



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES



RELATÓRIO DE RESULTADOS

1T18

Teleconferência em Português (Tradução Simultânea para o Inglês)

Data: 27/04/2018

Horário: 15h00 (Brasília)/ 14h00 (NY)

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

Telefone de Conexão NY: +1 (646) 843 6054

Código: CCP

Webcast: Conecte-se via MZiQ

Pedro Daltro
Presidente

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/RI

George Coura
Gerente Financeiro/RI

Sumário

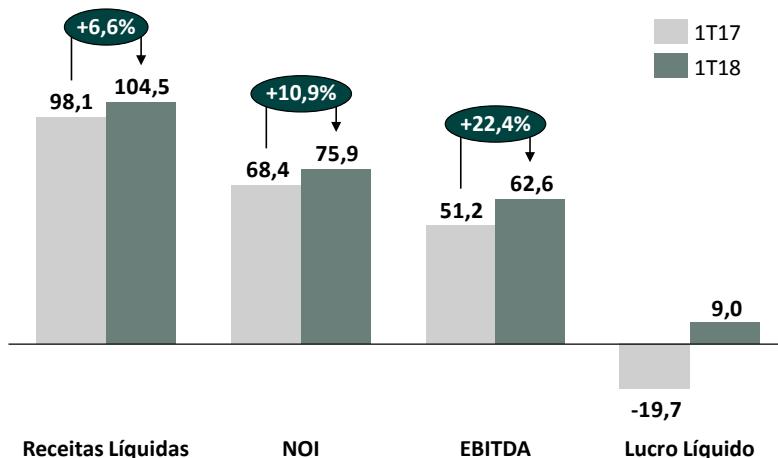
1. Principais Realizações do 1T18	4
2. Análise do Desempenho Operacional.....	5
2.1 Índices de Ocupação – Portfólio CCP	5
2.2 Edifícios Corporativos	6
2.3 Shopping Centers	7
3. Análise do Desempenho Financeiro	9
3.1 Receita Bruta.....	9
3.2 Custo	10
3.3 NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)	10
3.4 Resultado Financeiro	11
3.5 Lucro Líquido.....	11
3.6 FFO – Funds from Operations	12
3.7 EBITDA.....	12
4. Análise da Liquidez e do endividamento (IFRS)	13
5. Capital Social e Patrimônio Líquido	15
6. Demonstrações Financeiras	17
Anexo 1 – Análises Operacionais	20
Anexo 2 – Principais Termos e Expressões Utilizados	21

São Paulo, 26 de abril de 2018 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBOVESPA: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2018. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

EBITDA cresce 22,4% no 1T18, para R\$ 62,6 milhões

NOI atinge R\$ 75,9 milhões no 1T18

Principais Índices de Performance – 1T18 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Receita Líquida	98,1	104,5	6,6%
EBITDA	51,2	62,6	22,4%
Margem EBITDA	52,2%	59,9%	7,7 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	68,4	75,9	10,9%
Margem NOI	81,8%	86,4%	4,6 pp.
FFO - Funds From Operations	-10,0	20,7	NA
Margem FFO	-10,2%	19,8%	30,0 pp.
Lucro Líquido	-19,7	9,0	NA
Margem Líquida	-20,1%	8,6%	28,7 pp.

Indicadores Operacionais	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Ocupação Física	81,2%	85,9%	4,8 pp.
Ocupação Financeira	85,4%	90,5%	5,1 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	464,2	243,5	-47,5%
Portfólio sob Gestão (mil m ²)	469,3	454,7	-3,1%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)	16,3	0,0	NA

1. Principais Realizações do 1T18

Principais Realizações

9ª Emissão de Debêntures

Em janeiro de 2018, a Companhia concluiu a sua nona Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 450,0 milhões. As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 10 de janeiro de 2023. O custo da operação é de CDI + 1,4% ao ano, tendo como coordenador líder o Banco Safra S.A. Os recursos serão destinados para o reforço de capital de giro e para o alongamento do perfil de dívida da CCP.

Pré-pagamento da 1ª Nota Promissória e da 6ª Emissão de Debêntures

Em janeiro de 2018, a Companhia pré-pagou a 6ª emissão de debentures e a 1ª Nota Promissória, totalizando R\$ 300,7 milhões. A operação foi recomprada com o caixa resultante da 9ª emissão de debêntures.

Venda do Parque Shopping Belém e participação no Shopping Cidade São Paulo

Em março de 2018, A CCP celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação no Parque Shopping Belém e de 8% de sua participação no Shopping Cidade São Paulo para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, pelo montante de R\$ 120.000.000,00. A transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes.



Locações do Edifício Miss Silvia Morizonte

O edifício Miss Silvia Morizonte encerrou o primeiro trimestre de 2018, 10 meses após sua entrega, com apenas 26,9% de vacância (32% quando considerada a participação da CCP). Em março foram locados 2.506 m² de área privativa, referente a dois andares do edifício.



2. Análise do Desempenho Operacional

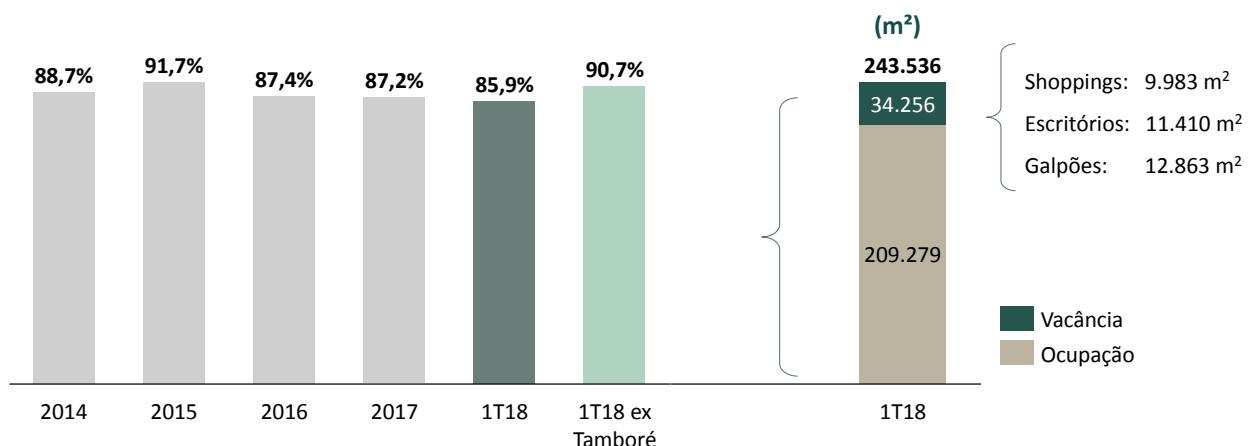
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2.1 Índices de Ocupação – Portfólio CCP

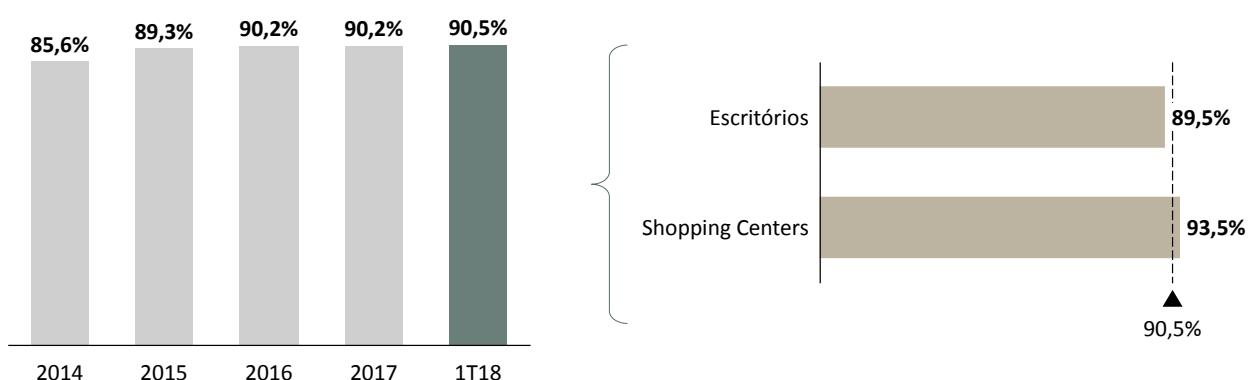
A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 85,9% no 1T18. Já a ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 90,5% no primeiro trimestre de 2018. Em 1T17 estes itens eram 81,2% e 85,4%, respectivamente. Desconsiderando a vacância do Parque Industrial Tamboré, a vacância física da CCP seria de 90,7% no 1T18.

O aumento da vacância física da CCP no 1T18 é explicada pelos recentes distratos que ocorreram no edifício Brasílio Machado, que hoje apresenta a maior vacância do portfólio da companhia. Entretanto, a vacância foi pouco impactada devido a locação de 2.506 m² no Miss Silvia Morizono em março, atingindo 32,3% (participação CCP) de vacância física somente 10 meses após sua entrega.

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



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

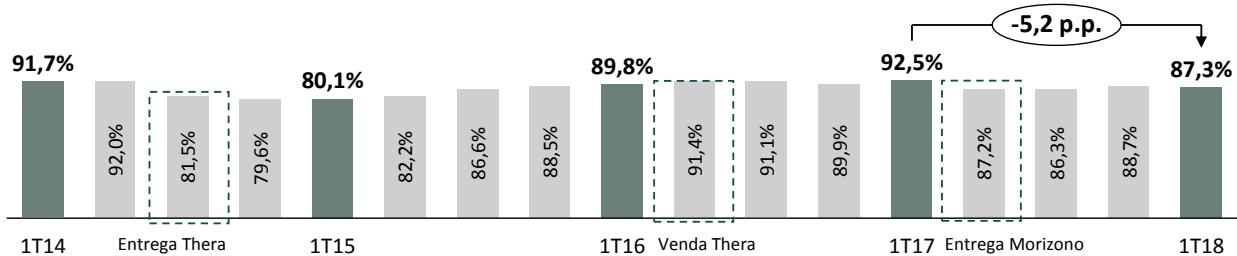


2.2 Edifícios Corporativos

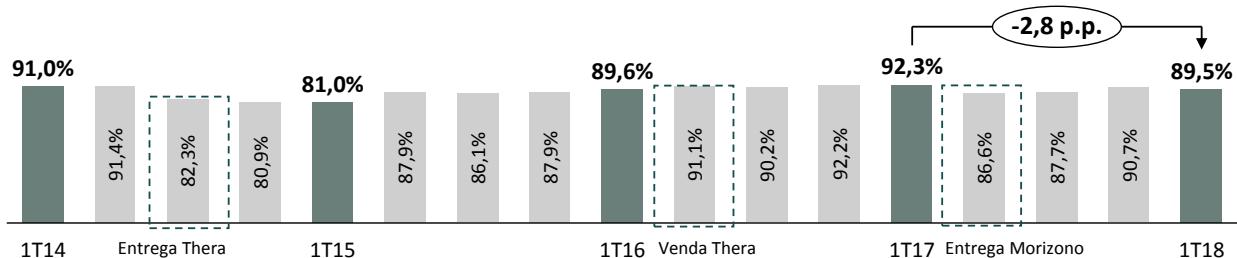
A redução da taxa de ocupação física e financeira no segmento de edifícios corporativos no primeiro trimestre de 2018, -5,2 p.p. e -2,8 p.p. respectivamente, se deve principalmente pelo início da operação do Miss Silvia Morizono no 2T17 e pelos recentes distratos que ocorreram no Brasílio Machado.

A taxa de ocupação dos edifícios tende a aumentar visto que os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro tem demonstrado uma melhora na absorção líquida e também pelo pequeno risco de desocupação dos empreendimentos já que somente 5,8% das receitas dos contratos de aluguel vencem até final de 2018.

