Corporate Building (São Paulo-SP). Thera Corporate's current vacancy is 24.7%, corresponding to an area of 7,063 sqm. Certain agreements are under negotiation and are expected to increase the project's occupancy rate.

On August 13, CCP completed the leasing of the CEO project, located in Rio de Janeiro's Barra da Tijuca neighborhood, corresponding to the entire area held by Fundo de Investimento Imobiliário CEO (Bovespa: CEOC11B) in TORRE SUL. In the same negotiation, we entered into the leasing agreement related to a 340-sqm area at TORRE NORTE, owned by CCP, reducing vacancy to 87.50%, equivalent to an area of 2,381 sqm.

Disbursements of the Financing lines of Shopping Cerrado and Miss Silvia Morizono

In the third quarter, the Company received the first installment of the production financing agreement of the Miss Silvia Morizono project, Business Tower in Avenida Faria Lima – São Paulo totaling R\$104 million, maturing in 15 years and at the cost of TR (reference rate) + 9.85% p.a. In the same period, the Company also received the first installment of the production financing agreement of the Shopping Cerrado project - Goiânia, totaling R\$125 million, maturing in 15 years and at the cost of TR + 9.52% p.a. The average cost of production financing in our portfolio was 11.69% p.a., equivalent to 82.7% of the CDI rate, accounting for approximately 2/3 of our debt.

Income Statement Analysis

The analysis in this section refers **exclusively to managerial data** and does not consider the effects of accounting consolidation, when applicable.

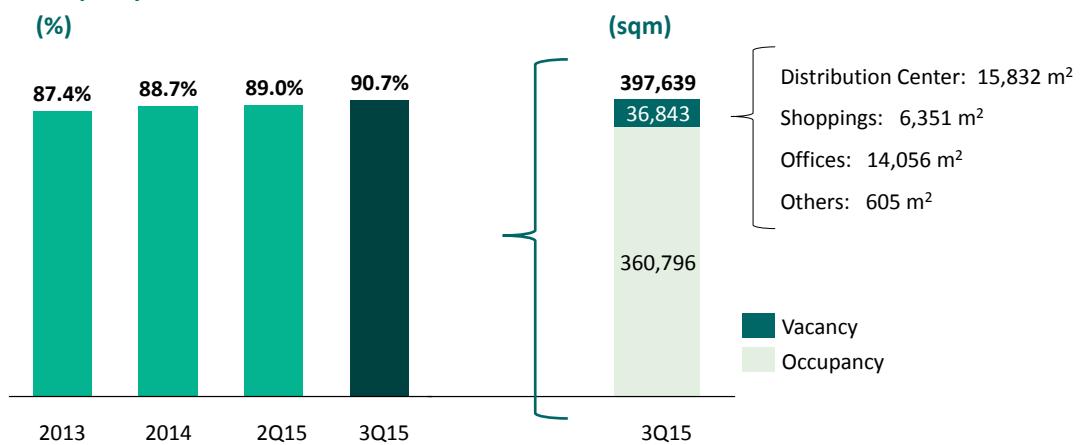
Analysis of Occupancy Rates

Financial occupancy, calculated as potential revenues from occupied areas over potential revenues of the total portfolio, stood at 88.0% in 3Q15. Physical occupancy, calculated as the total occupied area over the total leasable area, was 90.7% at the close of 3Q15. In 3Q14, these figures were 87.7% and 88.2%, respectively.

Physical occupancy in the corporate segment grew by 5.1 p.p. over 3Q14, influenced by a lower vacancy in the Thera Corporate, JK 1455 and Corporate Park buildings. In the distribution center segment, physical occupancy climbed by 4.3 p.p. over 3Q14, due to leasing in the Prologis CCP Queimados, Prologis CCP Cajamar II and Prologis CCP Dutra projects. Shopping centers' physical occupancy remained stable (0.4 p.p. up on 3Q14), due to the variation in occupancy in the Company projects, partially offset by the addition of the vacant area in Shopping Cidade São Paulo, an asset delivered in April 2015, whose current occupancy is 95.6%.

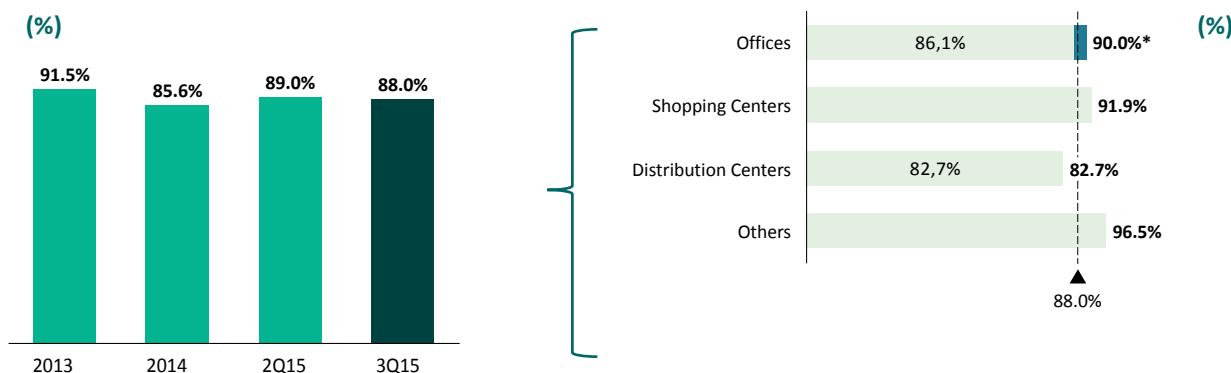
The variation in financial occupancy in CCP's building segment portfolio is largely explained by the same reasons described above, related to the physical occupancy of said projects. Financial occupancy in CCP's shopping centers declined by 0.9 p.p. over 3Q14, largely due to the weaker economic scenario, which has been significantly affecting the retail sector. Lastly, the lower financial occupancy from the distribution center segment was basically influenced by the vacancy of Galpão 1 in the Parque Industrial Tamboré project.

Physical Occupancy Rate Variation - CCP Portfolio



Physical Occupancy - %	3Q14	2Q15	3Q15	3Q15 x 3Q14	3Q15 x 2Q15
Offices	81.5%	82.2%	86.6%	5.1 pp. ▲	4.4 pp. ▲
Shopping Centers	94.9%	95.8%	95.3%	0.4 pp. ▲	-0.5 pp. ▼
Distribution Centers	84.4%	88.7%	88.7%	4.3 pp. ▲	0.0 pp. ▼
Other	96.3%	96.1%	96.5%	0.2 pp. ▲	0.4 pp. ▲
Total	88.2%	89.8%	90.7%	2.5 pp. ▲	0.9 pp. ▲

Financial Occupancy Rate Variation - CCP Portfolio (%)



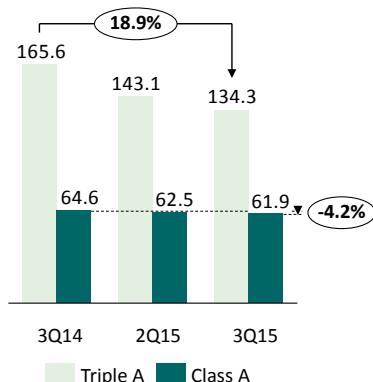
*Financial Occupancy of the recently delivered ex-CEO Office and Thera Corporate office buildings.

Financial Occupancy - %	3Q14	2Q15	3Q15	3Q15 x 3Q14	3Q15 x 2Q15
Offices	82.3%	87.9%	86.1%	3.8 pp. ▲	-1.8 pp. ▼
Shopping Centers	92.8%	92.2%	91.9%	-0.9 pp. ▼	-0.3 pp. ▼
Distribution Centers	84.3%	83.2%	82.7%	-1.6 pp. ▼	-0.5 pp. ▼
Other	96.4%	96.1%	96.5%	0.1 pp. ▲	0.4 pp. ▲
Total	87.7%	89.0%	88.0%	0.3 pp. ▲	-1.0 pp. ▼

Performance indicators - Offices

The average monthly rent of the Triple A buildings was R\$134.3, 18.9% down on 3Q14. This result was influenced by the rent renegotiations of certain areas of the portfolio, a currently common practice in this segment given the large offer of office spaces and the macroeconomic scenario, as well as Thera Corporate's lease, whose average price per sqm is lower than that of the projects in the Faria Lima region. The average monthly rent of the Class A buildings was R\$61.9, 4.2% down on 2Q15.

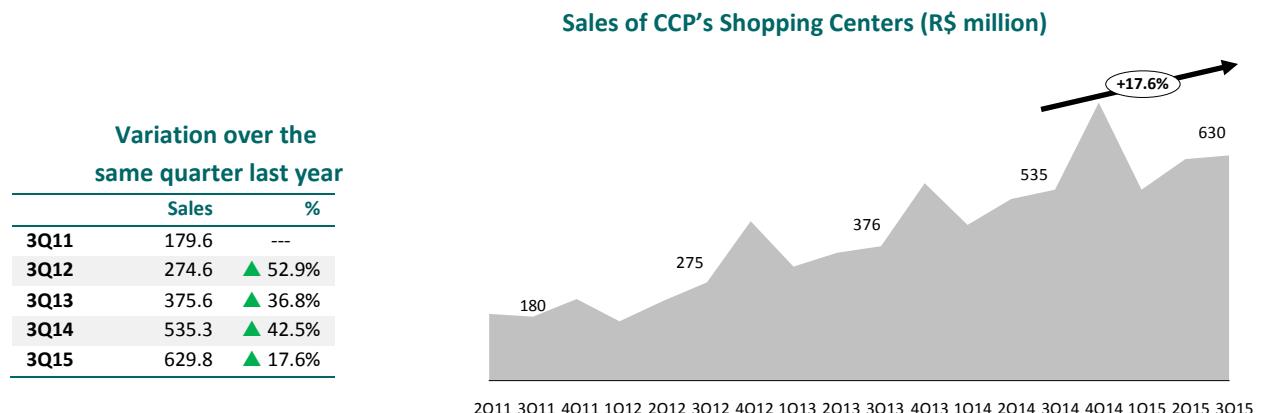
Average Monthly Rent (R\$/sqm/month)



Note: Includes the straight-line accounting effect and excludes vacancy effects

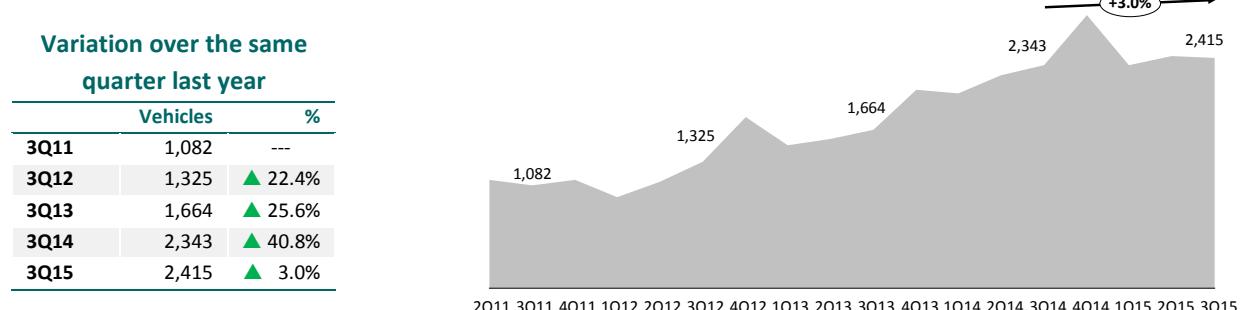
Performance Indicators – Shopping Centers

Contracted sales in the shopping centers in which CCP holds an interest totaled R\$629.8 million in 3Q15, 17.6% more than in 3Q14. This result was particularly influenced by increased sales in the shopping centers in consolidation phase and the inauguration of Shopping Cidade São Paulo.

