

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BM&F Bovespa pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

Em 13 de junho de 2014, a Companhia, em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), entrou em acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (“FII PM”) para o desenvolvimento da área denominada por “Gasômetro”, localizada na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. A área possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e o projeto será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs – Certificado de Potencial Adicional de Construção, serão adquiridos por meio de participação do FII PM no empreendimento. Em 31 de dezembro de 2016, o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As demonstrações financeiras da controladora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM, que estão em conformidade com as IFRS emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC.

- b) As demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB (referidos como “IFRS”), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3 Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	31/12/2016	31/12/2015
Aquarius Empreendimentos E Participacoes Ltda	100,00%	100,00%
Arraial Do Cabo Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	-	100,00%
CCP Administradora de Shoppings Centers Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acacia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acucena Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Agata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ambar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management Llc	100,00%	100,00%
CCP Aurora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromelia Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Citrino Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ebano Administradora Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Consultoria Imobiliaria Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lilac Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logistica 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logistica Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários, Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00%	100,00%
CCP Mármore Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imobiliárias Ltda	100,00%	100,00%
CCP Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
Shopping Metropolitano Barra S.A	100,00%	100,00%
Fundo De Investimento Imobiliarios Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo De Investimento Imobiliarios Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Miconia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Millenium De Investimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Administracao De Estacionamentos Ltda	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Ym Investimentos Ltda (b)	100,00%	-

(a) Participação vendida em 2016

(b) Participação adquirida em 2016

2.4. Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil das propriedades para investimentos, custo orçado das obras, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e

passivos de curto e longo prazos, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis

a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência

b) Na apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis são observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 17, 30 e 12 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04, além da Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC e efetuada da seguinte forma:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda. Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

- Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, detalhado a seguir:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento.

- O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado na rubrica de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item “b” mencionado anteriormente.

2.4.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações

financeiras.

2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “empréstimos e recebíveis”, e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

2.4.6. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Os contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados pelos montantes de realização, incluindo o ajuste a valor presente, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.2.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.4.7. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de locação ou venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento, se aplicável, conforme nota explicativa 2.4.2.

Os projetos imobiliários finalizados podem permanecer no estoque circulante até atingirem 12 meses de renda de aluguel (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda.

2.4.7.1. Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

2.4.8. Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos de até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

2.4.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.4.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento.

Nas demonstrações contábeis consolidadas, a Companhia registra também o investimento em empresas não consolidadas através do método de equivalência patrimonial.

2.4.11. Combinação de negócios

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é a soma dos valores justos dos ativos transferidos e dos passivos incorridos pela Companhia, na data de aquisição, para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da investida, na data de aquisição. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

2.4.12. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 10 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. A vida útil é revisada anualmente.

Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa.

2.4.13. Imobilizado

Composto pelos bens tangíveis, destinados à manutenção da Entidade, registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11 que levam em consideração o prazo de vida

útil-econômica dos ativos.

2.4.14. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.4.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas de algumas controladas são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

2.4.17. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.4.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.4.19. Conversão em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado, como resultado financeiro.

2.4.20. Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, líquido dos impostos incidentes.

2.4.21. Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo

financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.4.22. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4.23. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 21.b.

2.4.24. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 28.

2.4.25. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.26. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.4.27. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam

informação financeira adicional.

2.4.28. Ação em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas já adotadas

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, foram adotadas nas demonstrações financeiras intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os períodos corrente e anterior:

Modificações a IAS 1/CPC 26 (R1)	Apresentação das Demonstrações Contábeis
----------------------------------	--

Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo Contratual Conjunto
------------------------------------	----------------------------

Modificações a IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis
---	--

Modificações a IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29	Agricultura: Plantas Produtivas.
--	----------------------------------

- b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas

IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (1)
---------	--

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (1)
--------	------------------------------

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 28 de maio de 2014, o IASB (“International Accounting Standards Board”) emitiu a IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers”, que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não

continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs (“International Financing Reporting Standards”), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	656	890	22.576	26.185
Aplicações	221.419	410.737	326.002	539.888
Total de caixa e equivalentes de caixa	222.075	411.627	348.578	566.073

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Debêntures compromissadas	35.956	-	64.862	-

Refere-se a operações compromissadas, caracterizadas pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Locações	330	236	80.731	76.296
Venda de unidades concluídas	-	-	23.172	259
Venda de unidades em construção	-	-	-	4.599
Serviços de administração	-	-	4.465	3.743
Subtotal saldo a receber	330	236	108.368	84.897
Linearização (a)	-	-	10.489	19.664
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(9.459)	(3.986)
Total do grupo contas a receber	330	236	109.398	100.575
Circulante	330	236	97.316	99.891
Não circulante	-	-	12.082	684

Em 31 de dezembro de 2016, a companhia possui o montante de R\$ 10.324 referente recebíveis em atraso há mais de 180 dias.