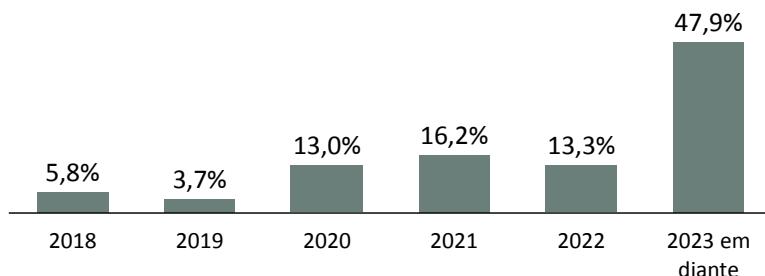
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



Vencimento dos contratos em razão do aluguel (%)

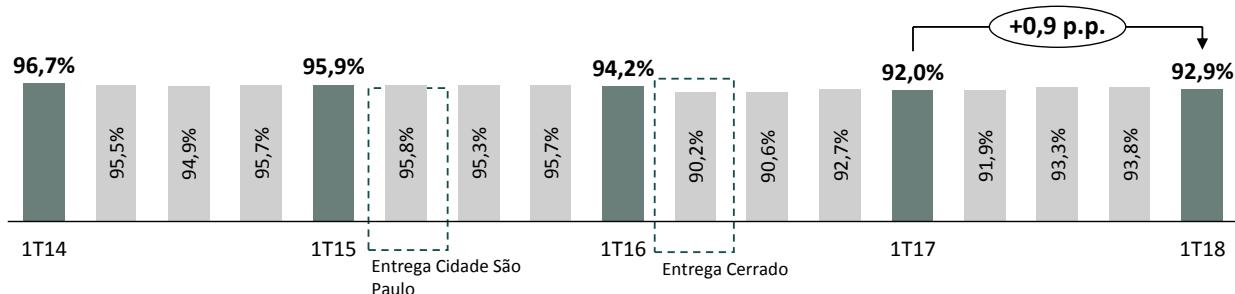


2.3 Shopping Centers

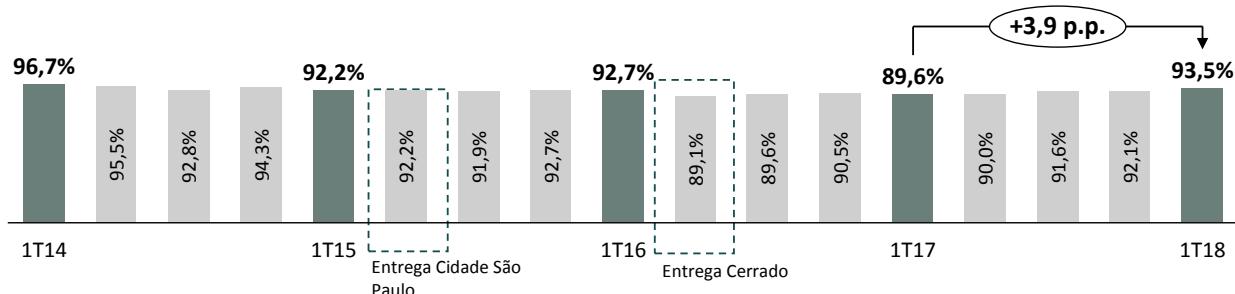
A taxa de ocupação dos shoppings da CCP teve uma melhora significativa nesse trimestre. A ocupação física dos shoppings teve um aumento de 0,9 pontos percentuais, enquanto a ocupação financeira cresceu 3,9 p.p.

O aumento da taxa de ocupação física e financeira dos shopping centers no 1T18 ocorreu principalmente pela maturação dos Shoppings Metropolitano e Cerrado, que reduziram consideravelmente as áreas vagas nesse último ano.

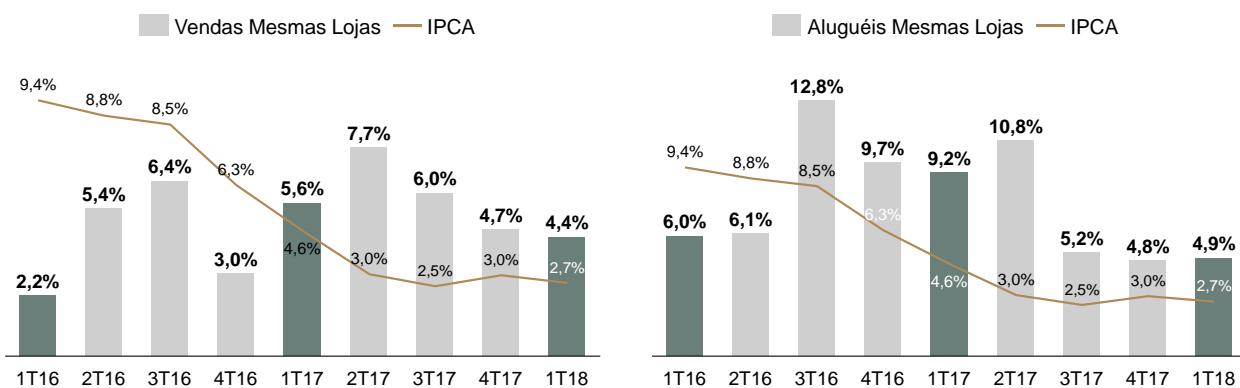
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



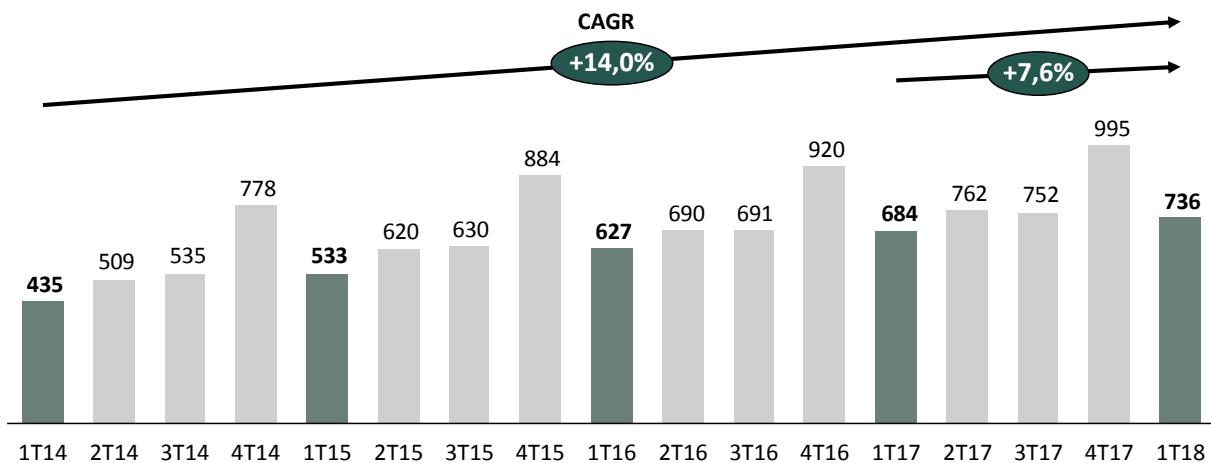
Evolução das Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) e Aluguéis nas Mesmas Lojas (SSR) – (%)



Vendas (R\$ MM)

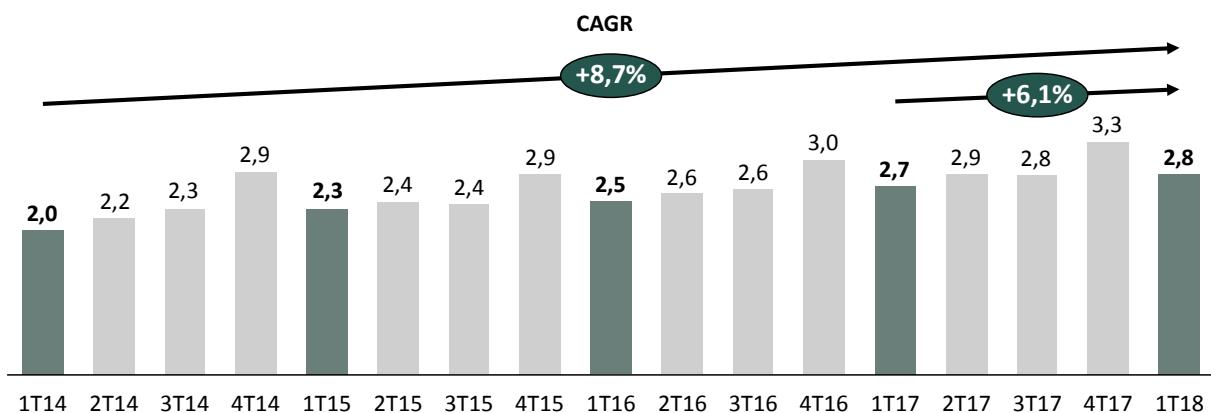
No 1T18, as vendas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$ 736 milhões, com variação positiva de 7,6% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuiu de maneira especial para o resultado o avanço das vendas dos shoppings como o Grand Plaza Shopping e o Shopping Metropolitano Barra.

As vendas nos shoppings da CCP tiveram um CAGR de 14,0% calculado desde 1T14, representando um crescimento real de 7,8% ao ano.



Fluxo do Estacionamento nos Shoppings (MM)

Durante o 1T18, os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,8 milhões de veículos nos estacionamentos, apresentando um crescimento de 6,1% em relação ao mesmo trimestre de 2017. O fluxo nos shoppings do Brasil em março de 2018 aumentou 2,47% em comparação com o mesmo período do ano anterior, segundo pesquisa da Abrasce.



3. 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.

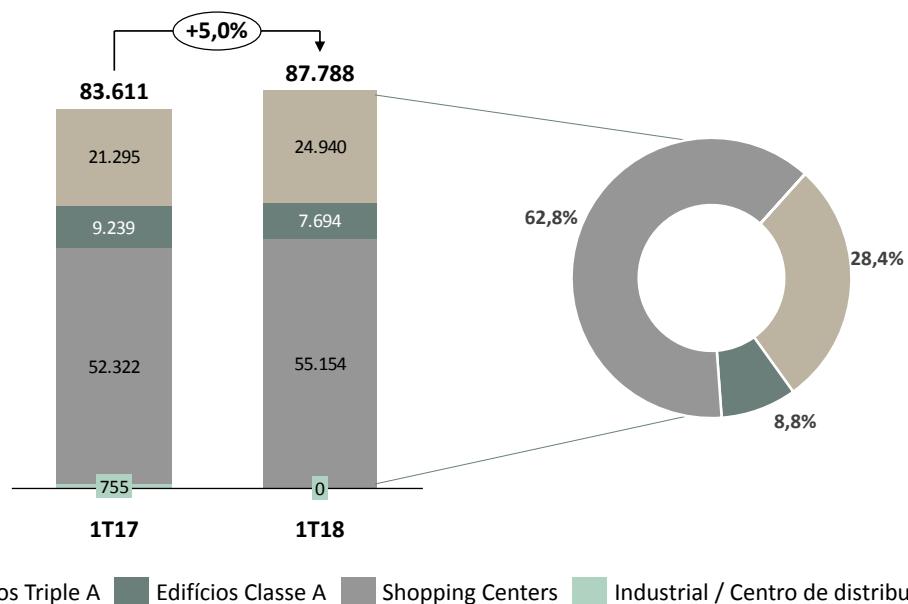
3.1 Receita Bruta

A Receita Bruta da CCP no 1T18 foi de R\$ 110,7 milhões, registrando um aumento de 6,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Esse aumento foi devido ao excelente desempenho dos edifícios Triple A, a queda da vacância nos shoppings centers e ao incremento das receitas de estacionamento.