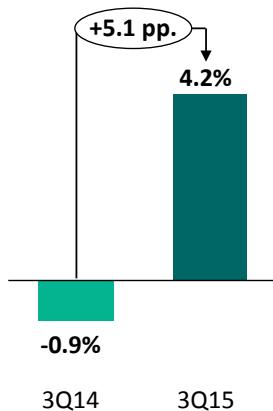


Parking Flows at CCP's Shopping Centers (thousands of vehicles)

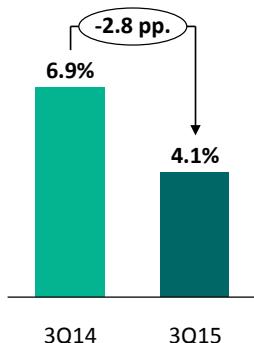
In the third quarter 2015, CCP's shopping centers received approximately 2.4 million vehicles in their parking lots (almost 10.0 million vehicles in the last 12 months ended September 30, 2015).



Same-Store Sales – SSS (%)*



Same-Store Rent – SSR (%)*



* % variation over the same quarter in the previous year, considering the shopping centers managed by CCP.

In the shopping centers managed by CCP, Same-Store Sales (SSS) grew by 4.2% in 3Q15 over 3Q14, increasing by 5.1 p.p. in 3Q15 over 3Q14. Likewise, Same-Store Rent climbed by 4.1% in 3Q15, 2.8 p.p. less than in 3Q14. The increase

in SSS reflects the operational start-up of Shopping Metropolitano Barra and Tietê Plaza Shopping and the reduction in SSR was influenced by a weaker economic scenario, substantially affecting the retail sector.

Leasing and Sales

Below, we present the main operating data of our operating segments. The gross revenue figures presented below are pro-forma and do not consider accounting consolidation aspects in accordance with IFRS rules. They should therefore be used exclusively for evaluating performance by project.

A) Revenues

Operating Portfolio Indicators	Pro-Forma Gross Revenues (R\$ '000)					
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Offices	33,011	29,885	-9.5%	94,677	90,516	-4.4%
Triple A	26,196	24,080	-8.1%	74,238	73,406	-1.1%
Class A	6,815	5,806	-14.8%	20,439	17,109	-16.3%
Shopping Centers	29,295	41,442	41.5%	86,116	109,355	27.0%
Industrial / Distribution Center	6,328	8,093	27.9%	17,823	23,124	29.7%
Other	4,008	4,018	0.2%	11,941	12,308	3.1%
Services	16,293	20,347	24.9%	45,598	57,696	26.5%
Recurring Gross Revenues	88,935	103,785	16.7%	256,154	292,998	14.4%
Real Estate Sales and Development	41,189	21,324	-48.2%	98,752	32,830	-66.8%
Total	130,124	125,109	-3.9%	354,906	325,828	-8.2%

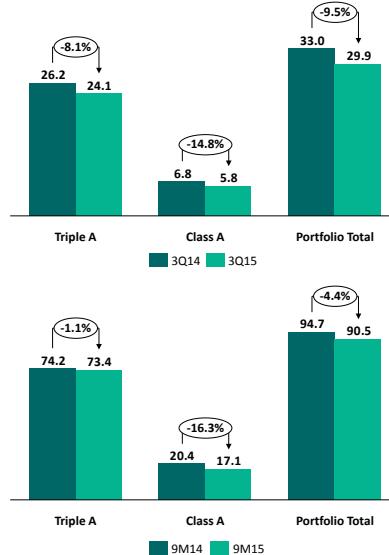
B) Leasing of Office Space (R\$ '000)

Building	Pro-Forma Gross Revenues (R\$ '000)					
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M14 X 9M15
Triple A	24,432	20,270	-17.0%	72,699	64,967	-10.6%
Class A	6,899	5,811	-15.8%	20,691	17,356	-16.1%
Total Excluding Revenue Straight-lining Effects	31,331	26,082	-16.8%	93,390	82,323	-11.9%
(+) Revenue Straightlining Effects	1,680	3,804	NA	1,287	8,193	NA
Total	33,011	29,885	-9.5%	94,677	90,516	-4.4%

Revenues from the leasing of office spaces (consolidated for the portfolio of Triple A and Class A properties) fell by 16.8% over 3Q14. With relation to the Triple A buildings, the 17.0% revenue variation results from the renegotiation of lease prices in certain projects in the portfolio. With relation to Class A buildings, leasing revenues declined by 15.8%, mainly due to the sale of interest in the CENESP building in 1H15, in addition to the physical vacancy in the Brasílio Machado building and the renegotiation of lease prices in certain assets. Revenue variations between 9M15 and 9M14 were influenced by the same reasons as those applied to quarterly variations.

The above data and analysis do not include revenue straight-line accounting and are solely indicators of offices' performance.

Revenue from Leasing of Office Space with straight-line accounting (R\$ million)

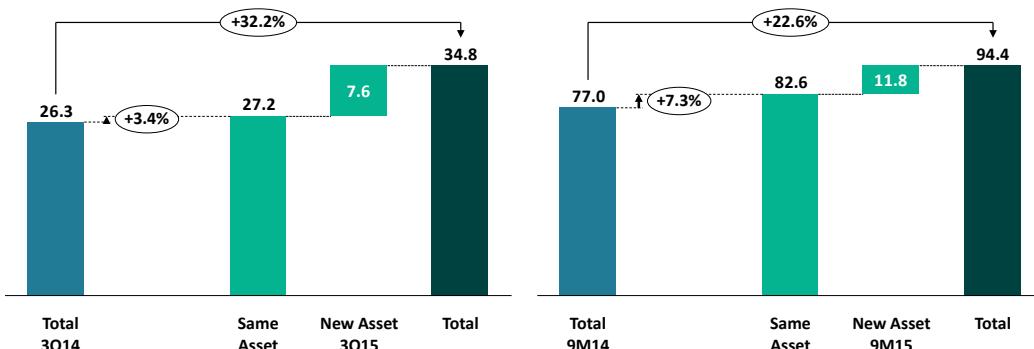


C) Leasing of Shopping Centers (R\$ '000)

Shopping Center	Pro-Forma Gross Revenues (R\$ '000)					
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M14 X 9M15
Subtotal	26,343	34,829	32.2%	76,954	94,364	22.6%
CDU - Key Money	2,129	4,895	129.9%	7,435	10,098	35.8%
Total Excluding Revenue Straight-lining Effects	28,472	39,724	39.5%	84,389	104,461	23.8%
(+) Revenue Straightlining Effects	823	1,718	108.7%	1,727	4,894	183.4%
Total	29,295	41,442	41.5%	86,116	109,355	27.0%

Shopping center leasing revenue grew 32.2% in 3Q15 over 3Q14, chiefly due to inclusion of the result of Shopping Cidade São Paulo, inaugurated in April, in addition to the performance of projects in maturation phase which were recently developed by CCP. Revenue variations between 9M15 and 9M14 were influenced by the same reasons as those applied to quarterly variations.

The data and analysis below do not include key money (CDU) or revenue straight-line accounting and are solely indicators of the shopping centers' performance.

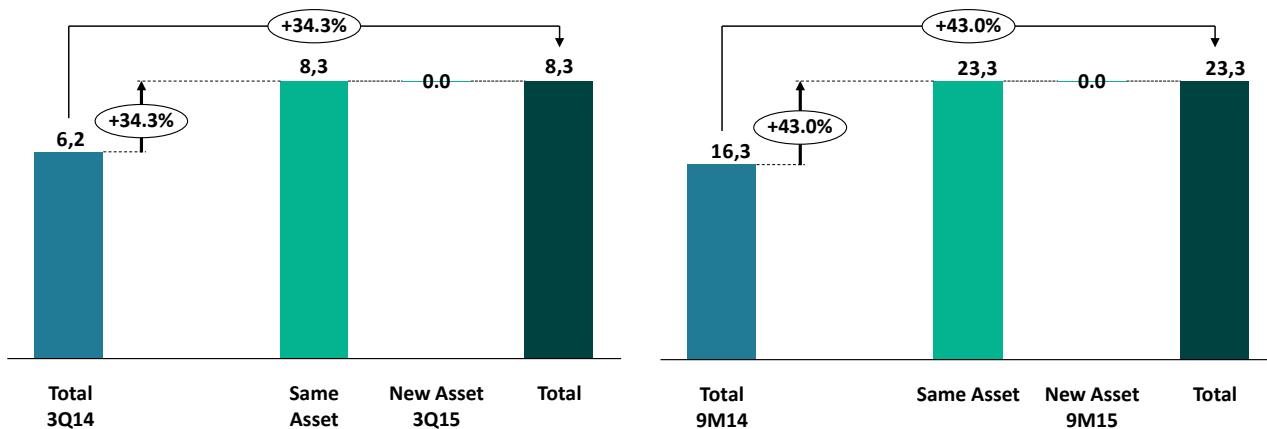
Revenue from Leasing of Shopping Centers (R\$ million)

D) Leasing of Distribution Centers (R\$ '000)

Property	Pro-Forma Gross Revenues (R\$ '000)					
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M14 X 9M15
Total Excluding Revenue Straight-lining Effects	6,213	8,347	34.3%	16,270	23,267	43.0%
(+) Revenue Straightlining Effects	115	(254)	NA	1,553	(143)	NA
Total	6,328	8,093	27.9%	17,823	23,124	29.7%

Leasing revenue from distribution centers increased by 34.3% between 3Q14 and 3Q15. Revenues from the leasing of new areas, such as the Queimados (Rio Guandu), Dutra and Cajamar II logistic and distribution parks explain the variations reported. Revenue variations between 9M15 and 9M14 were influenced by the same reasons as those applied to quarterly variations.

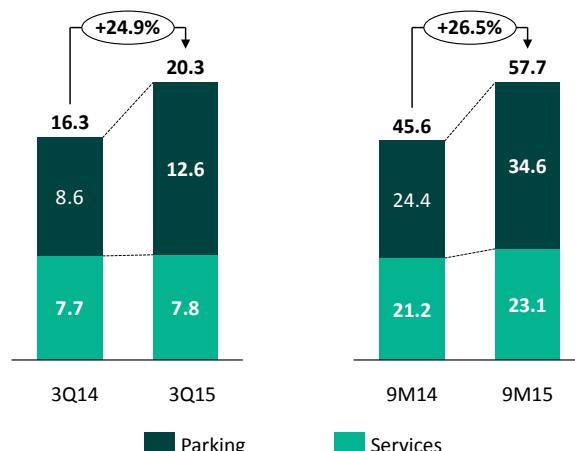
The data and analysis below do not consider revenues on a straight-line accounting basis and are solely indicators of the performance of the Company's assets; consequently, they are not directly consolidated in the Company's financial statements.