- a) Método contábil conforme CPC 6 – Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

7. ESTOQUES

Circulante	31/12/2016	31/12/2015
Edifício Torre Matarazzo	115	104
Thera Corporate	-	25.436
Thera Residencial e Saletas	5.538	-
Subtotal - Total circulante	5.653	25.540
Não circulante		
Thera Residencial e Saletas	-	187.049
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	40.910	37.570
Edifício Corporativo Miss Silvia	347.586	196.919
Shopping Cerrado	286.374	253.527
Shopping Cidade São Paulo	-	594.514
Subtotal - Total não circulante	674.870	1.269.579
Total de Estoques	680.523	1.295.119

A movimentação consolidada de estoques, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são representadas da seguinte forma:

Saldo 2015	1.295.119
Aquisições	83.958
Vendas	(206.722)
Transferências	(412.523)
Capitalização Juros	(79.309)
Saldo 2016	680.523

Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2015	134.917
Juros capitalizados em 2016	29.252
Baixas de empreendimentos vendidos	(30.216)
Transferido para propriedade para investimento	(78.345)
Saldo em 31/12/2016	55.608

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	96.645	77.776	102.256	82.884
Demais impostos a compensar	275	244	2.031	1.788
Total	96.920	78.020	104.287	84.672
Circulante	44.156	5.272	44.156	5.272
Não circulante	52.764	72.748	60.131	79.400