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Locação de Edifícios Corporativos	30.535	32.634	6,9%
Locação de Shopping Centers	52.322	55.154	5,4%
Locação de Centros de Distribuição	755	-	-100,0%
Subtotal Locação de Imóveis	83.611	87.788	5,0%
Prestação de Serviços de Administração	20.307	22.894	12,7%
Subtotal Receitas Recorrentes	103.919	110.682	6,5%
Vendas e Incorporação	12	-	-100,0%
Total	103.931	110.682	6,5%

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 87,8 milhões no 1T18, valor que é 5% maior do que os R\$ 83,6 milhões registrados no 1T17. O aumento da receita de escritórios ocorreu principalmente pela entrega do Miss Silvia Morizonte, enquanto o incremento de shoppings ocorreu pela performance dos shoppings Cidade São Paulo e Metropolitano Barra.



3.2 Custo

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 1T18 foi de R\$ 38,3 milhões, 0,9% inferior ao custo registrado no 1T17. Considerando só os custos com locação, a redução do 1T18 foi de 8,2% em relação a 1T17. A redução dos custos de locação ocorreu por conta da queda das vacâncias física e financeira, reduzindo assim os custos com áreas vagas nos edifícios e shoppings da CCP.

Custos por Segmento (R\$ mil) IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Edifícios Corporativos	4.364	4.655	6,7%
Shopping Centers	20.328	18.030	-11,3%
Centros de Distribuição	175	148	-15,4%
Subtotal Imóveis	24.867	22.833	-8,2%
Prestação de Serviços de Administração	13.480	15.508	15,0%
Vendas de Propriedades	359	-	-100,0%
Total	38.706	38.341	-0,9%

3.3 NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 1T18 foi de R\$ 75,9 milhões, um aumento de +10,9% quando comparado ao trimestre do ano anterior. A Margem NOI no 1T18 aumentou 4,6 p.p quando comparado ao 1T17, atingindo 86,4% de margem.

O crescimento do NOI se deu principalmente pela entrega do Miss Silvia Morizono e pela boa performance financeira do Shopping Cidade São Paulo e Shopping Metropolitano Barra.

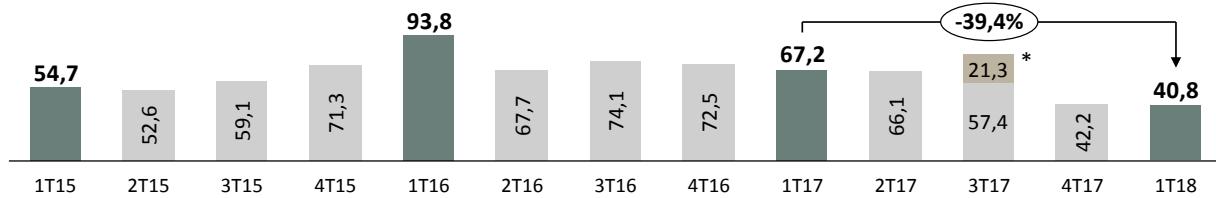
NOI (R\$ mil) - IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Receita Locação	83.611	87.788	5,0%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(15.196)	(11.936)	-21,5%
NOI	68.416	75.853	10,9%
Margem NOI	81,8%	86,4%	4,6 pp.

3.4 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ mil) IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Despesas Financeiras	(67.249)	(40.777)	-39,4%
Receita Financeira	14.290	7.251	-49,3%
Total	(52.959)	(33.526)	-36,7%

Despesas Financeiras (R\$ MM)

No 1T18 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 40,8 milhões, 39,4% inferior à registrada no 1T17. Essa variação foi devido ao pré-pagamento de R\$ 730 milhões em dívidas nesse último ano, resultando em menores gastos com financiamentos, além da redução da taxa de juros.



* Juros capitalizados da venda do portfólio de galpões

3.5 Lucro Líquido

A CCP registrou no 1T18 o lucro líquido de R\$ 9,0 milhões, que quando comparado ao 1T17 representa uma variação positiva de R\$ 28,7 milhões. O aumento do lucro líquido no 1T18 é explicado principalmente pela queda das despesas financeiras.

Lucro Líquido (R\$ mil)	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Lucro (Prejuízo) Líquido	(19.686)	8.992	NA
Receita Líquida	98.078	104.534	6,6%
Margem Líquida	-20,1%	8,6%	28,7 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	(0,165)	0,075	NA

3.6 FFO – Funds from Operations

O FFO no primeiro trimestre de 2018 teve uma variação positiva de R\$30,7 milhões quando comparado ao 1T17. A margem FFO no 1T18 foi 19,8%, valor 30,0 p.p. superior ao registrado no 1T17. O FFO ajustado atingiu R\$ 10,1 milhões no 1T18, representando uma variação positiva de R\$19,5 milhões quando comparado ao 1T17.

FFO - Recursos da Operação (R\$ mil) - IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Lucro (Prejuízo) Líquido	(19.686)	8.992	NA
(+) Depreciação	9.671	11.741	21,4%
FFO	(10.015)	20.733	NA
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	598	(10.611)	NA
AFFO	(9.417)	10.122	NA
Receita Líquida	98.078	104.534	6,6%
Margem FFO	-10,2%	19,8%	30,0 pp.
FFO por ação (R\$)	(0,084)	0,173	NA

3.7 EBITDA

No 1T18, o EBITDA foi de R\$ 62,6 milhões, representando um aumento de 22,4% em relação ao primeiro trimestre de 2017. A margem EBITDA no 1T18 foi 59,9%, valor 7,7 p.p. superior ao registrado no 1T17.

EBITDA(R\$ mil) - IFRS	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Lucro Líquido	(19.686)	8.992	NA
(+/-) IRPJ e CSSL	8.234	8.368	1,6%
(+/-) Resultado Financeiro	52.959	33.526	-36,7%
(+) Depreciação e Amortização	9.671	11.741	21,4%
Total - EBITDA	51.178	62.627	22,4%
Receita Líquida	98.078	104.534	6,6%
Margem EBITDA	52,2%	59,9%	7,7 pp.
Margem EBITDA ex Park Place	58,9%	67,9%	9,0 pp.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 67,9% no 1T18, representando um aumento de 9,0 p.p quando comparado com o EBITDA (sem ajuste). Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

4. Análise da Liquidez e do endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações financeiras

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2018 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 508,5 milhões, representando 13,3% dos ativos totais.

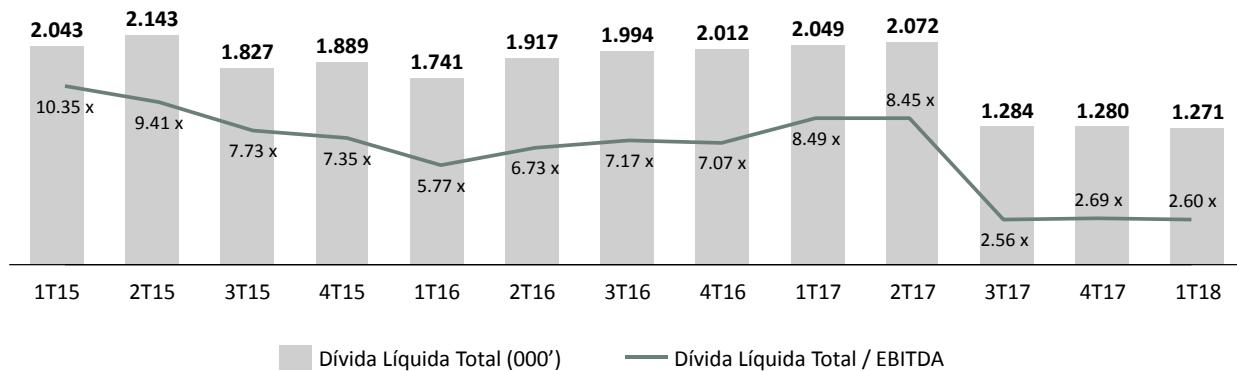
Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.270,8 milhões ao final do 1T18, montante 38% inferior ao valor registrado ao final do 1T17. Essa redução ocorreu principalmente pelo pré-pagamento de R\$ 730 milhões em dívidas, provenientes da venda do portfólio de galpões por R\$1,13 bilhões para a Prologis. Assim, a alavancagem da CCP reduziu consideravelmente no último ano, com uma queda do indicador Dívida Líquida/EBITDA de 8,49x para 2,60x, beneficiando a estrutura de capital da companhia.

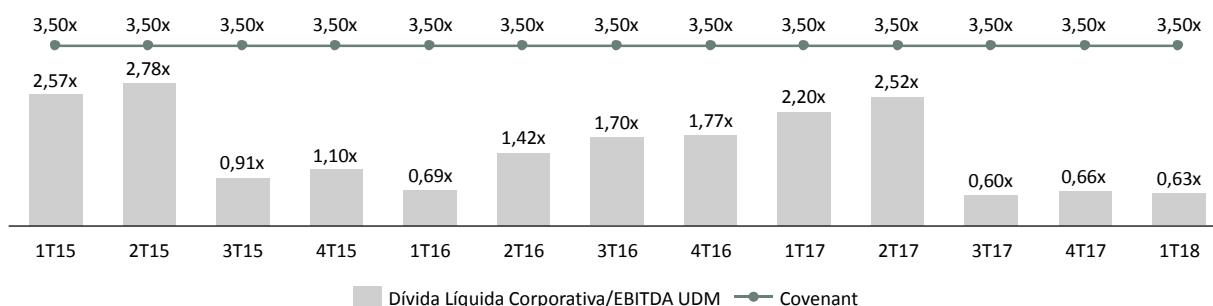
Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2017	31/12/2017	31/03/2018
Endividamento	2.342.170	1.621.099	1.779.321
Financiamentos e Empréstimos	1.517.598	965.956	964.988
Debêntures e Notas Promissórias	861.807	694.071	854.119
Partes Relacionadas	(37.235)	(38.928)	(39.786)
Disponibilidades	293.483	341.232	508.547
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	293.483	341.232	508.547
Dívida Líquida Total	2.048.687	1.279.867	1.270.774

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2017	31/12/2017	31/03/2018
Dívida Líquida Total	2.048.687	1.279.867	1.270.774
Dívida Líquida Total/EBITDA	8,49x	2,69x	2,60x
Dívida Líquida Corporativa	531.089	313.911	305.786
Dívida Líquida Corporativa/EBITDA	2,20x	0,66x	0,63x
Dívida Líquida Produção	1.517.598	965.956	964.988
Dívida Líquida Produção/EBITDA	6,29x	2,03x	1,98x

Evolução da Dívida líquida



Verificação de Covenants Financeiros



Ao final do 1T18, a CCP possuía 4 dívidas corporativas e 7 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	200.000	108.466	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	92.000	84.241	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures	200.000	204.714	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures	450.000	456.698	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Total	1.677.000	854.119			

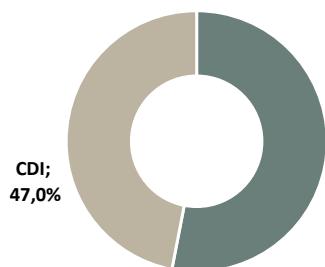
Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	20.000	10.613	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	122.000	127.775	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	184.989	162.398	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	77.957	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	108.742	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	105.473	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	372.040	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
	1.789.703	964.998			

Aproximadamente 53% 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.