Revenue from Leasing of Distribution Centers (R\$ million)



E) Services (R\$ '000)

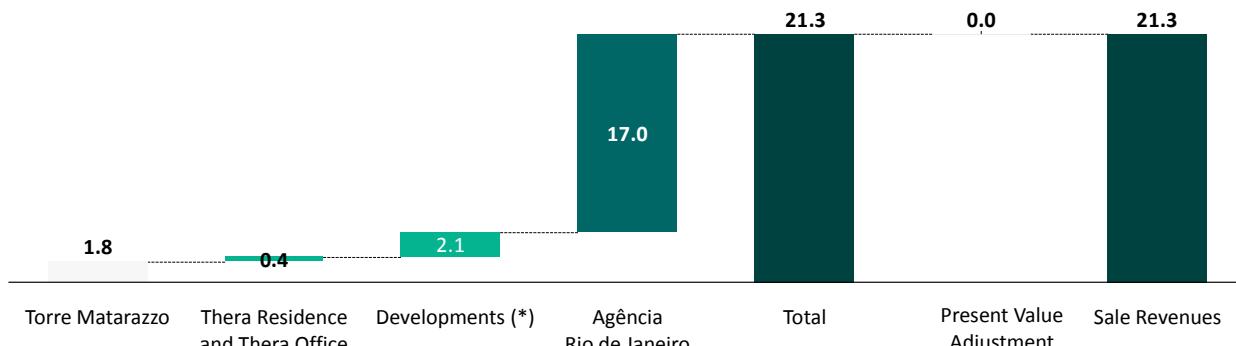
Revenues from services rendered totaled R\$20.3 million in 3Q15, 24.9% up on 3Q14, and R\$57.7 million in 9M15, 26.5% more than in 9M14, particularly due to the higher parking revenue from Shopping Metropolitano Barra.



F) Revenues from Sales (R\$ million)

3Q15 sales revenue totaled R\$21.3 million, highlighting the sale of the Agência Rio de Janeiro project totaling R\$17 million. Revenues from the sale of projects sold in previous periods and whose works continued in 3Q15 were recognized in the quarter based on the "Percentage of Completion" – PoC method (percentage of costs incurred

over the properties' total costs).



* Residential real estate development properties in which CCP holds a minority interest.

Financial Performance

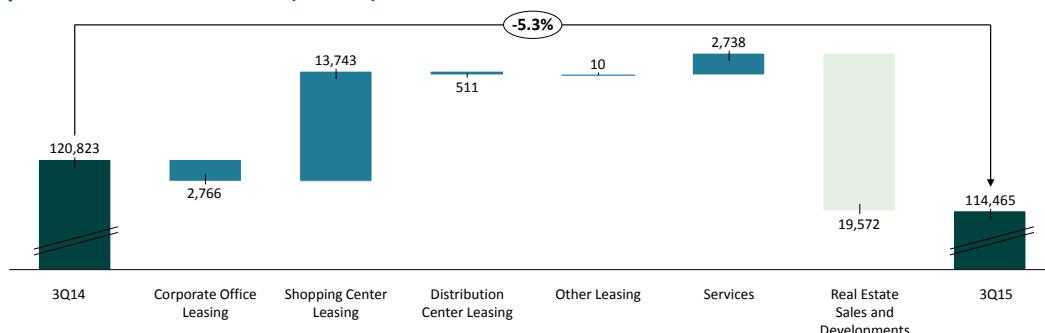
The analysis in this section refers exclusively to accounting data consolidated in accordance with IFRS criteria, except if indicated otherwise. Pro-forma EBITDA, EBITDA from Property Management Activities, NOI, FFO, Indebtedness and the Statement of Income are in the tables attached to this report.

Statement of Income (IFRS)

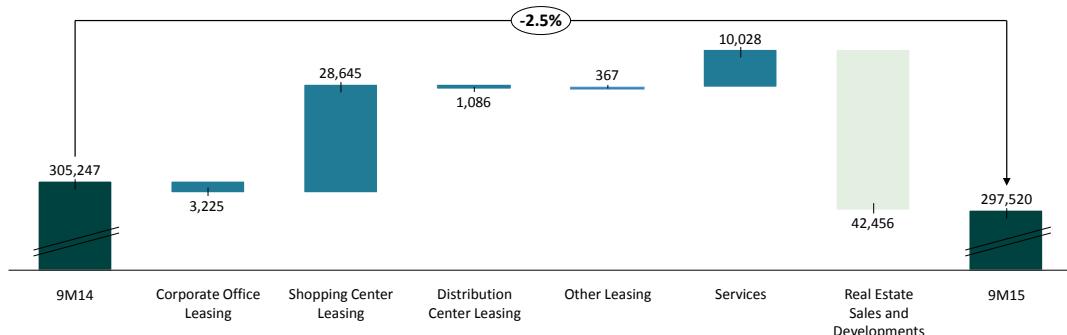
Gross Revenues and Net Revenues

CCP's gross revenue totaled R\$114.5 million in 3Q15, 5.3% down on 3Q14, mainly due to the reduction in revenue from real estate sales and development, partially offset by the increase in revenue from shopping center leasing. In the first nine months of 2015, gross revenue amounted to R\$297.5 million, 2.5% down on 9M14, impacted by the reduction in sales revenue (65.5% down on 9M14), partially offset by the higher shopping center leasing revenue.

Revenue by business line 3Q15 x 3Q14 (R\$ '000)

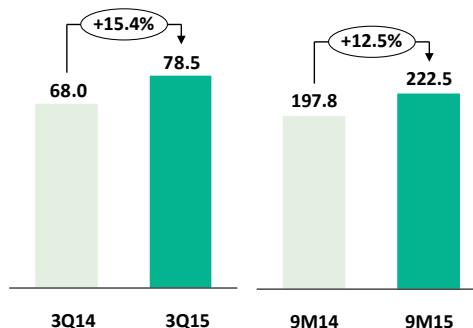


Revenue by business line 9M15 x 9M14 (R\$ '000)

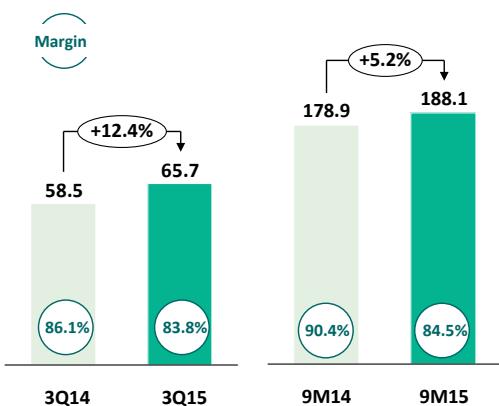


Recurring leasing revenues amounted to R\$78.5 million in 3Q15, 15.4% higher than the R\$68.0 million posted in 3Q14, and R\$222.5 million in 9M15, 12.5% more than the R\$197.8 million in 9M14, in both cases due to the effect from the higher shopping center leasing revenue, as previously explained.

Recurring Leasing Revenues (R\$ million)



NOI – Net Operating Income



CCP's NOI amounted to R\$65.7 million in 3Q15 and R\$188.1 million in 9M15 (up by 12.4% on 3Q14 and 5.2% on 9M14). The NOI margin stood at 83.8% in 3Q15 and 84.5% in 9M15 (down by 2.3 p.p. over 3Q14 and 5.9 p.p. over 9M14), due to the higher representativeness in the indicator of shopping center results, whose margins are intrinsically lower than those of corporate building and distribution center leasing activities. In addition, the NOI margin has been suffering from the impact of vacancy in all segments.

COSTS

The charts below show the variation between the lines composing leasing, sales and service costs in 3Q15 and 9M15.

Third-quarter leasing, sales and service costs totaled R\$36.1 million, 21.9% less than in 3Q14. The gross margin stood at 31.5% in 3Q15, 6.8 p.p. down on 3Q14. The increase in leasing costs was influenced by the higher vacancy this year; while sales volume declined compared to the previous year.

Costs incurred by business line 3Q15 x 3Q14 (R\$ '000)



Costs incurred by business line 9M15 x 9M14 (R\$ '000)

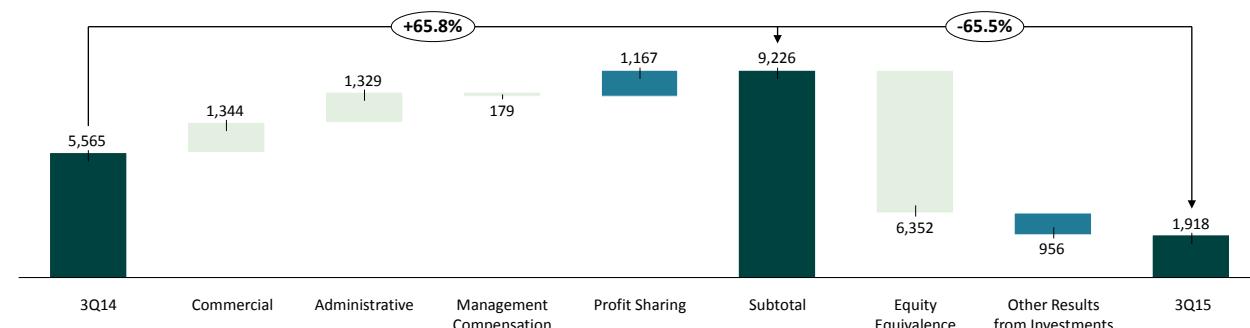


OPERATING RESULT

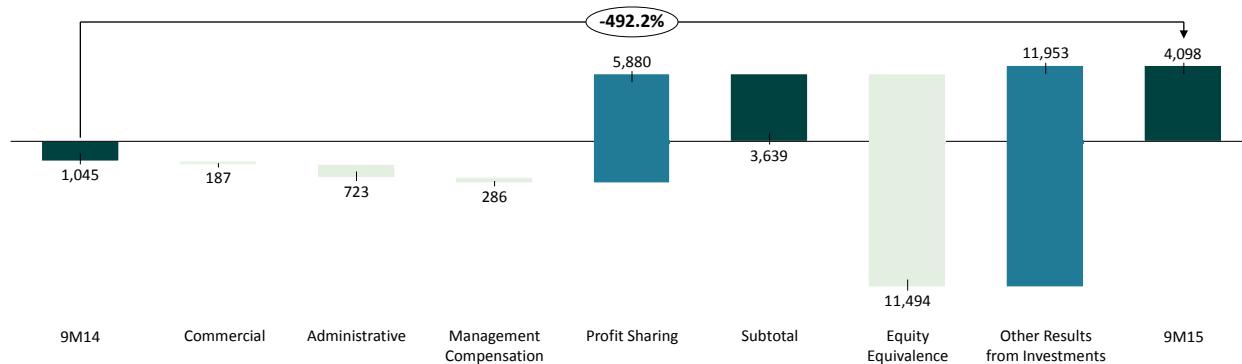
The charts below present the variation between the lines composing the Company's operating expenses in 3Q15.

Third-quarter operating result came to R\$1.9 million, 65.5% lower than the operating expenses posted in 3Q14, influenced by the booking of R\$6.3 million in the "Equity Income" line, related to the revenue reduction from the sale of office units. 9M15 operating result came to R\$4.1 million.