- (a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo

artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Em sociedades controladas								
Aquarius	99.554	102.043	10.546	10.383	89.008	91.660	24.043	24.731
Arraial do Cabo	-	316.169	-	207.450	-	108.719	-	8.047
CCP Adm de Shoppings	10.624	4.323	2.067	1.652	8.557	2.671	5.886	389
CCP Acácia	17.448	16.548	18	22	17.430	16.526	905	2.249
CCP Açucena	12.533	12.002	189	170	12.344	11.832	5.039	4.578
CCP Alecrim	6.181	5.447	86	95	6.095	5.352	2.228	2.236
CCP Ambar	14.291	14.924	238	270	14.053	14.654	4.439	6.656
CCP Ametista	2	2	2	2	-	-	(3)	(5)
CCP Agata	2	5	-	-	2	5	(3)	(2)
CCP Asset	19.927	21.912	-	-	19.927	21.912	1.638	1.225
CCP Aurora	253.112	212.026	192.901	151.872	60.211	60.154	(6.809)	(1.488)
CCP Bromélia	88.817	86.769	899	274	87.918	86.495	(1.260)	(16.100)
CCP Buriti	-	-	-	-	-	-	-	(2)
CCP Calíandra	296.069	282.635	108.477	83.087	187.592	199.548	(11.956)	(2.534)
CCP Carvalho	3	3	-	-	3	3	(3)	(3)
CCP Citrino	-	1	-	-	-	1	(3)	(3)
CCP Ébano	1	2	-	-	1	2	(2)	(3)
CCP Eucalipto	21.622	20.939	-	23	21.622	20.916	(3)	(3)
CCP Hortência	1	1	-	-	1	1	(2)	(3)
CCP Lavanda	-	1	-	-	-	1	(2)	(3)
CCP Laranjeira	1	1	-	-	1	1	(2)	(3)
CCP Leasing Malls	941	635	1.153	1.407	(212)	(772)	(1.506)	(2.150)
CCP Lilac	30.841	1	13.975	1	16.866	-	(595)	(3)
CCP Logística	731.022	620.985	7.173	55	723.849	620.930	36.829	29.935
CCP Logística 2	159.520	143.240	4	2	159.516	143.238	5.953	4.849
CCP Marmore	-	1	-	-	-	1	(3)	(3)
CCP Magnólia	517.681	525.155	164.161	184.380	353.520	340.775	(25.248)	(22.039)
CCP Marfim	438.505	449.730	151.388	164.892	287.117	284.838	(1.088)	2.458
CCP Mogno	482	2.949	287	68	195	2.881	126	1.963
CCP Nordeste	9.622	9.805	59	75	9.563	9.730	708	923
CCP Participações	239	227	1	-	238	227	11	16
CCP Pinheiro	2	2	-	-	2	2	(2)	(3)
CCP Propriedades	99.421	138.241	689	41.220	98.732	97.021	13.354	13.717
CCP Quartzo	2	2	-	1	2	1	(1)	(3)
Hatiha	62.826	56.032	3.599	2.388	59.227	53.644	14.396	5.956
Micônia	564.004	553.695	46.980	53.085	517.024	500.610	33.278	21.053
Millennium	125.713	113.684	5.300	8.118	120.413	105.566	48.042	28.911
Fundo Grand Plaza	204.122	204.448	12.499	12.409	191.623	192.039	54.187	53.118
Fundo Centro Têxtil	34.263	34.818	1.241	1.266	33.022	33.552	13.550	12.354
YM Investimentos Ltda	89.945	-	51	-	89.894	-	(165)	-
Em sociedades com controle compartilhado								
Carcavelos	9.924	9.657	3.671	2.994	6.253	6.663	(409)	(394)
Cyrela Tururin	3.435	3.440	21	955	3.414	2.485	(1)	68
CLD	28.752	25.514	252	211	28.500	25.303	(11)	(71)
CCP Canela	32.287	32.132	8	9	32.279	32.123	(102)	(191)
CCP Sândalo	65.169	70.847	56.937	57.796	8.232	13.051	(4.819)	(8.204)
Norte Shopping Belem	213.950	221.383	166.817	176.509	47.133	44.874	2.205	435
Prológis CCP Logística	4.224	2.222	3.097	2.650	1.127	(428)	(745)	1.042
SPE Azione	308.795	307.694	111.083	123.504	197.712	184.190	943	4.717
Fundo Brasília Machado	11.289	10.624	298	595	10.991	10.029	6.422	4.118
Total	4.587.164	4.632.916	1.066.167	1.289.890	3.520.997	3.343.026	219.439	182.531