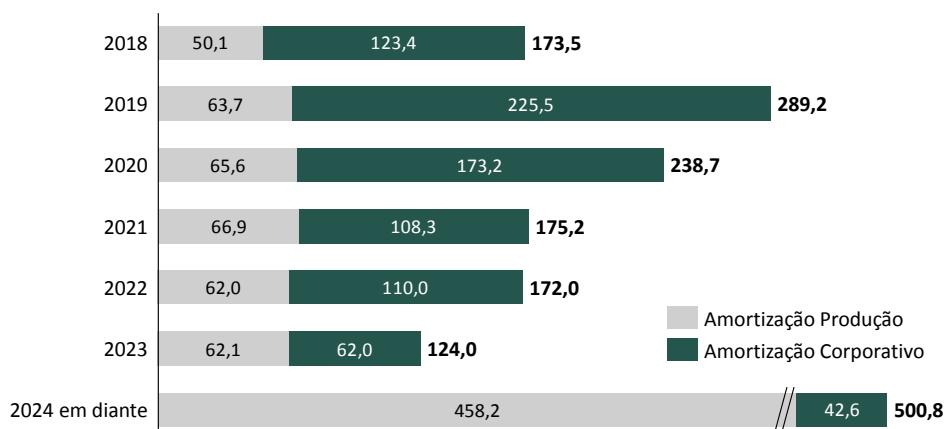
O custo médio das dívidas corporativas e de produção é de 7,98% e 9,53%, respectivamente.

Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, com vencimentos significativos ocorrendo a partir de 2019.

Endividamento por indexador



Cronograma de amortizações (R\$ MM)



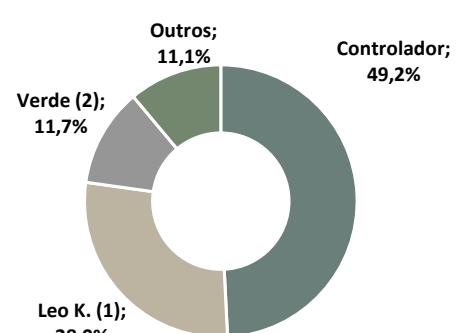
5. Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2018, o capital social era de R\$ 799,8 milhões, representado por 119.663.612 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 119.415.674) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.168,6 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da ação (31/03/2018 - fechamento)	R\$ 11,50
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ milhões)	1376,1
Free Float	21,97%
Variações no 1T18	
CCPR3	35,5%
IBOVESPA	31,4%
IMOB	7,7%

Composição Acionária



(1) Leo Krakowiak

(2) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

Sustentabilidade



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



Sobre a CCP



A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 243,5 mil m² de área locável em operação.



Com mais de 17 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F-Bovespa), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 58).

Informações de Contato de Relações com Investidores

Thiago Muramatsu – Diretor Financeiro e de RI – Tel. (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

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

Fernanda Graça Couto – Analista de RI – Tel. (11) 3018-7610 – Email: fernanda.couto@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.

6. 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		
	1T17	1T18	1T18 X 1T17
Receita Bruta	103.931	110.682	6,5%
Locação de Edifícios Corporativos	30.535	32.634	6,9%
Shopping Centers	52.322	55.154	5,4%
Locação de Centros de Distribuição	755	-	-100,0%
Prestação de serviços de Administração	20.307	22.894	12,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	12	-	-100,0%
Deduções da receita bruta	(5.853)	(6.148)	5,0%
Receita Líquida	98.078	104.534	6,6%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(38.706)	(38.341)	-0,9%
Imóveis vendidos	(359)	-	-100,0%
Imóveis locados	(24.867)	(22.833)	-8,2%
Prestação de serviços	(13.480)	(15.508)	15,0%
Lucro Bruto	59.372	66.193	11,5%
Margem Bruta	60,5%	63,3%	2,8 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(10.143)	(3.002)	-70,4%
Comerciais	(6.978)	(4.884)	-30,0%
Administrativas	(7.239)	(5.073)	-29,9%
Honorários da Administração	(1.552)	(1.322)	-14,8%
Participação de empregados e administradores	(1.746)	(907)	-48,1%
Equivalência patrimonial	7.970	(1.427)	-117,9%
Demais resultados em investimentos	(598)	10.611	-1874,4%
Lucro antes do Resultado Financeiro	49.229	63.191	28,4%
Despesas financeiras	(67.249)	(40.777)	-39,4%
Receitas financeiras	14.290	7.251	-49,3%
Resultado Financeiro	(52.959)	(33.526)	-36,7%
Lucro antes de IR e CS	(3.730)	29.665	-895,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.234)	(8.368)	1,6%
Diferido	119	(122)	-202,5%
Do exercício	(8.353)	(8.246)	-1,3%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	(11.964)	21.297	-278,0%
Participação de Não Controladores	(7.722)	(12.305)	59,3%
Lucro Líquido do Período	(19.686)	8.992	-145,7%
Margem Líquida	-20,1%	8,6%	28,7 pp.
Lucro Líquido por ação	(0,165)	0,075	-145,7%

Balanço Patrimonial (IFRS)

Ativos (R\$ mil) - IFRS	31/03/2017	31/03/2018	Análise Vertical (%)	1T18 X 1T17
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	239.117	292.268	7,6%	22,2%
Títulos e valores mobiliários	54.366	216.279	5,6%	297,8%
Contas a receber	87.761	91.894	2,4%	4,7%
Estoques	5.646	45.445	1,2%	704,9%
Impostos a compensar	44.156	5.507	0,1%	-87,5%
Adiantamento a fornecedores	4.807	2.064	0,1%	-57,1%
Demais contas a receber	10.073	8.169	0,2%	-18,9%
Total Circulante	445.926	661.626	17,2%	48,4%
Ativo não circulante				
Contas a receber	14.809	4.411	0,1%	-70,2%
Estoques	690.505	42.193	1,1%	-93,9%
Partes relacionadas	37.235	39.786	1,0%	6,9%
Mútuo a receber	8.807	-	0,0%	-100,0%
Impostos a compensar	68.136	31.844	0,8%	-53,3%
Depósitos judiciais	356	-	0,0%	-100,0%
Demais contas a receber	31.888	42.807	1,1%	34,2%
Investimentos	1.089.168	209.229	5,5%	-80,8%
Propriedades para investimento	2.337.858	2.802.999	73,1%	19,9%
Imobilizado	3.915	945	0,0%	-75,9%
Intangíveis	116	528	0,0%	355,2%
Total não Circulante	4.282.793	3.174.742	82,8%	-25,9%
Total de Ativos	4.728.719	3.836.368	100,0%	-18,9%
Passivos e Patrimônio Líquido (R\$ mil) - IFRS	31/03/2017	31/03/2018	Análise Vertical (%)	1T18 X 1T17
Passivo Circulante				
Empréstimos e financiamentos	253.312	74.934	2,0%	-70,4%
Debêntures	98.801	183.848	4,8%	86,1%
Notas Promissórias	28.612	-	0,0%	-100,0%
Fornecedores	17.058	10.271	0,3%	-39,8%
Impostos e contribuições a recolher	17.703	20.096	0,5%	13,5%
Impostos e contribuições diferidos	1.386	617	0,0%	-55,5%
Adiantamentos de clientes	783	35.243	0,9%	4401,0%
Receita res-sperata a apropriar	9.690	6.413	0,2%	-33,8%
Dividendos a pagar	7	12	0,0%	71,4%
Demais contas a pagar	53.946	23.541	0,6%	-56,4%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	2.155.612	1.592.870	41,5%	-26,1%
Empréstimos e financiamentos	1.264.286	890.065	23,2%	-29,6%
Debêntures	606.894	670.271	17,5%	10,4%
Notas Promissórias	127.500	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	8.069	5.451	0,1%	-32,4%
Receita res-sperata a apropriar	38.761	25.651	0,7%	-33,8%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.589	1.432	0,0%	-9,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	108.513	-	0,0%	-100,0%
Patrimônio Líquido	1.155.439	1.168.555	30,5%	1,1%
Participação de minoritários	936.370	719.968	18,8%	-23,1%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	4.728.719	3.836.368	100,0%	-18,9%

Fluxo de Caixa (IFRS)

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil) - IFRS	31/03/2017	31/03/2018
Das atividades operacionais		
<i>Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	(3.731)	29.665
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
<i>Depreciação de bens do ativo imobilizado</i>	76	56
<i>Depreciação das propriedades para investimento</i>	9.538	7.164
<i>Equivalência patrimonial</i>	(7.970)	1.427
<i>Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures</i>	80.828	38.287
<i>Amortização da comissão sobre debêntures</i>	816	1.058
<i>Provisão para perda de contas a receber</i>	8.540	531
<i>Ajuste a valor presente</i>	(71)	(176)
<i>Variação dos juros capitalizado</i>	62	30
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
<i>Contas a receber</i>	(1.712)	6.840
<i>Impostos e contribuições a compensar</i>	(8.005)	1.591
<i>Dividendos a receber</i>	79	100
<i>Adiantamento a fornecedores</i>	3.705	(19)
<i>Estoque</i>	(15.628)	(335)
<i>Depósitos judiciais</i>	(6)	-
<i>Demais ativos</i>	(2.958)	(9.971)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
<i>Fornecedores</i>	(13.172)	(2.114)
<i>Impostos e contribuições a recolher</i>	3.849	7.656
<i>Adiantamento de clientes</i>	(12)	35.243
<i>Res-sperata a apropriar</i>	(4.857)	(4.782)
<i>Demais contas a pagar</i>	12.342	(8.435)
<i>Adiantamento para futuro aumento de capital</i>	(796)	(858)
Caixa proveniente das operações		
<i>Juros pagos</i>	(71.558)	(28.251)
<i>IRPJ e CSLL Pagos</i>	(7.317)	(7.971)
<i>Dividendos Recebidos</i>	9.920	279
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(8.038)	67.015
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
<i>(Acréscimo) de investimentos</i>	(17.289)	(46.135)
<i>Decréscimo de títulos de valores mobiliários</i>	10.496	(45.371)
<i>(Acréscimo) do imobilizado</i>	(333)	(268)
<i>(Acréscimo) das propriedades para investimentos</i>	(981)	(1.394)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(8.107)	(93.168)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
<i>Captação de empréstimos e debêntures</i>	24.626	450.000
<i>Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)</i>	(117.387)	(301.288)
<i>Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures</i>	-	(715)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(92.761)	147.997
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(108.906)	121.844
Caixa e equivalentes de caixa		
<i>No início do período</i>	348.578	170.324
<i>Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa</i>	(555)	100
<i>No fim do período</i>	239.117	292.268
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(108.906)	121.844

Anexo 1 – Análises Operacionais

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		128.704	48.351	12,1%	9,7%	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	13.144	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	8.638	0,0%	0,0%	2005
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	22.148	6.944	6,7%	6,7%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	2.722	37,5%	37,5%	2012
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	13.567	32,3%	32,3%	2017
Empreendimentos Classe A		115.997	41.500	13,3%	13,3%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.872	17.573	8,0%	8,0%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	11.544	5.293	63,6%	63,6%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	2.563	30,0%	30,0%	2008
Total		244.700	89.852	12,7%	10,5%	
Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	28.222	8.915	6,3%	10,8%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.503	42.682	2,1%	2,7%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	35.523	14.209	2,5%	4,0%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.122	35.298	10,3%	13,1%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	9.340	4,0%	5,0%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.637	15.306	1,5%	1,9%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	28.370	15.071	26,2%	48,2%	2016
Total		259.737	140.822	7,1%	6,5%	
Galpões	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	12.863	12.863	100,0%	100,0%	2007
Total		12.863	12.863	100,0%	100,0%	
TOTAL CONSOLIDADO		243.536	14,07%	9,46%		

(1) Referente à área da CCP

(2) Referente a 100% da propriedade

Anexo 2 – 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.

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.

UDM: UDM significa últimos doze meses. 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 Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

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.