Operating Revenue (Expenses) by main component 3Q15 x 3Q14 (R\$ '000)



Operating Revenue (Expenses) by main component 9M15 x 9M14 (R\$ '000)

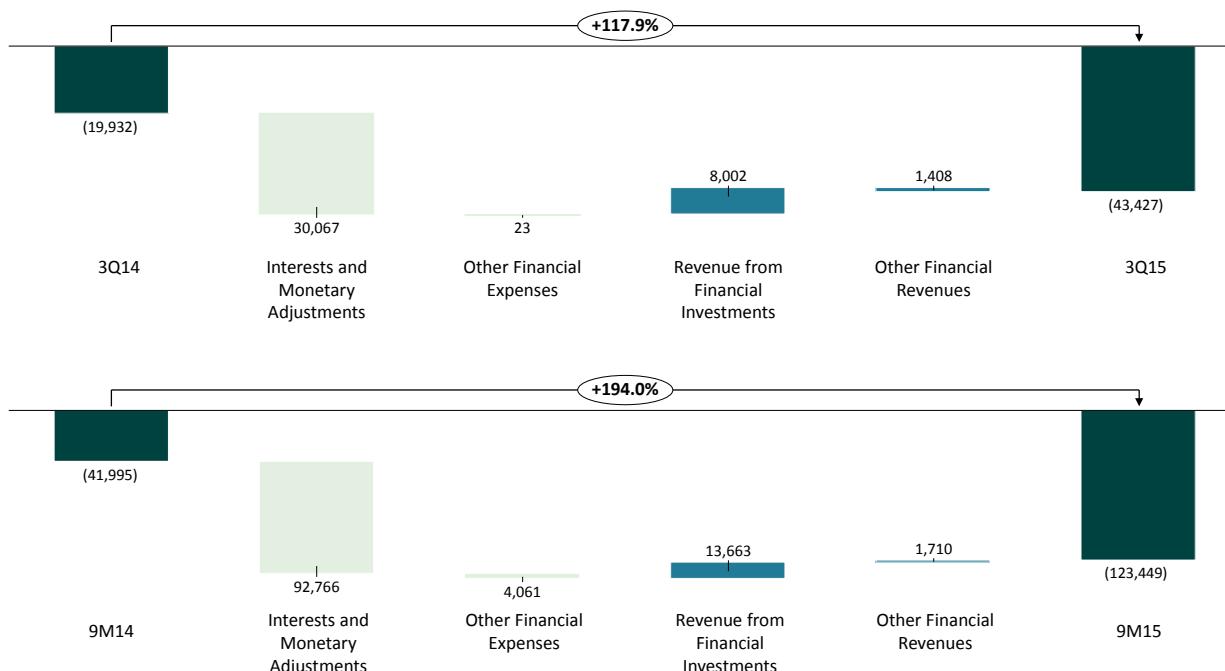


EQUITY INCOME

The 35.7% negative variation in equity income in 3Q15 (R\$11.4 million) over 3Q14 (R\$17.8 million) is directly related to the lower revenue from the sale of office units over which the Company does not hold control or joint-control. The 30.2% reduction in equity income between 9M14 (R\$38.1 million) and 9M15 (R\$26.6 million) was caused by the same reason as that of the quarterly variation.

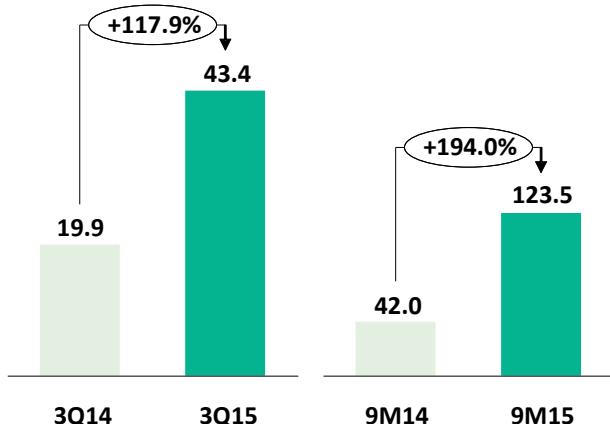
FINANCIAL RESULT

The chart below presents the variation between the lines composing the Company's financial result in 3Q15 and 9M15.

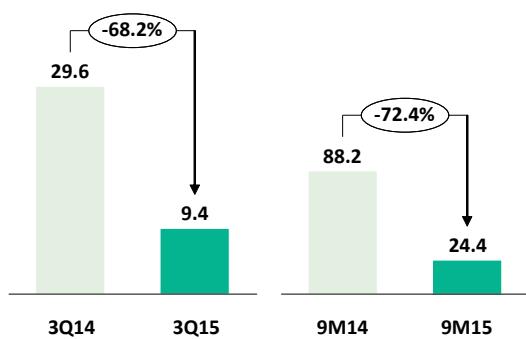


In the third quarter 2015, CCP posted a net financial expense of R\$43.4 million, 117.9% up on 3Q14, basically due to the Company's higher stock of debt, resulting from the winding up of CCP's current investment cycle and the fact that, after the delivery of projects, interest previously partially capitalized during construction began to be expensed, in addition to the higher interest rate in Brazil. In 9M15, the Company posted a net financial expense of R\$123.5 million (194.0% up on 9M14), also due to the same reason as of the quarterly increase.

Variation in Financial Expenses (R\$ million)



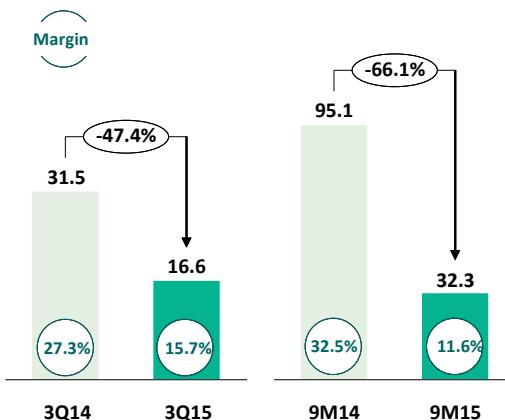
Net Income (R\$ million) and Net Margin (%)



CCP posted net income of R\$9.4 million in 3Q15, a 68.2% reduction compared to 3Q14, basically impacted by higher financial expenses, partially offset by the increase in the result from investments with the sale of an interest in the Agência Rio de Janeiro building, as previously explained. The 3Q15 net margin came to 8.9%, 16.7 p.p. down on the 25.6% posted in 3Q14. In the first nine months of 2015, net income totaled R\$24.4 million, 72.4% less than in 9M14, due to the same reasons as those of the quarterly variation. CCP's net income has been affected particularly by financial expenses, due to the investments made in the last years. The 9M15 net margin was 8.7%, 21.4 p.p. down on the 30.1% recorded in 9M14.

FFO – Funds from Operations

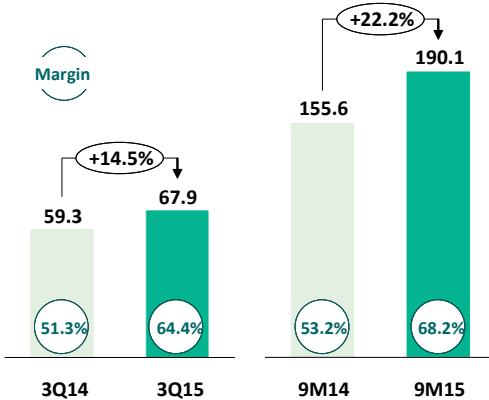
CCP's FFO came to R\$16.6 million in 3Q15 (47.4% down on 3Q14). The FFO margin fell from 27.3% in 3Q14 to 15.7% in 3Q15. The main factor contributing to the reduction in FFO and FFO margin was the recognition of non-recurring gains from financial revenue, as previously explained. In the first nine months of 2015, FFO amounted to R\$32.3 million (66.1% down on 9M14). The FFO margin dropped 20.9 p.p., from 32.5% in 9M14 to 11.6% in 9M15. In addition to the recognition of non-recurring gains, the reduction in 9M15 net income over 9M14 explains the FFO negative variation of 66.1%.



The charts below present the variation between the lines composing CCP's EBITDA, calculated in accordance with the methodology provided for in CVM Instruction 527/12. The analytical tables of this calculation are attached hereto.

EBITDA (R\$ million) and EBITDA Margin (%)

3Q15 EBITDA totaled R\$67.9 million. EBITDA's 14.5% positive variation over 3Q14 reflects the change to the Company's revenue mix and the sale of interest in the Agência Rio de Janeiro project, as previously explained. In 9M15, EBITDA totaled R\$190.1 million, 22.2% up on 9M14, basically due to the same reasons as those influencing the quarterly variation. The EBITDA margin came to 64.4% in 3Q15 and 68.2% in 9M15, up respectively by 13.1 p.p. and 15.1 p.p. on 3Q14 and 9M14. The EBITDA growth explains the positive variation in both comparisons.



Liquidity and Debt (IFRS)

Cash and Cash Equivalents and Financial Investments

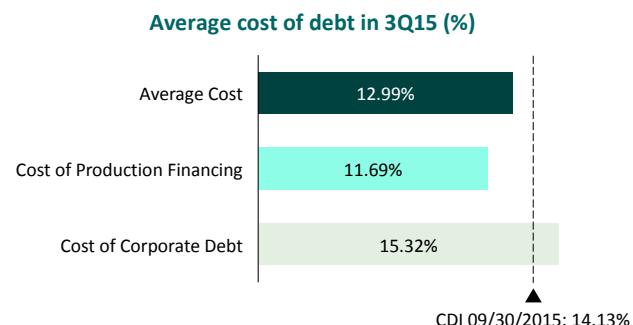
CCP closed the third quarter with cash, cash equivalents and financial investments of R\$656.0 million, equivalent to 13.6% of total assets. The 14.5% increase compared to CCP's cash flow at the end of 2014 was influenced by the Company's R\$400 million capitalization, the disbursement with interest and amortizations and investments in projects under development.

Indebtedness (IFRS)

As previously mentioned, given that CCP's main focus is the leasing of real estate properties, revenues and results from investments will only be perceived after the delivery and leasing of projects. With the investments made in the period, CCP's net debt totaled R\$1,810.0 million at the close of 3Q15, 14.8% down on 2Q15. The increase in CCP's Gross Debt level was due to the progress of Company's investments in projects under development throughout the quarter, which are partially financed by production financing lines; the balance between investments and financing is supported by the Company's cash position.

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	09/30/2014	06/30/2015	09/30/2015
Debt	2,045,017	2,396,309	2,465,989
Loans and Financing	1,118,761	1,509,426	1,612,999
Debentures	931,590	907,364	873,672
Related Party	(5,334)	(20,481)	(20,682)
Cash and Equivalents	263,258	270,704	655,952
Cash and Equivalents	263,258	270,704	655,952
Net Debt	1,781,759	2,125,605	1,810,037

At the close of 3Q15, CCP had five bank loans and 19 financing lines. The Company does not have dollar-denominated debt. The average cost of total debt was 12.99%. The financing lines are broken down as follows:



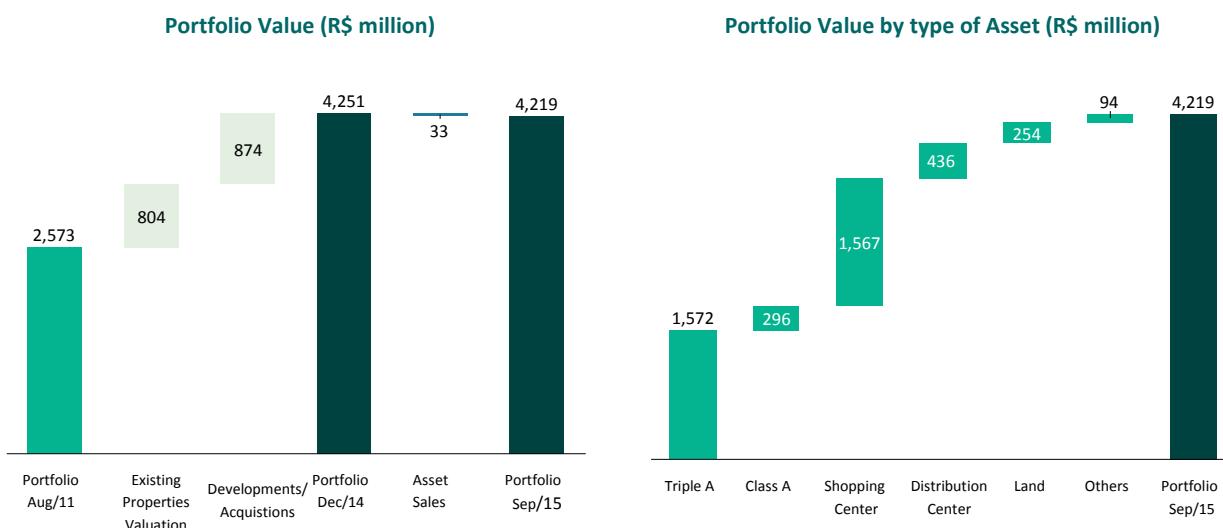
Corporate Debt (R\$ 000) - IFRS					
Type	Amount	Outstanding Balance	Cost	Instalments	Maturity
Debentures	300,000	154,907	CDI + 0.81% per annum	Monthly ⁽¹⁾	mar-18
Debentures	204,420	207,794	CDI + 1.22% per annum	Semi - Annual	fev-17
Debentures	150,000	154,413	CDI + 1.00% per annum	Semi - Annual	jan-18
Debentures/CRI	200,000	202,475	110% CDI	Quarterly / Semi - Annual	ago-19
Debentures	150,000	154,084	CDI + 0.80% per annum	Semi - Annual	jan-22
Total	1,004,420	873,672			

(1) Monthly payment after the grace period.