9.2. As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2015	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
Aquarius	99,99%	91.650	3	(26.695)	24.040	-	-	88.998
Arraial do Cabo (a)	99,99%	133.259	(108.708)	-	-	-	(24.551)	-
CCP Adm de Shoppings	99,99%	2.671	-	-	5.886	-	-	8.557
Carcavolos	12,64%	842	-	-	(52)	-	-	790
CCP Acácia	99,99%	16.539	-	-	905	-	-	17.444
CCP Açucena	99,99%	11.831	-	(4.528)	5.040	-	-	12.343
CCP Agata	99,99%	5	-	-	(3)	-	-	2
CCP Alecrim	99,99%	5.351	-	(1.484)	2.228	-	-	6.095
CCP Ambar	99,99%	14.653	-	(5.040)	4.438	-	-	14.051
CCP Ametista	99,99%	(1)	4	-	(3)	-	-	-
CCP Asset	100%	21.913	(3.625)	-	1.638	-	-	19.926
CCP Aurora	100%	66.477	6.866	-	(6.809)	-	4.282	70.816
CCP Bromélia	25,00%	24.177	671	-	(315)	-	-	24.533
CCP Calíandra	62,50%	146.010	-	-	(7.472)	-	16.656	155.194
CCP Canela	50,0%	16.402	130	-	(51)	-	-	16.481
CCP Carvalho	100%	3	3	-	(4)	-	-	2
CCP Citrino	99,99%	2	2	-	(3)	-	-	1
CCP Ébano	99,99%	2	1	-	(3)	-	-	-
CCP Eucalipto	99,99%	25.319	709	-	(3)	-	2.645	28.670
CCP Hortência	99,99%	1	2	-	(3)	-	-	-
CCP Laranjeira	99,99%	2	2	-	(2)	-	-	2
CCP Lavanda	99,99%	1	1	-	(2)	-	-	-
CCP Leasing Malls	99,99%	(772)	2.066	-	(1.506)	-	-	(212)
CCP Lilac	99,99%	1	17.458	-	1.745	-	-	19.204
CCP Logística	50,00%	327.129	33.045	-	18.415	160	(20)	378.729
CCP Logística 2	99,99%	149.583	12.086	(1.761)	5.952	(173)	-	165.687
CCP Magnólia	99,99%	396.740	37.989	-	(25.246)	16	(1.144)	408.355
CCP Marfim	25,00%	81.587	841	-	(272)	-	(212)	81.944
CCP Marmore	100%	1	2	-	(2)	-	-	1
CCP Mogno	99,99%	2.883	(2.310)	(500)	240	-	-	313
CCP Nordeste	99,99%	9.729	-	(874)	709	-	-	9.564
CCP Participações	100%	227	-	-	11	-	-	238
CCP Pinheiro	99,99%	2	2	-	(2)	-	-	2
CCP Propriedades	99,99%	97.011	1.070	(12.713)	13.352	-	-	98.720
CCP Quartzó	99,99%	1	2	-	(1)	-	-	2
CCP Sândalo	50,00%	6.525	-	-	(2.409)	-	-	4.116
CLD	60,00%	15.382	1.925	-	(6)	-	-	17.301
Cyrela Tururim	50,00%	1.242	466	-	(1)	-	-	1.707
Fundo Brasílio Machado	50,00%	5.015	67	(2.797)	3.211	-	-	5.496
Fundo CTI	51%	17.148	75	(7.271)	6.926	-	-	16.878
Fundo Grand Plaza	61%	131.729	3.610	(37.142)	33.277	-	(28)	131.446
Hatiha	100%	53.638	-	(8.812)	14.395	-	-	59.221
Micônia	100%	578.904	(3.019)	(13.843)	33.274	-	-	595.316
Millennium	99,99%	105.556	3	(33.195)	48.037	-	-	120.401
Norte Shopping Belém	25,00%	11.745	13	-	552	-	(12)	12.298
Prológis CCP Logística	50,00%	(214)	1.150	-	(373)	-	-	563
SPE Azione	40,00%	78.253	5.028	-	379	-	(211)	83.449
YM Investimentos (b)	100,00%	-	90.059	-	(164)	-	-	89.895
Combinação de negócios (c)		15.288	-	-	(923)	-	-	14.365
Total investimentos		2.661.442	97.689	(156.655)	179.020	3	(2.595)	2.778.904

	Saldo em 31/12/2015	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
Controladas	2.526.250	88.910	(153.858)	177.770	3	(2.372)	2.636.703
Não controladas	135.192	8.779	(2.797)	1.250	-	(223)	142.201
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	2.661.442	97.689	(156.655)	179.020	3	(2.595)	2.778.904

(a) Venda Efetivada em 2016.

(b) Durante 2016, a Companhia adquiriu 100% da SPE YM Investimentos Ltda, pelo montante de R\$ 86 milhões. Em decorrência de tal aquisição, deságio foi registrado no montante de R\$ 3.843, na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. Juntamente com tal aquisição, a Companhia emitiu uma opção de compra para os

vendedores no valor de R\$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. Nenhum impacto foi registrado nas demonstrações financeiras em decorrência desta opção, pois a opção de compra, em 31 de dezembro de 2016, é altamente improvável que será exercida, pois está “fora do dinheiro”, conforme definido no CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O valor presente de exercício da opção, em 31 de dezembro de 2016, é de aproximadamente R\$ 100 milhões, significativamente superior ao valor justo das ações, de R\$ 86 milhões.

- (c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	10.238	10.541
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.150	1.770
Total	14.365	15.288