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES



EARNINGS RELEASE

1Q18

Conference Call in Portuguese (Simultaneous Translation into English)

Date: 4/27/2018

Time: 3:00 p.m. (Brasília Time) / 2:00 p.m. (NY time)

Connection Number NY: +1 (646) 843-6054

Webcast Connection via MZiQ

Connection Number Brazil: +55 (11) 2188-0155

Code: CCP

Pedro Daltro
CEO

Thiago Muramatsu
CFO/IR

George Coura
Financial Manager/IR

Summary

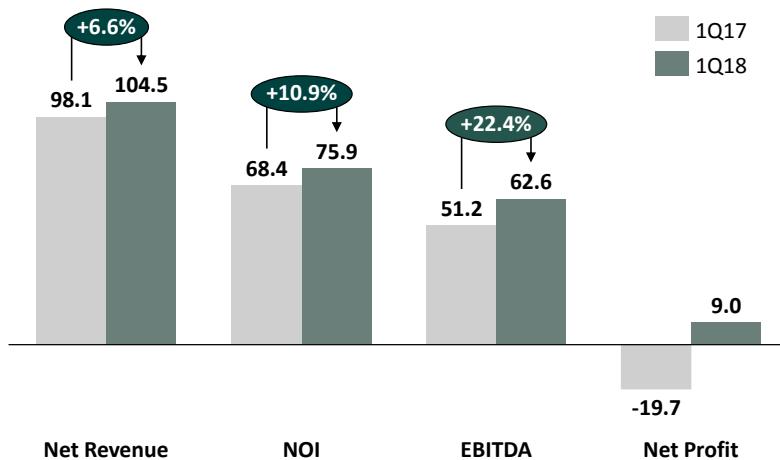
1. Most Relevant Achievements in 1Q18.....	4
2. Operating Performance Analysis	5
2.1 Occupancy Rates – CCP Portfolio.....	5
2.2 Office Buildings	6
2.3 Shopping Malls.....	7
3. Financial Performance	9
3.1 Gross Revenue	9
3.2 Cost	10
3.3 NOI – Net Operating Income	10
3.4 Financial Result	11
3.5 Net Income.....	11
3.6 FFO – Funds from Operations	12
3.7 EBITDA.....	12
4. Liquidity and Debt (IFRS).....	13
5. Capital Stock and Shareholders' Equity.....	15
6. Financial Statements.....	17
Exhibit 1 – Operational Analysis	20
Exhibit 2 – Glossary.....	21

São Paulo, April 26, 2018 - Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBOVESPA: CCPR3) ("CCP" or "Company"), one of the leading commercial property investment, leasing and sale companies in Brazil, announces its results for the first quarter of 2018. The figures presented herein should be read together with the Financial Statements of the Company and their accompanying Notes published today.

EBITDA grows 22.4% in 1Q18, to R\$62.6 million

NOI reaches R\$75.9 million in 1Q18

Key Performance Indicators – 1Q18 (R\$ million)



Summary of indicators (IFRS)

Financial Indicators - IFRS (R\$ million)	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Net Revenues	98.1	104.5	6.6%
EBITDA	51.2	62.6	22.4%
<i>EBITDA Margin</i>	52.2%	59.9%	7.7 pp.
NOI - Net Operating Income	68.4	75.9	10.9%
<i>NOI Margin</i>	81.8%	86.4%	4.6 pp.
FFO - Funds from Operations	-10.0	20.7	NA
<i>FFO Margin</i>	-10.2%	19.8%	30.0 pp.
Net Profit	-19.7	9.0	NA
<i>Net Margin</i>	-20.1%	8.6%	28.7 pp.

Operational Indicators	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Physical Vacancy	81.2%	85.9%	4.8 pp.
Financial Vacancy	85.4%	90.5%	5.1 pp.
Own Portfolio (sqm x 1,000)	464.2	243.5	-47.5%
Portfolio under management (sqm x 1,000)	469.3	454.7	-3.1%
Portfolio under development (sqm x 1,000)	16.3	0.0	NA

1. Most Relevant Achievements in 1Q18

Most Relevant Achievements

9th Debenture Issue

In January 2018, the Company concluded its ninth issue of simple, non-convertible debentures, totaling R\$450.0 million. The Debentures will have a maturity term of five (5) years as of their respective issue date and will therefore mature on January 10, 2023. The cost of the operation is CDI + 1.4% p.a., having Banco Safra S.A. as the lead coordinator. The proceeds will be used to reinforce CCP's working capital and extend its debt profile.

Prepayment of the 1st Promissory Note and the 6th Debenture Issue

In January 2018, the Company prepaid the 6th debenture issue and the 1st Promissory Note, totaling R\$300.7 million. The operation was repurchased using the cash resulting from the 9th debenture issue.

Sale of Parque Shopping Belém and interest in Shopping Cidade São Paulo

In March 2018, CCP has entered an agreement that committed to sell 100% of its interest in Parque Shopping Belém and 8% of its interest in Shopping Cidade São Paulo to XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, for R\$120,000,000.00. The conclusion of each transaction is subject to compliance with certain precedent conditions agreed by the respective parties.



Lease of the Miss Silvia Morizono Building

Ten months after being delivered, the Miss Silvia Morizono building ended 1Q18 with only 26,9% of vacancy (32% when considering CCP's share). In March, 2,506 sq.m. of private area were leased, corresponding to two floors of the building.



2. Operating Performance Analysis

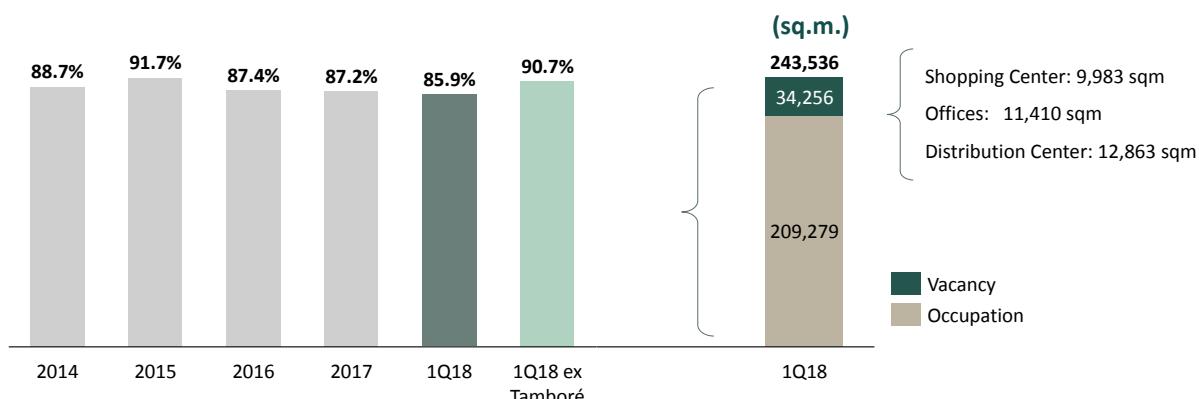
The analyses in this section refer exclusively to managerial data and do not consider the effects of accounting consolidation, when applicable.

2.1 Occupancy Rates – CCP Portfolio

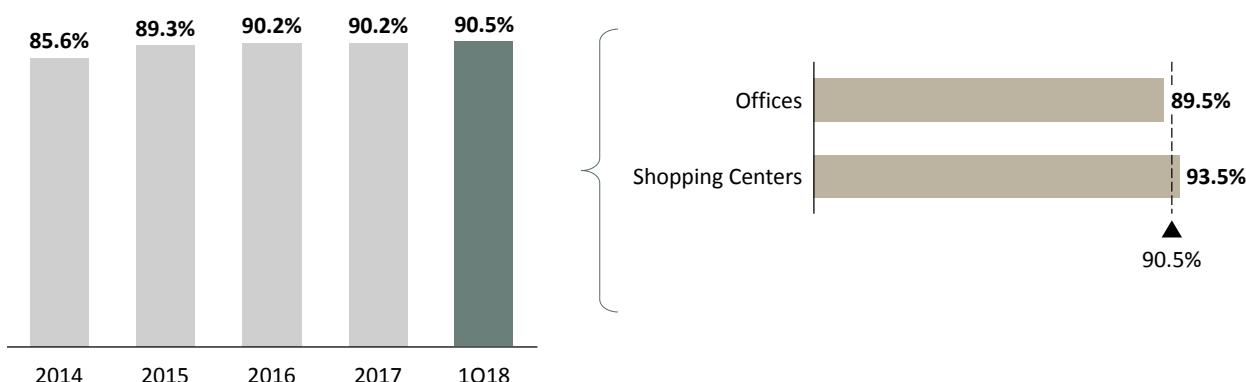
The physical occupancy of CCP's portfolio, calculated as the total occupied area over the total leasable area, was 85.9% in 1Q18, while CCP's financial occupancy, calculated as potential revenues from occupied areas over potential revenues of the total portfolio, stood at 90.5% in 1Q18. In 1Q17, these figures came to 81.2% and 85.4%, respectively. Disregarding the vacancy of Parque Industrial Tamboré, the physical vacancy of CCP would be 90.7% in 1Q18.

The increase in CCP's physical vacancy in 1Q18 was due to the recent mutual rescissions in the Brasílio Machado building, which currently has the highest vacancy rate of the Company's portfolio. However, vacancy was slightly impacted due to the lease of 2,506 sq.m. of the Miss Silvia Morizono building in March, reaching 32.3% (in CCP's stake) of physical vacancy only ten months after being delivered.

Physical Occupancy Rate Variation - CCP Portfolio (%)



Financial Occupancy Rate Variation - CCP Portfolio (%)

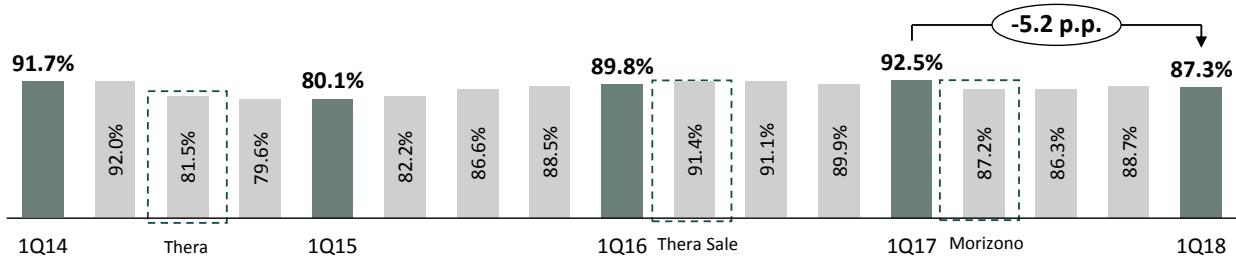


2.2 Office Buildings

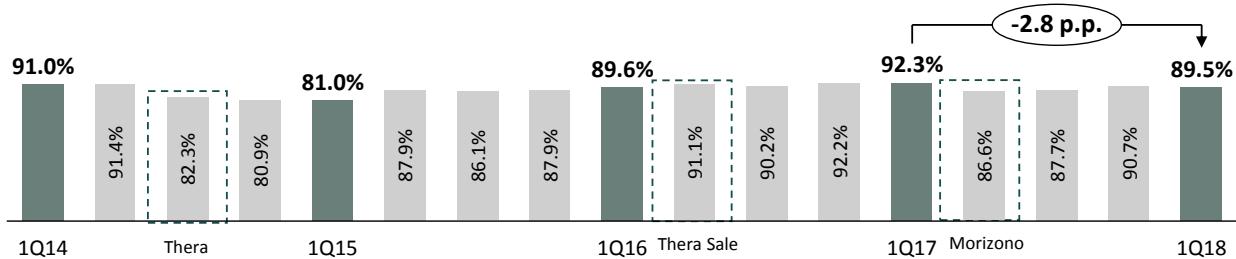
The reduction in the physical and financial occupancy rates in the office building segment in 1Q18, down by 5.2 p.p. and 2.8 p.p., respectively, was mainly due to the inauguration of the Miss Silvia Morizono operation in 2Q17 and the recent mutual rescissions in the Brasílio Machado building.

The occupancy rate of the buildings tends to increase, considering that the net absorption of the São Paulo and Rio de Janeiro markets has improved and, also, due to the projects' low vacancy risk, as only 5.8% of revenues from the leasing agreements mature by the end of 2018.