Production Financing (R\$ 000) - IFRS					
Type	Amount	Outstanding Balance	Cost	Instalments	Maturity
FINEM	144,000	102,717	TJLP + 1.92% to 3.82% per annum	Monthly	sep-20
Real Estate Credit	20,000	17,654	TR + 10.00% per annum	Monthly	sep-21
Real Estate Credit	31,393	23,756	TR + 10.30% per annum	Monthly	jan-23
Real Estate Credit	46,000	37,037	TR + 10.50% per annum	Monthly	jul-23
Real Estate Credit	122,000	150,282	TR + 10.80% per annum	Monthly	aug-24
Real Estate Credit	282,065	255,976	TR + 10.10% per annum	Monthly	mar-24
Real Estate Credit	77,326	91,858	TR + 10.31% per annum	Monthly	sep-25
Real Estate Credit	32,360	169	TR + 9.25% per annum	Monthly	may-16
Real Estate Credit	15,755	934	TR + 9.53% per annum	Monthly	sep-16
Real Estate Credit	47,500	23,875	TR + 10.80% per annum	Monthly	aug-27
Real Estate Credit	21,908	19,908	TR + 10.80% per annum	Monthly	apr-27
Real Estate Credit	34,925	33,157	TR + 9.80% per annum	Monthly	mar-25
Real Estate Credit	54,274	53,518	TR + 9.50% per annum	Monthly	Sep-27 and Jan-30
Real Estate Credit	131,650	58,509	TR + 9.80% per annum	Monthly	jun-29
Real Estate Credit	184,989	187,042	TR + 9.00% per annum	Monthly	aug-28
Real Estate Credit	90,000	90,408	TR + 9.20% per annum	Monthly	aug-24
Real Estate Credit	125,000	81,847	TR + 9.52% per annum	Monthly	jan-30
Real Estate Credit	104,000	25,581	TR + 9.80% per annum	Monthly	mar-30
Bank Credit Bills	350,000	358,773	TR + 9.50% per annum	Semiannually	dec-31
	1,915,145	1,612,999			

Asset Appraisal

On December 01, 2014, the Company concluded its property assets' reassessment process carry out to reflect the changes to CCP's portfolio and the market conditions for each property in which it holds interest. The process was conducted by CB Richard Ellis S/C and the portfolio totaled R\$4,219 million at the end of 3Q15.

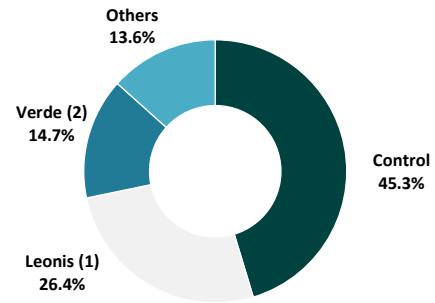


Capital and Shareholders' Equity

On September 30, 2015, the Company's capital stock totaled R\$350.0 million, represented by 83,000,000 registered common shares (ex-treasury stock of 82,752,062) distributed among the block of controlling shareholders, the Company's treasury and stock exchange investors (free float). However, given the ongoing capitalization, the Company will issue 36,633,612 additional shares, for a total capital stock of 119,663,612. Shareholders' equity closed 3Q15 at R\$788.8 million.

Capital Markets

CCPR3	
Closing Share Price (September 30, 2015)	R\$9.30
Number of Shares (million)	83.0
Market Cap (R\$ million)	771.9
Free Float	54.7%
3Q15 % Change	%
CCPR3	-13.4%
Ibovespa	-15.1%
IMOB	-16.0%

Ownership Breakdown (%)


(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

(2) Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

Sustainability



Six years ago, the Company became a founding member of the Green Building Council Brasil (GBC Brasil), an institution that promotes sustainable construction in the country and supports the transformation of the sector's entire production chain. The Brazilian association is an official representative of the World Green Building Council (WGBC). In 2008, CCP adhered to the United Nations Global Compact, underlining its commitment to aligning its strategies and operations with ten universally accepted principles in the human rights, labor rights, environment and anti-corruption areas. In the following year, CCP became a member of the Brazilian Sustainable Construction Council (CBCS), with the aim of stimulating the Brazilian real estate sector to adopt practices that improve the quality of life of consumers, workers and surrounding communities. All projects under development by CCP follow the criteria established to obtain LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification, granted by the U.S. Green Building Council (USGBC), globally recognized as a benchmark in the evaluation of constructions with low environmental impact and which ensure healthy occupation conditions.

About CCP



CCP is one of Brazil's leading companies in the development, acquisition, leasing, sale and management of commercial real estate. It focuses on triple A office buildings, shopping malls and distribution centers, with investments in the states of São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia and Pará. CCP currently has total leasable area of 400,000 sqm in operation, plus a further 400,000 sqm under development for delivery in the coming years.

With over 16 years of experience in the sector, the Company is the result of the spin-off of Cyrela Brazil Realty's commercial property activities in 2007. The Company is listed in the Novo Mercado Special Corporate Governance Segment of the São Paulo Securities, Commodities and Futures Exchange (BMF&Bovespa), trading under the ticker CCPR3.

Commitment to Arbitration

The Company is subject to arbitration through the Market Arbitration Chamber, pursuant to the Arbitration Clause provided for in the Company's Bylaws (Chapter X, Article 59).

Investor Relations Contact Information

Dani Ajbeszyc – CFO, IRO – Phone: +55 (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

George Coura – Financial and IR Coordinator – Phone: +55 (11) 3018-7621 – Email: george.coura@ccpsa.com.br

The figures presented herein should be read together with the Financial Statements of the Company and their accompanying Notes. The amounts are expressed in Brazilian reais, except when indicated otherwise, and were prepared in accordance with Brazilian Generally Accepted Accounting Practices (BR GAAP) and the International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB). Operational data, including EBITDA and Adjusted EBITDA, have not been subject to independent audit.

This Report includes or may include forward-looking considerations and statements based on historical facts and reflects the expectations and objectives of CCP's management. These considerations involve risks and uncertainties, and therefore do not constitute guarantees of future performance. CCP's future results may differ materially from those presented due to several important factors, including: the economic, political and business scenario in Brazil (especially in the regions where CCP's projects are located); the successful implementation of CCP's business strategy and investment plan; the ability to purchase equipment/hire third parties without interruptions and at reasonable prices; competition; risks associated with property development, construction, leasing and property sales; the risk of not receiving results from the subsidiaries (as a holding company); regulatory risks; the risk of not developing an active and liquid market for CCP's shares; and other existing or imminent risks, whether known or unknown by CCP. CCP does not take responsibility for investment decisions based on information provided herein. Under no circumstances should this Report be considered as a recommendation for the acquisition of shares issued by CCP. When deciding to acquire shares issued by CCP, potential investors should make their own analysis and evaluation of CCP's financial condition and activities, as well as of the risks involved in said investment.

Financial Statements

The individual and consolidated financial statements are prepared in accordance with the accounting practices adopted in Brazil, and the consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The following Financial Statements should be read together with the accompanying Notes.

Statement of Income (IFRS)

	Income Statement (R\$ 000)			IFRS		
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Gross Revenues	120,823	114,466	-5.3%	305,247	297,521	-2.5%
Leases from Corporate Buildings	31,995	29,230	-8.6%	91,830	88,606	-3.5%
Leases from Shopping Centers	29,740	43,482	46.2%	86,892	115,538	33.0%
Leases from Distribution Centers	2,233	1,722	-22.9%	7,158	6,071	-15.2%
Leases from Other Properties	4,008	4,018	0.2%	11,941	12,308	3.1%
Service Revenues	15,480	18,218	17.7%	42,582	52,610	23.6%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	37,368	17,796	-52.4%	64,844	22,388	-65.5%
Deductions	(5,337)	(9,124)	71.0%	(12,667)	(18,927)	49.4%
Net Operating Revenues	115,486	105,342	-8.8%	292,580	278,594	-4.8%
Costs of Leases, Sales and Services	(46,253)	(36,449)	-21.2%	(103,385)	(95,615)	-7.5%
Sold Units	(24,604)	(3,797)	-84.6%	(40,623)	(4,646)	-88.6%
Leased Units	(11,629)	(19,162)	64.8%	(34,741)	(53,695)	54.6%
Services	(10,020)	(13,490)	34.6%	(28,021)	(37,274)	33.0%
Gross Profit	69,233	68,893	-0.5%	189,195	182,979	-3.3%
Gross Margin	59.9%	65.4%	5.4 pp.	64.7%	65.7%	1.0 pp.
Operating Expenses	5,565	1,918	-65.5%	(1,045)	4,098	-492.2%
Commercial	(2,743)	(1,399)	-49.0%	(8,737)	(8,924)	2.1%
Administrative	(6,159)	(4,830)	-21.6%	(16,777)	(17,500)	4.3%
Management Compensation	(1,320)	(1,499)	13.6%	(3,842)	(4,128)	7.4%
Profit Sharing	(2,250)	(1,083)	-51.9%	(9,220)	(3,340)	-63.8%
Equity	17,793	11,441	-35.7%	38,085	26,591	-30.2%
Other Results from Investments	244	(712)	-391.8%	(554)	11,399	-2157.6%
Profit Before Financial Results	74,798	70,811	-5.3%	188,150	187,077	-0.6%
Financial Expenses	(29,055)	(59,145)	103.6%	(69,627)	(166,454)	139.1%
Financial Revenues	9,123	15,718	72.3%	27,632	43,005	55.6%
Financial Results	(19,932)	(43,427)	117.9%	(41,995)	(123,449)	194.0%
Pre Tax Profit	54,866	27,384	-50.1%	146,155	63,628	-56.5%
Income Tax	(7,578)	(8,559)	12.9%	(19,073)	(23,015)	20.7%
Deferred	(457)	(126)	-72.4%	1,759	326	-81.5%
Current	(7,121)	(8,433)	18.4%	(20,832)	(23,341)	12.0%
Profit Before Minority Shareholders	47,288	18,825	-60.2%	127,082	40,613	-68.0%
Minority Shareholders	(17,670)	(9,415)	-46.7%	(38,916)	(16,247)	-58.3%
Net Profit	29,618	9,410	-68.2%	88,166	24,366	-72.4%
Net Margin	25.6%	8.9%	-16.7 pp.	30.1%	8.7%	-21.4 pp.
Profit Per Share	0.357	0.079	-77.9%	1.062	0.205	-80.7%

Balance Sheet (IFRS)

ASSETS (R\$ 000) - IFRS	June 30, 2015	September 30, 2015	% (Vertical Analysis)	Variation (%)
Current Assets				
Cash and Equivalents	270,704	655,952	13.6%	142.3%
Accounts Receivable	85,773	85,238	1.8%	-0.6%
Inventory	199,960	204,275	4.2%	2.2%
Tax to be Compensated	3,623	3,623	0.1%	0.0%
Advancements from Suppliers	6,615	6,699	0.1%	1.3%
Dividends Receivable	-	2,837	0.1%	NA
Other	42,030	50,614	1.0%	20.4%
Total	608,705	1,009,238	20.9%	65.8%
Long Term Assets				
Accounts Receivables	4,765	4,766	0.1%	0.0%
Inventory	1,070,310	1,123,940	23.2%	5.0%
Related Parties	3,512	3,512	0.1%	0.0%
Current Accounts with Venture Partners	16,975	17,176	0.4%	1.2%
Tax to be Compensated	71,842	75,960	1.6%	5.7%
Judicial Deposits	305	311	0.0%	2.0%
Other	40	40	0.0%	0.0%
Securities	-	-	0.0%	NA
Investments	818,784	892,400	18.4%	9.0%
Properties for Investments	1,712,999	1,708,343	35.3%	-0.3%
Fixed Assets	2,515	3,850	0.1%	53.1%
Intangibles	185	175	0.0%	-5.4%
Total	3,702,232	3,830,473	79.1%	3.5%
Total Assets	4,310,937	4,839,711	100.0%	12.3%
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY (R\$000) - IFRS	June 30, 2015	September 30, 2015	% (Vertical Analysis)	Variation (%)
Current Liabilities	470,236	478,661	9.9%	1.8%
Loans and Financing	181,988	207,288	4.3%	13.9%
Debentures	199,735	181,355	3.7%	-9.2%
Suppliers	27,993	35,161	0.7%	25.6%
Accounts Payable - Property Acquisition	621	-	0.0%	-100.0%
Tax and Contributions	15,908	12,675	0.3%	-20.3%
Current Accounts with Venture Partners	7,870	7,949	0.2%	1.0%
Tax and Contributions - Deferred	1,480	1,612	0.0%	8.9%
Advancement from Clients	3,951	-	0.0%	-100.0%
Advancement from Clients - Swap Agreements	24	551	0.0%	2195.8%
Key Money to Recognize	15,405	14,651	0.3%	-4.9%
Dividends Payable	6	6	0.0%	0.0%
Other	15,255	17,413	0.4%	14.1%
Long Term Liabilities	2,220,132	2,279,570	47.1%	2.7%
Loans and Financing	1,327,438	1,405,711	29.0%	5.9%
Debentures	707,629	692,317	14.3%	-2.2%
Tax and Contributions - Deferred	10,580	10,146	0.2%	-4.1%
Key Money to be Recognized	61,622	58,603	1.2%	-4.9%
Provisions for Contingencies	4,350	4,280	0.1%	-1.6%
Advancement from Clients - Swap Agreements	108,513	108,513	2.2%	0.0%
Shareholders' Equity	788,793	1,201,916	24.8%	52.4%
Minority Shareholders	831,776	879,564	18.2%	5.7%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	4,310,937	4,839,711	100.0%	12.3%

Statement of Cash Flow (IFRS)

STATEMENT OF CASH FLOW (R\$ '000) - IFRS		9M14	9M15
From Operations			
Net Profit Before Tax		146,155	63,627
Adjustments for reconciliation with cash generated from operations			
Depreciation of Fixed Assets		143	192
Depreciation of Investment Assets		6,194	19,155
Equity		(38,085)	(26,591)
Interest and monetary variations on loans and debentures		149,392	205,536
Amortization of Debenture Fee Expenses		1,491	1,789
Deferred Taxes		455	(552)
Provision for Losses - Account Receivables		(253)	131
Present Value Adjustments		(661)	(1,077)
Residual Cost of investment		-	-
Decrease (Increase) in Assets			
Accounts Receivable		(16,838)	3,912
Taxes to Compensate		(6,483)	(11,075)
Dividends Receivable		-	(2,837)
Advancements for Suppliers		10,387	(477)
Properties for Sale		(602,625)	(240,890)
Current accounts with venture partners		4,028	-
Judicial Deposits		800	(220)
Other Assets		(5,152)	(21,642)
(Decrease) Increase in Liabilities			
Suppliers		(356)	(349)
Accounts Payable		(26,193)	(21,087)
Current accounts with venture partners		(17)	(2,602)
Tax Payable		1,585	682
Advancement from clients		72,189	(104)
Provisions		(734)	(78)
Res-sperata (Key Money) to be recognized		22,772	20,442
Other Accounts Payable		(6,135)	(29,100)
Accounts Receivables from related Parties		-	(17,176)
Cash From Operations			
Interest Paid		(138,961)	(202,954)
Income Tax Paid		(18,107)	(23,203)
Dividends received		20,030	43,371
Net Cash from Operations		(424,979)	(243,177)
from Investment Activities			
(Increase) decrease in Investments		(136,905)	(134,957)
Investment sale		-	-
(Increase) in Security Assets		115,152	10
(Increase) in Fixed Assets		(443)	(1,014)
(Increase) in Property for Investments		(4,063)	(6,623)
Net Cash Used on Investment Activities		(26,259)	(142,584)
from Financing Activities			
Loans and Debentures		586,655	108,893
Loans Payment (principal)		(170,675)	(113,994)
Debenture Fees		(3,598)	(1,825)
Minority Shareholder's Capital Contribution		(35,363)	95,200
		-	394,333
		-	9,381
Dividends Paid		188,226	(23,265)
Net Cash from Financing Activities		565,245	468,723
Increase (Decrease) on Cash		114,007	82,962
Cash and Equivalents			
BOP - Beginning of Period		149,251	572,990
EOP - End of Period		263,258	655,952
Increase (Decrease) on Cash		114,007	82,962

Exhibit 1 – Operational Analysis

Portfolio Breakdown

CCP Exclusive Area (m ²)	Location	In Operation	Under Development	Conclusion/Acquisition
Triple A Offices				
Corporate Park	São Paulo (SP)	4,578	-	1998
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	3,168	-	1999
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	18,494	-	2004
JK 1455	São Paulo (SP)	13,248	-	2005
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	10,706	-	2008
Thera Corporate	São Paulo (SP)	2,721	-	2012
Miss Silvia	São Paulo (SP)	19,002	-	2014
Total		71,917	8,145	
Class A Offices				
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	
Distribution Centers				
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	
Other				
ITM	São Paulo (SP)	17,144	-	1996
Total		17,144	-	
		397,639	501,304	

Occupancy Analysis

Office	Location	CCP Ownership Interest (%)	CCP Private Area (m ²)	Financial Vacancy ⁽¹⁾	Physical Vacancy ⁽²⁾
Triple A Offices					
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100.0%	4,578	0.0%	0.0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100.0%	3,168	0.0%	0.0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100.0%	18,494	0.0%	0.0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100.0%	13,248	30.9%	30.9%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100.0%	10,706	8.9%	8.9%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25.0%	2,721	93.9%	87.5%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66.6%	19,002	24.7%	24.7%
Class A Offices					
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	30.0%	30.0%
Total			105,126	13.9%	13.4%

Shopping Mall	Location	CCP Ownership Interest (%)	CCP Private Area (m ²)	Financial Vacancy ⁽¹⁾	Physical Vacancy ⁽²⁾
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61.4%	42,773	2.0%	1.6%
Shopping D	São Paulo (SP)	31.6%	9,295	6.0%	3.6%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25.0%	7,035	7.6%	4.9%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40.0%	14,118	6.4%	4.0%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80.0%	35,292	15.8%	8.2%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25.0%	9,179	12.2%	8.1%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	100%	17,681	7.7%	4.4%
Total			135,840	8.1%	4.7%

Distribution Centers	Location	CCP Ownership Interest (%)	CCP Leasable Area (m ²)	Financial Vacancy ⁽¹⁾	Physical Vacancy ⁽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 Jordânia	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	14.6%	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	17.3%	11.3%

Projects under Development

The table below presents CCP's properties under development:

Projects under Development	Segment	Location	Total Leasable Area (m²)	CCP Leasable Area (m²)	CCP Leasable Area (m²)	Delivery Date Estimate	Average Rent (R\$/ m²/month)	Investment Commitment ⁽²⁾ (R\$ million)
Miss Silvia (Faria Lima)	Corporate Office	Av. Faria Lima, SP	16,289	8,145	8,145	3Q17	R\$ 140 - R\$ 150	106.8
Shopping Cidade São Paulo (6)	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17,676	17,676		2Q15	R\$ 135 - R\$ 145	
Shopping Cerrado	Shopping Center	Goiânia, GO	31,505	16,737	34,413	4Q15	R\$ 60 - R\$ 70	35.5
Rio Guandú (Queimados I)	Distribution Center	Queimados, RJ	187,685	46,921		2Q13 ⁽⁵⁾	R\$ 18 - R\$ 20	
Fazenda (Queimados II)	Distribution Center	Seropédica, RJ	177,501	44,375		3Q17	R\$ 18 - R\$ 20	
Serra do Japi (Jundiaí I)	Distribution Center	Jundiaí, SP	78,745	16,143		3Q15	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar II (New Cajamar)	Distribution Center	Cajamar, SP	271,603	67,901	339,371	3Q13	R\$ 18 - R\$ 25	341.8
Castelo	Distribution Center	Araçariguama - SP	264,134	63,392		To be defined	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar III	Distribution Center	Cajamar, SP	320,446	80,112		To be defined	R\$ 18 - R\$ 25	
Caxias	Distribution Center	Dq. Caxias. RJ	61,277	20,528		To be defined	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Under Development Projects			1,426,861	381,929				484.1
Landbank			Total Leasable Area (m²)	CCP Leasable Area (m²)		Delivery Date Estimate	Average Rent (R\$/ m²/month) (1)	Investment Commitment⁽²⁾ (R\$ million)
Centro Metropolitano - SE e SO	Land	Barra da Tijuca, RJ	150,000	120,000		To be defined		
Raposo 39	Land	Vargem Grande Paulista, SP	78,115	39,058		To be defined		
Cabreúva	Land	Cabreúva, SP	139,155	64,011		To be defined		
Sendas	Land	São João do Meriti, RJ	193,601	49,368		To be defined		
Castelinho	Land	Itapevi, SP	83,543	41,772		To be defined		
Total - Landbank			644,414	314,209				
TOTAL			2,071,275	696,138				484.1

Exhibit 2 – Reconciliation of Revenues (IFRS – Proforma)

The following tables show the reconciliation of Pro-forma Gross Operating Revenues presented in the “Operating performance” section and Accounting Gross Operating Revenues (IFRS).