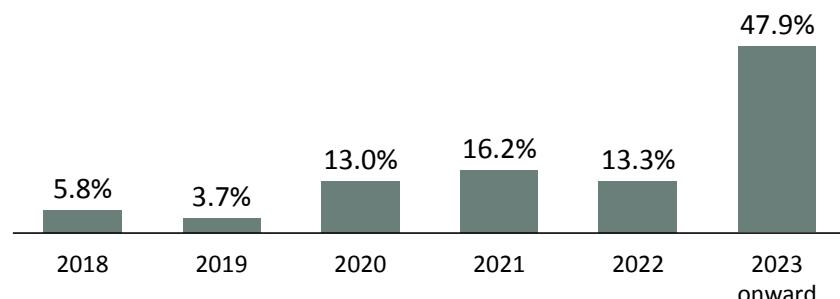
Physical Occupancy Track Record



Financial Occupancy Track Record



Lease Contracts Expiration Schedule (%)

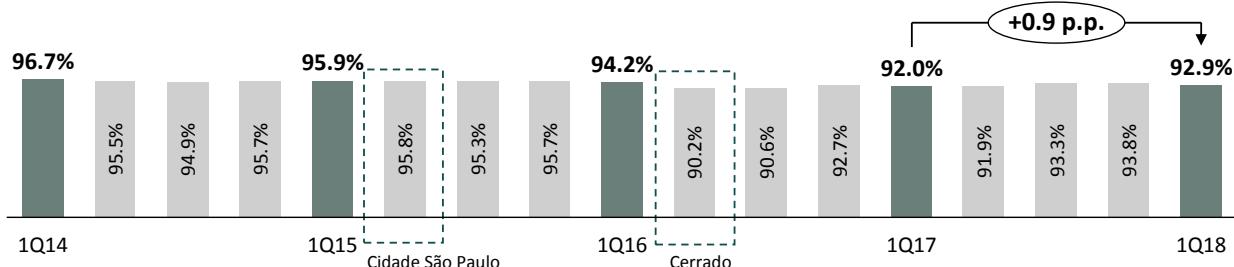


2.3 Shopping Malls

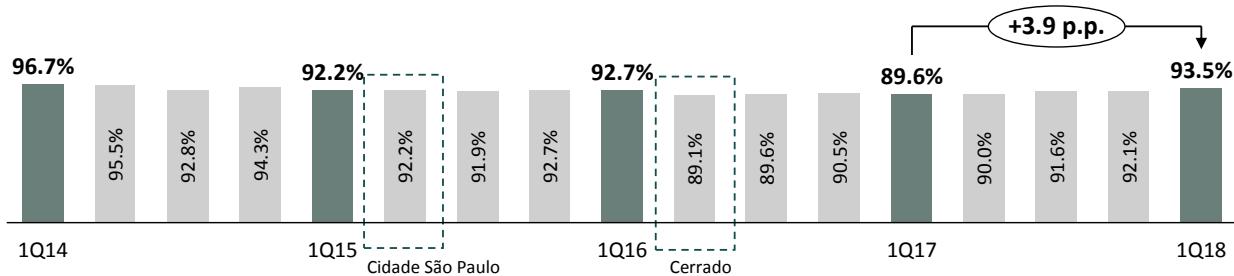
The occupancy rate of CCP's shopping malls has significantly improved in 1Q18. Physical occupancy increased by 0.9 p.p., while financial occupancy improved by 3.9 p.p.

The increase in the shopping malls' physical and financial occupancy rates was essentially due to the maturation of Shopping Metropolitano and Shopping Cerrado, which have considerably reduced vacant areas this year.

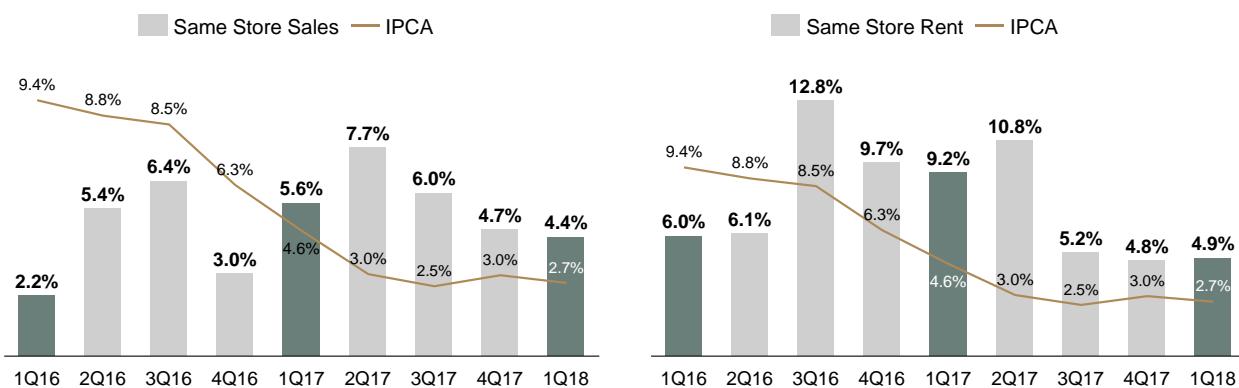
Physical Occupancy Track Record



Financial Occupancy Track Record



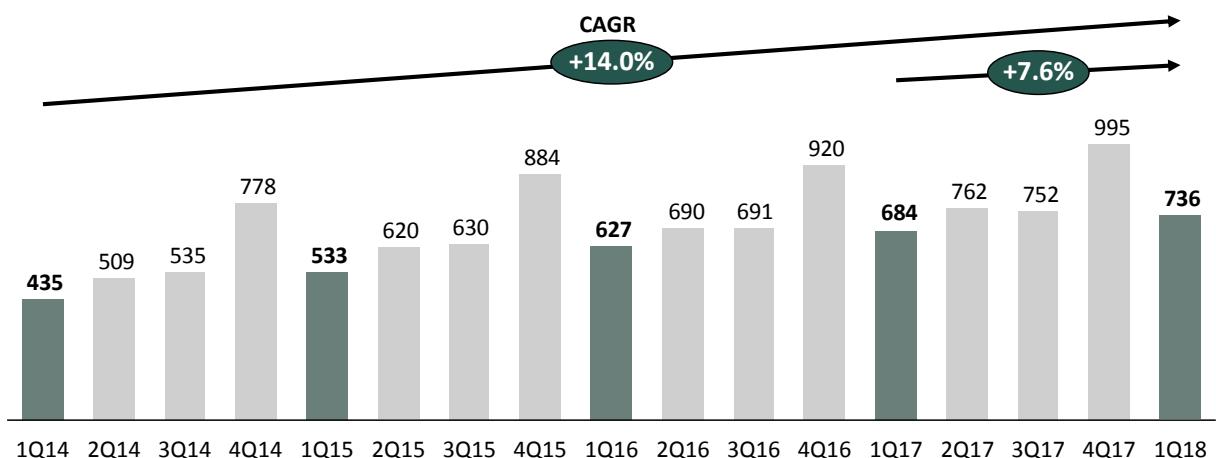
Changes in Same-Store Sales (SSS) and Same-Store Rents (SSR) – (%)



Sales (R\$ million)

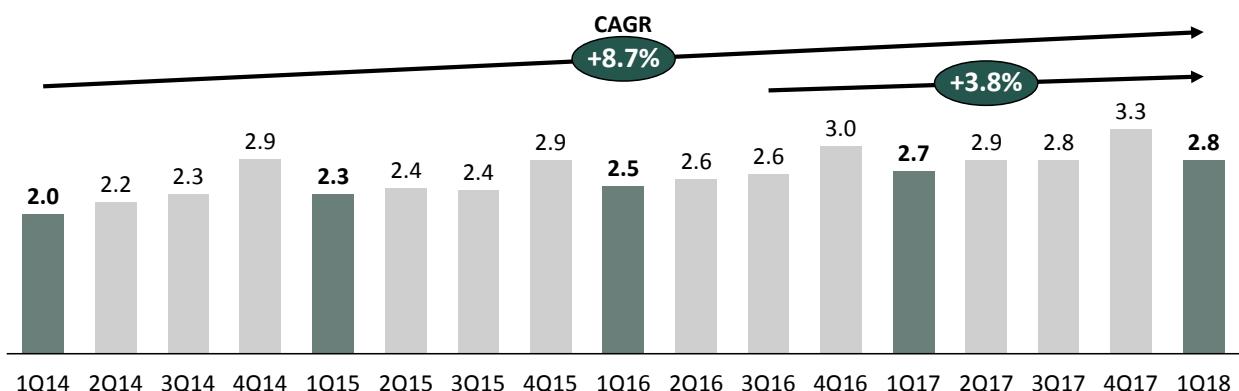
Sales in the shopping malls in which CCP holds an interest totaled R\$736 million in 1Q18, 7.6% up on 1Q17. In addition, this result was particularly influenced by increased sales in the shopping malls, such as Grand Plaza Shopping and Shopping Metropolitano Barra.

Sales in CCP's shopping malls had a CAGR of 14.0% calculated since 1Q14, which represents a real growth of 7.8% per year.



Parking Flows at the Shopping Malls (million vehicles)

In 1Q18, CCP's shopping malls received approximately 2.8 million vehicles in their parking lots, recording growth of 6.1% over 1Q17. According to a survey by Abrasce, foot traffic in Brazil's shopping malls increased by 2.47% in March 2018, against the same period in 2017.



3. Financial Performance

The analysis in this section refers exclusively to accounting data consolidated in accordance with IFRS criteria, except if indicated otherwise.

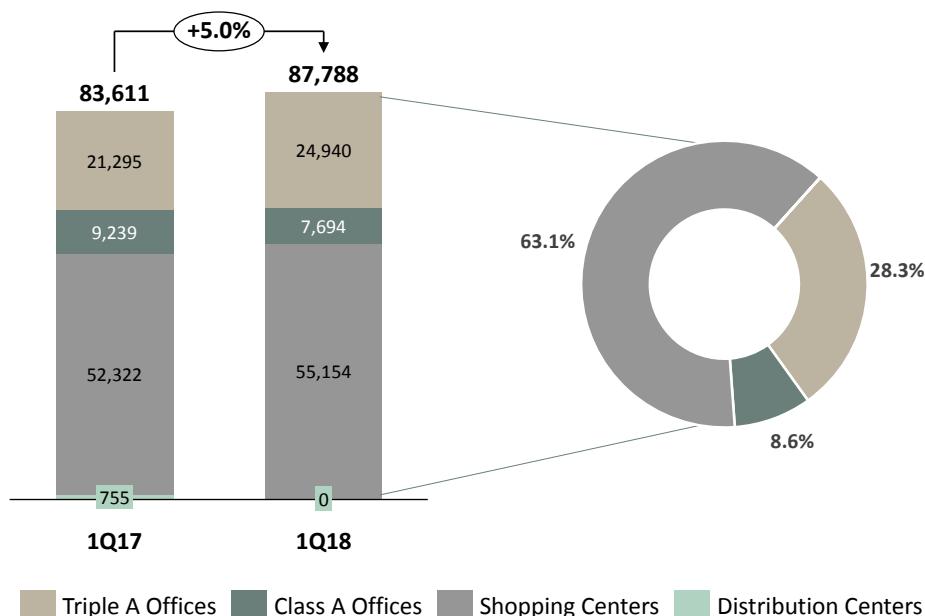
3.1 Gross Revenue

CCP's gross revenues amounted to R\$110.7 million in 1Q18, 6.5% up on 1Q17, due to the excellent performance of the Triple A buildings, the decline in vacancy rates in shopping malls and higher parking revenues.