Reconciliation PRO-FORMA VS. IFRS (R\$ 000)	3Q14 IFRS	3Q14 Pro Forma	Variation	3Q15 IFRS	3Q15 Pro Forma	Variation
Offices	31,995	33,011	(1,015)	29,230	29,885	(656)
Triple A	26,196	26,196	(0)	24,244	24,080	164
Class A	5,799	6,815	(1,015)	4,986	5,806	(820)
Shopping Centers	29,740	29,295	445	43,482	41,442	2,041
Industrial / Distribution Center	2,233	6,328	(4,095)	1,722	8,093	(6,371)
Other	4,008	4,008	(0)	4,018	4,018	-
Services	15,480	16,293	(813)	18,218	20,347	(2,129)
Recurring Gross Revenues	83,456	88,935	(5,479)	96,670	103,785	(7,115)
Real Estate Sales and Development	37,368	41,189	(3,822)	17,796	21,324	(3,528)
Total	120,823	130,124	(9,301)	114,466	125,109	(10,643)

Reconciliation PRO-FORMA VS. IFRS (R\$ 000)	9M14 IFRS	9M14 Pro Forma	Variation	9M15 IFRS	9M15 Pro Forma	Variation
Offices	91,830	94,677	(2,847)	88,606	90,516	(1,910)
Triple A	74,238	74,238	(0)	73,570	73,406	164
Class A	17,593	20,439	(2,847)	15,035	17,109	(2,074)
Shopping Centers	86,892	86,116	777	115,538	109,355	6,183
Industrial / Distribution Center	7,158	17,823	(10,665)	6,071	23,124	(17,053)
Other	11,941	11,941	0	12,308	12,308	-
Services	42,582	45,598	(3,016)	52,610	57,696	(5,085)
Recurring Gross Revenues	240,403	256,154	(15,751)	275,133	292,998	(17,866)
Real Estate Sales and Development	64,844	98,752	(33,908)	22,388	32,830	(10,442)
Total	305,247	354,906	(49,659)	297,521	325,828	(28,308)

Exhibit 3 – Financial Tables (IFRS)

Selling, General and Administrative Expenses

G&A EXPENSES (R\$ '000) - IFRS	3Q14	3Q15	Vertical Analysis (%)	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	Vertical Analysis (%)	9M15 X 9M14
Salaries and Wages	3,771	5,249	70.8%	39.2%	11,432	15,944	63.9%	39.5%
Rents and Occupation Costs	79	48	0.6%	-39.2%	213	156	0.6%	-26.8%
Maintanence	136	634	8.6%	366.2%	356	1,139	4.6%	219.9%
Third Party Administrative Expenses	2,373	311	4.2%	-86.9%	6,894	6,087	24.4%	-11.7%
Other	1,120	1,169	15.8%	4.4%	1,724	1,641	6.6%	-4.8%
Total	7,479	7,411	100.0%	-0.9%	20,619	24,967	100.0%	21.1%

COMMERCIAL EXPENSES (R\$ '000) - IFRS	3Q14	3Q15	Vertical Analysis (%)	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	Vertical Analysis (%)	9M15 X 9M14
Salaries and Wages	530	164	11.7%	-69.1%	1,029	789	8.8%	-23.3%
Third Party Commercial Expenses	983	206	14.7%	-79.0%	1,281	482	5.4%	-62.4%
Rents and Occupation Costs	-	-	0.0%	NA	-	-	0.0%	NA
Commercialization Expenses	920	969	69.2%	5.3%	2,549	7,525	84.3%	195.2%
Other	310	61	4.4%	-80.3%	1,135	129	1.4%	-88.6%
Total	2,743	1,400	100.0%	-49.0%	5,994	8,925	100.0%	48.9%

Financial Results

FINANCIAL RESULTS (R\$ 000) IFRS	3Q14	3Q15	Vertical Analisys (%)	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Interest and Inflation Restatement on Loans	(25,422)	(55,471)	94%	118.2%	(56,706)	(149,571)	163.8%
Interest and Fines	(32)	(50)	0%	55.4%	(250)	(151)	-39.5%
Other Financial Expenses	(3,601)	(3,624)	6%	0.6%	(12,671)	(16,732)	32.1%
Financial Expenses	(29,055)	(59,145)	100%	103.6%	(69,627)	(166,455)	139.1%
Financial Investments Revenues	5,706	13,708	87%	140.2%	21,971	35,634	62.2%
Other	3,417	2,009	13%	-41.2%	5,661	7,371	30.2%
Financial Revenues	9,123	15,718	100%	72.3%	27,632	43,005	55.6%
Total	(19,932)	(43,427)		-	117.9%	(41,995)	(123,450)
							194.0%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ '000) - IFRS	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Net Income	29,618	9,410	-68.2%	88,166	24,366	-72.4%
(+/-) Income Tax and Social Contribution	7,578	8,559	12.9%	19,073	23,015	20.7%
(+/-) Financial Results	19,932	43,427	117.9%	41,995	123,449	194.0%
(+) Depreciation and Amortization	2,127	6,454	203.4%	6,337	19,305	204.6%
Total	59,255	67,850	14.5%	155,571	190,135	22.2%
Net revenues	115,486	105,342	-8.8%	292,580	278,594	-4.8%
EBITDA Margin	51.3%	64.4%	13.1 pp.	53.2%	68.2%	15.1 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ 000) - IFRS	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Revenues from Rent	67,976	78,452	15.4%	197,821	222,522	12.5%
(-) Direct Expenses of Development	(9,502)	(12,708)	33.7%	(18,964)	(34,390)	81.3%
NOI	58,474	65,743	12.4%	178,857	188,132	5.2%
NOI Margin	86.1%	83.8%	-2.3 pp.	90.4%	84.5%	-5.9 pp.

FFO (IFRS)

FFO - Funds from Operations (R\$ 000) - IFRS	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Net Income (Net Loss)	29,618	9,410	-68.2%	88,166	24,366	-72.4%
(+) Depreciation	2,127	6,454	203.4%	6,337	19,305	204.6%
(+) Extraordinary Gains (Losses)	(244)	712	-391.8%	554	(11,399)	-2157.6%
Total	31,501	16,576	-47.4%	95,057	32,272	-66.1%
Net Revenues	115,486	105,342	-8.8%	292,580	278,594	-4.8%
FFO Margin	27.3%	15.7%	-11.5 pp.	32.5%	11.6%	-20.9 pp.
FFO per Share (R\$)	0.380	0.139	-63.3%	1.145	0.271	-76.3%

Inventory (IFRS)

Properties for sale ended the period at R\$204.3 million, in line with the Company's strategy of investing in the development and acquisition of commercial properties, as well as their management, for subsequent divestment to pursue new opportunities.

Investment Properties (IFRS)

INVESTMENT PROPERTIES (R\$ 000) IFRS	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Corporate Buildings	287,590	279,356	-2.9%
Distribution Centers	252,581	1,340,999	430.9%
Shopping Centers	51,287	55,275	7.8%
Other	38,572	32,714	-15.2%
Total	630,030	1,708,344	171.2%

Exhibit 4 – Financial Tables (Proforma)

Statement of Income (Proforma)

	Income Statement (R\$ 000)		Pro-Forma			
	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Gross Revenues	130,124	125,109	-3.9%	354,906	325,828	-8.2%
Leases from Corporate Buildings	33,011	29,885	-9.5%	94,677	90,516	-4.4%
Leases from Shopping Centers	29,295	41,442	41.5%	86,116	109,355	27.0%
Leases from Distribution Centers	6,328	8,093	27.9%	17,823	23,124	29.7%
Leases from Other Properties	4,008	4,018	0.2%	11,941	12,308	3.1%
Service Revenues	16,293	20,347	24.9%	45,598	57,696	26.5%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	41,189	21,324	-48.2%	98,752	32,830	-66.8%
Deductions	(6,434)	(9,824)	52.7%	(15,520)	(21,078)	35.8%
Net Operating Revenues	123,690	115,285	-6.8%	339,386	304,750	-10.2%
Costs of Leases, Sales and Services	(44,347)	(39,066)	-11.9%	(121,716)	(105,144)	-13.6%
Sold Units	(21,320)	(6,397)	-70.0%	(55,121)	(14,434)	-73.8%
Leased Units	(12,379)	(18,522)	49.6%	(36,908)	(52,070)	41.1%
Services	(10,648)	(14,147)	32.9%	(29,687)	(38,640)	30.2%
Gross Profit	79,343	76,219	-3.9%	217,670	199,606	-8.3%
Gross Margin	64.1%	66.1%	2.0 pp.	64.1%	65.5%	1.4 pp.
Operating Expenses	(13,215)	(10,569)	-20.0%	(41,392)	(21,815)	-47.3%
Commercial	(3,535)	(2,016)	-43.0%	(10,083)	(7,167)	-28.9%
Administrative	(6,643)	(6,267)	-5.7%	(18,311)	(20,305)	10.9%
Management Compensation	(1,320)	(1,498)	13.5%	(3,842)	(4,128)	7.4%
Profit Sharing	(2,355)	(1,233)	-47.6%	(9,831)	(3,790)	-61.4%
Equity	-	-	NA	-	-	NA
Other Results from Investments	638	445	-30.3%	675	13,575	1911.1%
Profit Before Financial Results	66,128	65,650	-0.7%	176,278	177,791	0.9%
Financial Expenses	(31,712)	(57,138)	80.2%	(77,359)	(155,922)	101.6%
Financial Revenues	9,352	15,970	70.8%	28,094	45,085	60.5%
Financial Results	(22,360)	(41,168)	84.1%	(49,265)	(110,837)	125.0%
Pre Tax Profit	43,769	24,482	-44.1%	127,013	66,954	-47.3%
Income Tax	(7,967)	(8,947)	12.3%	(20,220)	(24,524)	21.3%
Deferred	(362)	(85)	-76.5%	1,509	441	-70.8%
Current	(7,605)	(8,862)	16.5%	(21,729)	(24,965)	14.9%
Profit Before Minority Shareholders	35,802	15,535	-56.6%	106,793	42,430	-60.3%
Minority Shareholders	(6,092)	(6,126)	0.6%	(18,536)	(18,065)	-2.5%
Net Profit	29,711	9,408	-68.3%	88,257	24,365	-72.4%
Net Margin	24.0%	8.2%	-15.9 pp.	26.0%	8.0%	-18.0 pp.
Profit Per Share	0.358	0.079	-77.9%	1.063	0.205	-80.8%

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ '000) - Pro-Forma	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Net Income	29,711	9,408	-68.3%	88,257	24,365	-72.4%
(+/-) Income Tax and Social Contribution	7,967	8,947	12.3%	20,220	24,524	21.3%
(+/-) Financial Results	22,360	41,168	84.1%	49,265	110,837	125.0%
(+) Depreciation and Amortization	3,555	6,473	82.1%	7,076	19,365	173.7%
Total	63,593	65,996	3.8%	164,818	179,091	8.7%
Net revenues	123,690	115,285	-6.8%	339,386	304,750	-10.2%
EBITDA Margin	51.4%	57.2%	5.8 pp.	48.6%	58.8%	10.2 pp.

NOI (Proforma)

NOI (R\$ '000) - Pro Forma	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Revenues from Rent	72,641	83,438	14.9%	210,556	235,302	11.8%
(-) Direct Expenses of Development	(8,802)	(12,049)	36.9%	(26,255)	(32,705)	24.6%
NOI	63,839	71,389	11.8%	184,301	202,597	9.9%
NOI Margin	87.9%	85.6%	-2.3 pp.	87.5%	86.1%	-1.4 pp.