Gross Revenues per Segments (R\$ '000)-IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Corporate Buildings	30,535	32,634	6.9%
Shopping Center	52,322	55,154	5.4%
Distribution Centers	755	-	-100.0%
Subtotal - Leasing Revenues	83,611	87,788	5.0%
Services	20,307	22,894	12.7%
Subtotal - Recurrent Revenues	103,919	110,682	6.5%
Real Estate Sales and Development	12	-	-100.0%
Total	103,931	110,682	6.5%

Recurring Leasing Revenues (R\$ million)

Recurring leasing revenues totaled R\$87.8 million in 1Q18, 5% higher than the R\$83.6 million recorded in 1Q17. The increase in revenue from the leasing of office buildings was chiefly due to the delivery of the Miss Silvia Morizono building, while the increase in leasing revenues from shopping malls was due to the performance of Shopping Cidade São Paulo and Shopping Metropolitano Barra.



3.2 Cost

Leasing, sales and service costs totaled R\$38.3 million in 1Q18, 0.9% down on 1Q17. Year over year, leasing costs alone fell by 8.2%. The decrease in leasing costs was due to the decline in physical and financial vacancy rates, thus reducing costs with vacant areas in CCP's buildings and shopping malls.

Costs per Segment (R\$ '000) IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Corporate Buildings	4,364	4,655	6.7%
Shopping Centers	20,328	18,030	-11.3%
Distribution Centers	175	148	-15.4%
Subtotal - Leasing Revenues	24,867	22,833	-8.2%
Services	13,480	15,508	15.0%
Real Estate Sales and Development	359	-	-100.0%
Total	38,706	38,341	-0.9%

3.3 NOI – Net Operating Income

CCP's NOI came to R\$75.9 million in 1Q18, an increase of 10.9% over 1Q17. The NOI margin increased 4.6 p.p. in 1Q18 over 1Q17, reaching 86.4%.

The increase of NOI was essentially due to the delivery of the Miss Silvia Morizono building and the good financial performance of Shopping Cidade São Paulo and Shopping Metropolitano Barra.

NOI (R\$ '000) - IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Revenues from Rent	83,611	87,788	5.0%
(-) Direct Expenses of Development	(15,196)	(11,936)	-21.5%
NOI	68,416	75,853	10.9%
NOI Margin	81.8%	86.4%	4.6 pp.

3.4 Financial Result

Financial Results (R\$ '000) IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Financial Expenses	(67,249)	(40,777)	-39.4%
Financial Revenues	14,290	7,251	-49.3%
Total	(52,959)	(33,526)	-36.7%

Financial Expenses (R\$ million)

Financial expenses came to R\$40.8 million in 1Q18, 39.4% down on 1Q17, essentially due to the prepayment of R\$730 million in debt in 2017, resulting in lower financing expenses and interest rates.



* Capitalized interest from the sale of the distribution center portfolio

3.5 Net Income

CCP posted net income of R\$9.0 million in 1Q18, a positive variation of R\$28.7 million over 1Q17. The upturn in net income in 1Q18 was chiefly due to the decline in financial expenses.

Net Income (R\$ '000)	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Net Income (Loss)	(19,686)	8,992	NA
Net Revenues	98,078	104,534	6.6%
Net Margin	-20.1%	8.6%	28.7 pp.
Net Income per Share (R\$)	(0.165)	0.075	NA

3.6 FFO – Funds from Operations

CCP's FFO in 1Q18 increased by R\$30.7 million over 1Q17. The FFO margin reached 19.8% in 1Q18, 30.0 p.p. higher than in 1Q17. The adjusted FFO increased by R\$19.5 million over 1Q17.

FFO - Funds From Operations (R\$ '000) - IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Net Income (Loss)	(19,686)	8,992	NA
Depreciation	9,671	11,741	21.4%
FFO	(10,015)	20,733	NA
(+) Extraordinary Gains (Losses)	598	(10,611)	NA
AFFO	(9,417)	10,122	NA
Net Revenues	98,078	104,534	6.6%
FFO Margin	-10.2%	19.8%	30.0 pp.
FFO per Share (R\$)	(0.084)	0.173	NA

3.7 EBITDA

In 1Q18, EBITDA totaled R\$62.6 million, an increase of 22.4% over 1Q17, with an EBITDA margin of 59.9%, 7.7 p.p. higher than in 1Q17.

EBITDA (R\$ '000) - IFRS	1Q17	1Q18	1Q18 X 1Q17
Net Income	(19,686)	8,992	NA
(+/-) Income Tax and Social Contribution	8,234	8,368	1.6%
(+/-) Financial Results	52,959	33,526	-36.7%
(+) Depreciation and Amortization	9,671	11,741	21.4%
Total - EBITDA	51,178	62,627	22.4%
Net Revenues	98,078	104,534	6.6%
EBITDA Margin	52.2%	59.9%	7.7 pp.
EBITDA Margin ex Park Place	58.9%	67.9%	9.0 pp.

Excluding the results from Park Place, the company that manages the parking lots in office buildings and shopping malls, the EBITDA margin was 67.9% in 1Q18, 9.0 p.p. higher than the unadjusted EBITDA. This effect was a result of the transfer of revenue from the parking lots to CCP's developments.

4. Liquidity and Debt (IFRS)

Cash and Cash Equivalents and Financial Investments

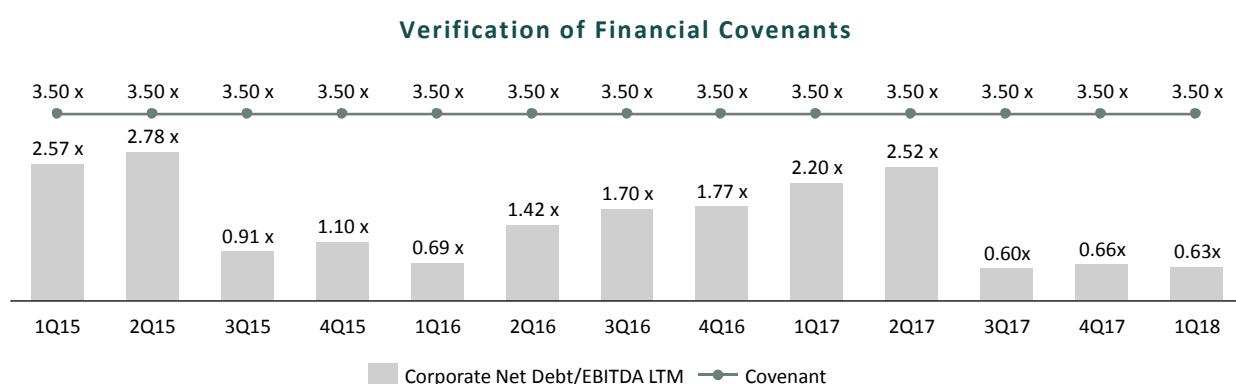
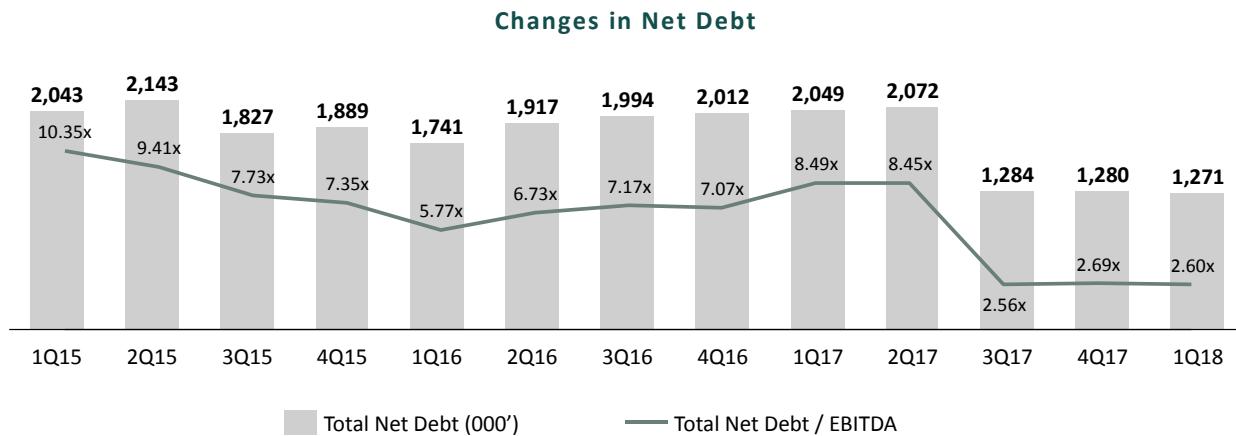
CCP closed 1Q18 with cash, cash equivalents and financial investments of R\$508.5 million, equivalent to 13.3% of total assets.

Indebtedness (IFRS)

CCP's net debt totaled R\$1,270.8 million at the close of 1Q18, 38% down from 1Q17, chiefly due to the prepayment of R\$730 million in debt, resulting from the sale of the distribution center portfolio for R\$1.13 billion to Prologis. As a result, CCP's leverage dropped significantly in 2017, with the Net Debt/EBITDA ratio reducing from 8.49x to 2.60x, improving the Company's capital structure.

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	3/31/2017	31/12/2017	3/31/2018
Debt	2,342,170	1,621,099	1,779,321
Loans and Financing	1,517,598	965,956	964,988
Debentures	861,807	694,071	854,119
Related Parties	(37,235)	(38,928)	(39,786)
Cash and Equivalents	293,483	341,232	508,547
Cash and Equivalents	293,483	341,232	508,547
Net Debt	2,048,687	1,279,867	1,270,774

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	3/31/2017	31/12/2017	3/31/2018
Total Net Debt	2,048,687	1,279,867	1,270,774
Total Net Debt/EBITDA	8.49x	2.69x	2.60x
Corporate Net Debt	531,089	313,911	305,786
Corporate Net Debt/EBITDA	2.20x	0.66x	0.63x
Net Construction Financing	1,517,598	965,956	964,988
Net Construction Financing/EBITDA	6.29x	2.03x	1.98x



At the close of 1Q18, CCP had four corporate loans and seven financing lines. The Company does not have dollar-denominated debt. The financing lines are broken down as follows:

Corporate Debt (R\$ '000) - IFRS					
Type	Amount (R\$ '000)	Outstanding Balance (R\$ '000)	Cost	Instalments	Maturity
Debentures	200,000	108,466	110% CDI	Quarterly / Semiannual	Aug-19
Debentures	92,000	84,241	CDI + 1,20% per year	Monthly	Oct-26
Debentures	200,000	204,714	CDI + 2,32% per year	Semiannual	Nov-20
Debêntures	450,000	456,698	CDI + 1,40% per year	Semiannual	Jan-23
Total	1,677,000	854,119			

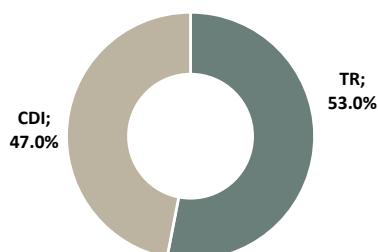
Production Financing (R\$ '000) - IFRS					
Type	Amount (R\$ '000)	Outstanding Balance (R\$ '000)	Cost	Instalments	Maturity
Real Estate Credit	20,000	10,613	TR + 10,00% per year	Monthly	Sep-21
Real Estate Credit	122,000	127,775	TR + 10,80% per year	Monthly	Aug-24
Real Estate Credit	184,989	162,398	TR + 9,00% per year	Monthly	Aug-28
Real Estate Credit	90,000	77,957	TR + 9,20% per year	Monthly	Aug-24
Real Estate Credit	125,000	108,742	TR + 9,52% per year	Monthly	Jan-30
Real Estate Credit	104,000	105,473	TR + 9,85% per year	Monthly	Mar-30
Bank Credit Bills	350,000	372,040	TR + 9,60% per year	Semiannual	Dec-31
	1,789,703	964,998			

Approximately 53% of CCP's debt instruments are indexed to the reference rate (TR), which allows the Company to have longer repayment terms. Although it is a floating index, the TR is closely administered by the government, making its variations less volatile, thus increasing its predictability.

Cost with corporate and production loan averaged 7.98% and 9.53%, respectively.

The Company's debt profile is long, with larger amounts being due no sooner than 2019.

Indebtedness by Index



Amortization schedule (R\$ million)

	Production Financing	Corporate Amortization	Total
2018	50.1	123.4	173.5
2019	63.7	225.5	289.2
2020	65.6	173.2	238.7
2021	66.9	108.3	175.2
2022	62.0	110.0	172.0
2023	62.1	62.0	124.0
2024 onward	458.2	//	42.6 500.8

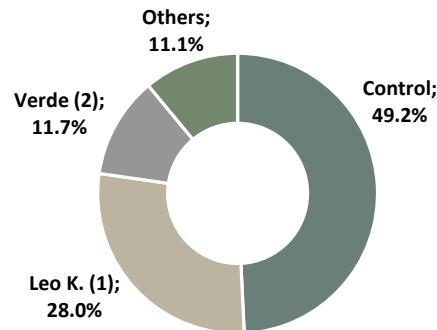
5. Capital Stock and Shareholders' Equity

On March 31, 2018, the Company's capital stock totaled R\$799.8 million, represented by 119,663,612 registered common shares (119,415,674 ex-treasury) distributed among the block of controlling shareholders, the Company's treasury and investors (free float). Shareholders' equity closed 1Q18 at R\$1,168.6 million.

Capital Markets

CCPR3	
R\$/Share (3/31/2018 - closing)	R\$ 11.50
Number of Stocks (millions)	119.7
Market Cap (R\$ millions)	1376.1
Free Float	21.97%
1T18 Variation	
CCPR3	35.5%
IBOVESPA	31.4%
IMOB	7.7%

Ownership Breakdown



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

Sustainability



In 2008, 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 the 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 that 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 and Bahia. Currently, it has 243.5 thousand sq.m. of leasable area in operation.

With over 17 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 58).

Investor Relations Contact Information

Thiago Muramatsu – Chief Financial and Investor Relations Office – Phone: (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

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

Fernanda Graça Couto – IR Analyst – Phone: (11) 3018-7610 – Email: fernanda.couto@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.

6. 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)	1Q17	IFRS 1Q18	1Q18 X 1Q17
Gross Revenues	103,931	110,682	6.5%
Leases from Corporate Buildings	30,535	32,634	6.9%
Leases from Shopping Centers	52,322	55,154	5.4%
Leases from Distribution Centers	755	-	-100.0%
Services Revenues	20,307	22,894	12.7%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	12	-	-100.0%
Deductions	(5,853)	(6,148)	5.0%
Net Operating Revenues	98,078	104,534	6.6%
Costs of Leases, Sales and Services	(38,706)	(38,341)	-0.9%
Sold units	(359)	-	-100.0%
Leased Units	(24,867)	(22,833)	-8.2%
Services	(13,480)	(15,508)	15.0%
Gross Profit	59,372	66,193	11.5%
Gross Margin	60.5%	63.3%	2.8 pp.
Operating Expenses/Revenues	(10,143)	(3,002)	-70.4%
Commercial	(6,978)	(4,884)	-30.0%
Administrative	(7,239)	(5,073)	-29.9%
Management Compensation	(1,552)	(1,322)	-14.8%
Profit Sharing	(1,746)	(907)	-48.1%
Equity	7,970	(1,427)	-117.9%
Other Results from Investments	(598)	10,611	-1874.4%
Profit Before Financial Results	49,229	63,191	28.4%
Financial Expenses	(67,249)	(40,777)	-39.4%
Financial Revenues	14,290	7,251	-49.3%
Financial Results	(52,959)	(33,526)	-36.7%
Pre Tax Profit	(3,730)	29,665	-895.3%
Income and Social Contribution Taxes	(8,234)	(8,368)	1.6%
Deferred	119	(122)	-202.5%
Current	(8,353)	(8,246)	-1.3%
Profit Before Minority Shareholders Interests	(11,964)	21,297	-278.0%
Minority Shareholders Intesrests	(7,722)	(12,305)	59.3%
Net Profit	(19,686)	8,992	-145.7%
Net Margin	-20.1%	8.6%	28.7 pp.
Profit Per Share	(0.165)	0.075	-145.7%

Balance Sheet (IFRS)

Assets (R\$ '000) - IFRS	3/31/2017	3/31/2018	Vertical Analysis (%)	1Q18 X 1Q17
Current Assets				
Cash and Cash Equivalents	239,117	292,268	7.6%	22.2%
Securities	54,366	216,279	5.6%	297.8%
Accounts Receivable	87,761	91,894	2.4%	4.7%
Inventory	5,646	45,445	1.2%	704.9%
Tax to be Compensated	44,156	5,507	0.1%	-87.5%
Advancements from Suppliers	4,807	2,064	0.1%	-57.1%
Other receivables	10,073	8,169	0.2%	-18.9%
Total Current Assets	445,926	661,626	17.2%	48.4%
Long Term Assets				
Accounts Receivable	14,809	4,411	0.1%	-70.2%
Inventory	690,505	42,193	1.1%	-93.9%
Related Parties	37,235	39,786	1.0%	6.9%
Loan receivables	8,807	-	0.0%	-100.0%
Tax to be Compensated	68,136	31,844	0.8%	-53.3%
Judicial Deposits	356	-	0.0%	-100.0%
Other receivables	31,888	42,807	1.1%	34.2%
Investments	1,089,168	209,229	5.5%	-80.8%
Investment properties	2,337,858	2,802,999	73.1%	19.9%
Fixed Assets	3,915	945	0.0%	-75.9%
Intangible	116	528	0.0%	355.2%
Total Long Term Assets	4,282,793	3,174,742	82.8%	-25.9%
Total Assets	4,728,719	3,836,368	100.0%	-18.9%
Liabilities and Shareholders' Equity (R\$ '000)				
	3/31/2017	3/31/2018	Vertical Analysis (%)	1Q18 X 1Q17
Current Liabilities				
Loans and Financing	253,312	74,934	2.0%	-70.4%
Debentures	98,801	183,848	4.8%	86.1%
Promissory Notes	28,612	-	0.0%	-100.0%
Suppliers	17,058	10,271	0.3%	-39.8%
Tax and Contributions	17,703	20,096	0.5%	13.5%
Tax and Contributions - Deferred	1,386	617	0.0%	-55.5%
Advancement from Clients	783	35,243	0.9%	4401.0%
Key Money to be Recognized	9,690	6,413	0.2%	-33.8%
Dividends Payable	7	12	0.0%	71.4%
Other Accounts Payable	53,946	23,541	0.6%	-56.4%
Long Term Liabilities	2,155,612	1,592,870	41.5%	-26.1%
Loans and Financing	1,264,286	890,065	23.2%	-29.6%
Debentures	606,894	670,271	17.5%	10.4%
Promissory Notes	127,500	-	0.0%	-100.0%
Tax and Contributions - Deferred	8,069	5,451	0.1%	-32.4%
Key Money to be Recognized	38,761	25,651	0.7%	-33.8%
Provisions for labor, tax and civil contingencies	1,589	1,432	0.0%	-9.9%
Advances from customers - exchange	108,513	-	0.0%	-100.0%
Shareholders' Equity	1,155,439	1,168,555	30.5%	1.1%
Minority Shareholders	936,370	719,968	18.8%	-23.1%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	4,728,719	3,836,368	100.0%	-18.9%

Statement of Cash Flow (IFRS)

Statement Cash Flow (R\$ '000) - IFRS	3/31/2017	3/31/2018
From Operations		
Net Profit Before Taxes	(3,731)	29,665
Adjustments for reconciliation with cash generated from operations		
Depreciation of Fixed Assets	76	56
Depreciation of Investment Assets	9,538	7,164
Equity	(7,970)	1,427
Interest and monetary variations on loans and debentures	80,828	38,287
Amortization of Debenture Fee Expenses	816	1,058
Provision for Losses - Account Receivables	8,540	531
Present Value Adjustments	(71)	(176)
Capitalized interest variation	62	30
Decrease (Increase) in Assets		
Accounts Receivable	(1,712)	6,840
Taxes to Compensate	(8,005)	1,591
Dividends Receivable	79	100
Advancements for Suppliers	3,705	(19)
Properties for Sale	(15,628)	(335)
Judicial Deposits	(6)	-
Other Assets	(2,958)	(9,971)
(Decrease) Increase in Liabilities		
Suppliers	(13,172)	(2,114)
Taxes Payable	3,849	7,656
Taxes Payable	(12)	35,243
Res-perata (Key Money) to be recognized	(4,857)	(4,782)
Other Accounts Payable	12,342	(8,435)
Advance for future capital increase	(796)	(858)
Cash From Operations		
Interest Paid	(71,558)	(28,251)
Income Tax and Social Contribution Paid	(7,317)	(7,971)
Dividends received	9,920	279
Net Cash from Operations	(8,038)	67,015
from Investment Activities		
(Increase) decrease in Investments	(17,289)	(46,135)
(Increase) in Security Assets	10,496	(45,371)
(Increase) in Fixed Assets	(333)	(268)
(Increase) in Property for Investments	(981)	(1,394)
Net Cash Used on Investment Activities	(8,107)	(93,168)
from Financing Activities		
Loans and Debentures	24,626	450,000
Loans Payment (principal)	(117,387)	(301,288)
Loan/debenture fees	-	(715)
Net Cash from Financing Activities	(92,761)	147,997
Increase (Decrease) on Cash	(108,906)	121,844
Cash and Equivalents		
BOP - Beginning of Period	348,578	170,324
Effects of changes in exchange rates on cash and cash equivalents	(555)	100
EOP - End of Period	239,117	292,268
Increase (Decrease) on Cash	(108,906)	121,844

Exhibit 1 – Operational Analysis

Occupancy Analysis

Office	Location	Total Private Area (sqm)	CCP Private Area (sqm)	Physical Vacancy (1)	Financial Vacancy (1)	Conclusion/Aquisition
Triple A Offices		128,704	48,351	12.1%	9.7%	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	13,144	2,973	0.0%	0.0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17,219	1,055	0.0%	0.0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26,693	12,452	0.0%	0.0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18,244	8,638	0.0%	0.0%	2005
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	22,148	6,944	6.7%	6.7%	2008
CEO - North Tower	RJ - Barra da Tijuca	14,968	2,722	37.5%	37.5%	2012
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16,289	13,567	32.3%	32.3%	2017
Class A Offices		115,997	41,500	13.3%	13.3%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11,987	7,980	0.0%	0.0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8,386	5,582	0.0%	0.0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45,872	17,573	8.0%	8.0%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14,483	1,946	0.0%	0.0%	1998
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	11,544	5,293	63.6%	63.6%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4,200	563	0.0%	0.0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19,524	2,563	30.0%	30.0%	2008
Total		244,700	89,852	12.7%	10.5%	
Shopping Center	Location	Total Private Area (sqm)	CCP Private Area (sqm)	Physical Vacancy (2)	Financial Vacancy (2)	Conclusion/Aquisition
Shopping D	SP - São Paulo	28,222	8,915	6.3%	10.8%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,503	42,682	2.1%	2.7%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	35,523	14,209	2.5%	4.0%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,122	35,298	10.3%	13.1%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37,360	9,340	4.0%	5.0%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,637	15,306	1.5%	1.9%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	28,370	15,071	26.2%	48.2%	2016
Total		259,737	140,822	7.1%	6.5%	
Distribution Centers	Location	Total Private Area (sqm)	CCP Private Area (sqm)	Physical Vacancy (2)	Financial Vacancy (2)	Conclusion/Aquisition
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	12,863	12,863	100.0%	100.0%	2007
Total		12,863	12,863	100.0%	100.0%	
TOTAL CONSOLIDATED		243,536	14.07%	9.46%		

(1) Referring to CCP's area

(2) Referring to 100% of the property

Exhibit 2 – 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.

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 distribution center.

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

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.

SSR – Same Store 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.

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.

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.