FFO (Proforma)

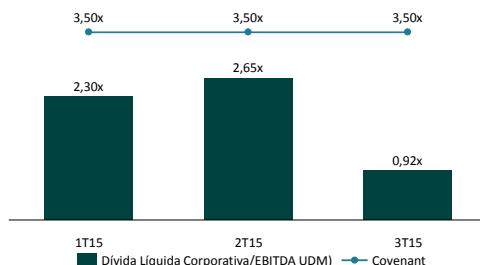
FFO - Funds from Operations (R\$ 000) - Pro Forma	3Q14	3Q15	3Q15 x 3Q14	9M14	9M15	9M15 X 9M14
Net Income (Net Loss)	29,711	9,408	-68.3%	88,257	24,365	-72.4%
(+) Depreciation	3,555	6,473	82.1%	7,076	19,365	173.7%
(+) Extraordinary Gains (Losses)	(638)	(445)	-30.3%	675	(13,575)	-2111.1%
Total	32,627	15,436	-52.7%	96,008	30,155	-68.6%
Net Revenues	123,690	115,285	-6.8%	339,386	304,750	-10.2%
FFO Margin	26.4%	13.4%	-13.0 pp.	28.3%	9.9%	-18.4 pp.
FFO per Share (R\$)	0.393	0.130	-67.0%	1.157	0.253	-78.1%

Indebtedness (Pro-forma)

Net Debt (R\$ '000) - PROFORMA	09/30/2014	06/30/2015	09/30/2015
Debt	2,030,432	2,372,143	2,408,748
Loans and Financing	1,104,099	1,485,290	1,557,331
Debentures	931,590	907,364	873,672
Related Party	(5,257)	(20,511)	(22,255)
Cash and Equivalents	277,772	296,451	645,494
Cash and Equivalents	277,772	296,451	645,494
Net Debt	1,752,660	2,075,692	1,763,254

Net Debt (R\$ '000) - PROFORMA	09/30/2014	06/30/2015	09/30/2015
Total Net Debt	1,752,660	2,075,692	1,763,254
Total Net Debt / EBITDA ⁽¹⁾	7.92x	9.33x	7.84x
Corporate Net Debt	648,561	590,402	205,923
Corporate Net Debt / EBITDA ⁽¹⁾	2.93x	2.65x	0.92x
Net Construction Financing	1,104,099	1,485,290	1,557,331
Net Construction Financing / EBITDA ⁽¹⁾	4.99x	6.68x	6.93x

(1) LTM EBITDA (proforma)

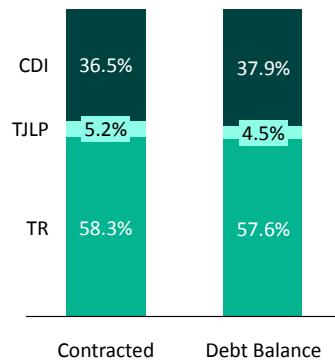
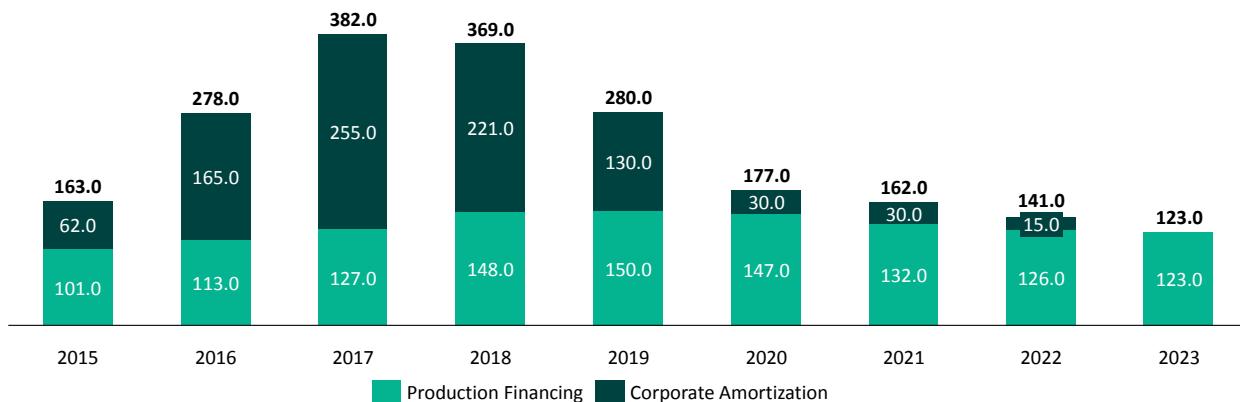
Verification of Financial Covenants (Corporate Net Debt/LTM EBITDA)

Production Financing (R\$ 000) - PRO-FORMA					
Type	Amount	Outstanding Balance	Cost	Instalments	Maturity
FINEM	144,000	102,717	TJLP + 1.92% to 3.82% per annum	Monthly	set-20
Real Estate Credit	20,000	17,654	TR + 10.00% per annum	Monthly	set-21
Real Estate Credit	31,393	23,756	TR + 10.30% per annum	Monthly	jan-23
Real Estate Credit	46,000	37,037	TR + 10.50% per annum	Monthly	jul-23
Real Estate Credit	33,992	41,681	TR + 9.53% per annum	Monthly	jun-17
Real Estate Credit	30,000	45,949	TR + 10.60% per annum	Monthly	abr-24
Real Estate Credit	30,500	37,570	TR + 10.80% per annum	Monthly	ago-24
Real Estate Credit	282,065	255,976	TR + 10.10% per annum	Monthly	mar-24
Real Estate Credit	77,326	91,858	TR + 10.31% per annum	Monthly	set-25
Real Estate Credit	32,360	169	TR + 9.25% per annum	Monthly	mai-16
Real Estate Credit	15,755	934	TR + 9.53% per annum	Monthly	set-16
Real Estate Credit	47,500	23,875	TR + 10.80% per annum	Monthly	ago-27
Real Estate Credit	21,908	19,908	TR + 10.80% per annum	Monthly	abr-27
Real Estate Credit	34,925	33,157	TR + 9.80% per annum	Monthly	mar-25
Real Estate Credit	54,274	53,518	TR + 9.50% per annum	Monthly	Sep-27 and Jan-30
Real Estate Credit	131,650	58,509	TR + 9.80% per annum	Monthly	jun-29
Real Estate Credit	184,989	187,042	TR + 9.00% per annum	Monthly	ago-28
Real Estate Credit	90,000	90,408	TR + 9.20% per annum	Monthly	ago-24
Real Estate Credit	78,125	51,260	TR + 9.52% per annum	Monthly	jan-30
Real Estate Credit			TR + 9.80% per annum	Monthly	mar-30
Bank Credit Bills	350,000	358,773	TR + 9.50% per annum	Semiannually	dez-31
	1,840,762	1,557,331			

Indebtedness by index (%)

Approximately 60% of CCP's debt instruments are indexed to the TR rate, which allows the Company to have longer repayment terms. Although it is a floating index, the TR rate is closely administered by the government, making its variations less volatile, thus increasing its predictability.

The Company's debt profile is long, with larger amounts being due no sooner than 2017.


Amortization Schedule (R\$ million)


In December 2014, CBRE appraised CCP's assets. The Company's portfolio was estimated at R\$4,219 million in 3Q15. Loan to Value stood at 42%.

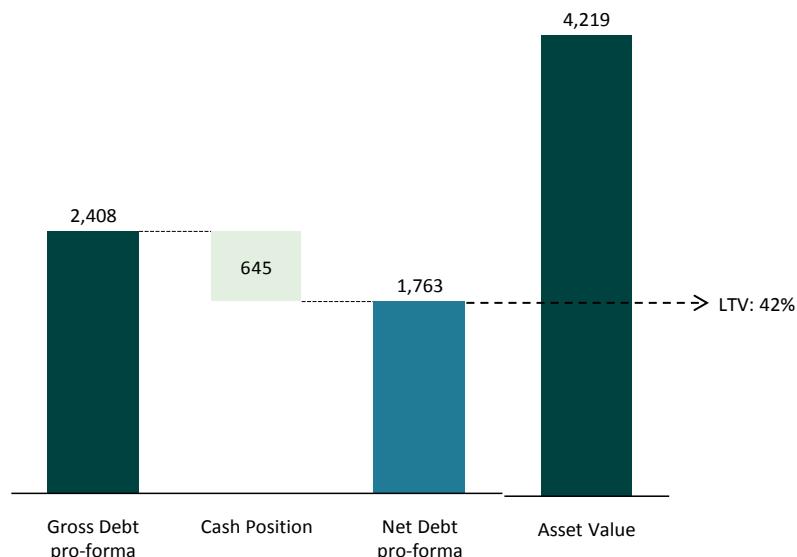


Exhibit 5 – Glossary

Adjusted FFO: Adjustments made to the FFO in the period to exclude revenues from property sales in the period.

CAPEX: Capital Expenditure. It is the estimated amount of funds to be disbursed for the development, expansion or improvement of an asset.

CCP: Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações.

EBITDA (Earnings before Income, Tax, Depreciation and Amortization): Net result for the period plus income tax, net financial expenses from financial income, depreciation, amortization and depletion, in accordance with the calculation methodology established by CVM Rule 527/12. Non-accounting measurement that assesses the Company's capacity to generate operating revenues, without considering its capital structure.

EBITDA Margin: EBITDA divided by Net Revenue.

FFO (Funds from Operations): non-accounting measurement that adds depreciation, goodwill amortization, non-recurring gains/losses, and income from stock option plan back to the net income to calculate, through the income statement, the net cash generated in the period.

Financial Vacancy: It is estimated by multiplying the lease price per square meter that could be charged by the respective vacant areas, divided by the potential monthly rent of the property as a whole. Subsequently, the percentage of the monthly revenues that was lost due to portfolio vacancy is calculated.

Key Money or CDU: Payment for Usage Rights (CDU) is payable by tenants in exchange for the technical infrastructure provided by the shopping malls. Especially in the launch of new projects, expansions or when a store is repossessed for nonpayment or negotiation, the new tenants pay for the right to use the commercial sites in the shopping malls. These amounts are negotiated based on the market value of these sites, with the sites with greater visibility and higher customer traffic being the most valuable.

Law 11,638: Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly held companies in the international accounting convergence process. Thus, a few financial and operating results were impacted by certain accounting effects due to the changes arising from the new law.

Loan to Value: a financial indicator which compares the loan amount with the value of the guarantee offered.

LTM: Last twelve months.

NAV (Net Asset Value): Market value of real estate property portfolio less the Company's net debt on a given date.

NOI (Net Operating Income): Net revenues excluding revenues from services and property sales and direct expenses in the projects.

Own GLA: Total GLA multiplied by CCP's interest in each shopping mall and warehouse.

Percentage of Completion or PoC: Revenues from real estate units sold is booked in accordance with the progress of the cost of the works, including the site.

Physical vacancy: It is estimated by dividing the total vacant areas by the total GLA of the portfolio.

Property Management Activity EBITDA or EBITDA PMA: EBITDA calculated in accordance with CVM Rule 527/12, applied for Property Management Activities (leasing, management and services), excluding potential gains from property sales and considering only the recurring activities of the Company.

Prologis CCP: a joint venture between Prologis, Inc., one of the world's largest distribution center development and operation companies, and Cyrela Commercial Properties. CCP holds a 50% interest in Prologis CCP.

SSS – Same Store Sales: the variation in contracted sales of shopping malls, verified only in the stores where there was no change in operator or area between the two periods.

SSR – Same Stores Rent: the variation in billed rent of shopping malls, verified only in the stores where there was no change in operator or area between the two periods.

Total GLA: Gross Leasable Area, consisting of the total areas in distribution centers and shopping malls available for lease (except for kiosks).

TR: reference rate (TR) is an indicator disclosed monthly by the Brazilian Central Bank, calculated based on the average monthly remuneration of deposits or financial investments.