9.3. Investimentos em não controladas

A movimentação do investimento em empresas não controladas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2015	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
CCP Canela	50,00%	16.402	130	-	(51)	-	-	16.481
CCP Sândalo	50,00%	6.526	-	-	(2.409)	(1)	-	4.116
CLD	60,00%	15.382	1.925	-	(6)	-	-	17.301
Cyrela Diamante	48,98%	8.651	648	(1.186)	156	154	-	8.423
Carcavelos	50,00%	842	-	-	(52)	-	-	790
Cyrela Tururin	50,00%	1.242	465	-	(1)	1	-	1.707
Fundo Brasílio Machado	50,00%	5.015	67	(2.797)	3.211	-	-	5.496
Norte Shopping Belém	25,00%	11.745	14	-	552	(8)	(5)	12.298
Prológis CCP Castelo	50,00%	-	160.023	-	7.469	-	-	167.492
Prológis CCP Fazenda	50,00%	5.623	-	(253)	75	-	-	5.445
Prológis CCP 7	50,00%	43.977	12.800	-	1.197	-	-	57.974
Prológis CCP 8	50,00%	65.874	(3)	(4.354)	4.600	3	-	66.120
Prológis CCP 10	50,00%	974	799	-	12	1	-	1.786
Prológis CCP 11	50,00%	3.807	-	-	18	(1)	-	3.824
Prológis CCP 12	50,00%	27.250	699	-	75	-	-	28.024
Prológis CCP 13	50,00%	7.377	3	-	15	-	-	7.395
Prológis CCP 14	50,00%	155.803	30.388	-	3.846	-	-	190.037
Prológis CCP 15	50,00%	94.512	(94.512)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 16	50,00%	2	2	-	(1)	-	-	3
Prológis CCP 17	50,00%	3	2	-	(2)	(1)	-	2
Prológis CCP 18	50,00%	3	2	-	-	(1)	-	4
Prológis CCP 19	50,00%	3	2	-	(1)	(1)	-	3
Prológis CCP 20	50,00%	3	2	-	(2)	-	-	3
Prológis CCP 21	50,00%	3	2	-	(1)	(1)	-	3
Prológis CCP 22	50,00%	3	3	-	-	(1)	-	5
Prológis CCP Cajamar	50,00%	11.317	-	(1.759)	1.050	(1)	-	10.607
Prológis CCP Rio Guandu	50,00%	63.392	(1)	(2.258)	1.820	1	-	62.954
Prológis CCP Jordânia	50,00%	8.298	-	(1.640)	591	(3)	(4)	7.242
Prológis CCP Logística	50,00%	(214)	1.150	-	(373)	-	-	563
Prológis CCP Serra do Jari	50,00%	10.534	1.550	-	33	-	-	12.117
Prológis CCP Tonolli	50,00%	12.135	-	(667)	563	(2)	(6)	12.023
Prológis CCP Tucano 1	50,00%	82.449	-	(5.927)	6.232	-	-	82.754
Prológis CCP Tucano 2	50,00%	117.917	-	(7.903)	8.213	-	-	118.227
Prológis CCP Tucano 3	50,00%	70.641	-	(5.927)	6.240	-	-	70.954
SPE Azione	40,00%	78.252	5.031	-	378	(106)	(106)	83.449
Combinação de negócios		2.204	-	-	-	-	-	2.204
Outros Investimentos (a)		-	26.880	(2.777)	(56)	-	-	24.047
Total investimentos		927.947	148.071	(37.448)	43.391	33	(121)	1.081.873

- (a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	924	924	2.118.199	1.587.411
Terrenos	-	961	961	274.816	226.535
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	89.039	84.871
Total custo		1.885	1.885	2.482.054	1.898.817
(-) Depreciação acumulada		(103)	(82)	(135.639)	(108.555)
Total das propriedades para investimento		1.782	1.803	2.346.415	1.790.262

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são representadas da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adições	Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências	Saldo em 31/12/2016
Edifícios e construções	1.483.309	3.446	(31.459)	(923)	76.962	454.430	1.985.765
Terrenos	226.535	760	-	-	-	47.416	274.711
Benfeitorias em andamento	80.299	6.013	-	-	-	(1.929)	84.383
Benfeitorias em imóveis	120	1.700	(137)	-	-	(126)	1.557
Total	1.790.262	11.919	(31.596)	(923)	76.962	499.791	2.346.415

Descrição	Saldo em 31/12/2014	Adições	Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências	Saldo em 31/12/2015
Edifícios e construções	428.390	-	(25.566)	(2.163)	(1.382)	1.084.029	1.483.309
Terrenos	161.768	686	-	(1.019)	-	65.100	226.535
Benfeitorias em andamento	25.397	15.993	-	(130)	-	39.039	80.299
Benfeitorias em imóveis	160	-	(41)	-	-	-	120
Total	615.715	16.679	(25.606)	(3.312)	(1.382)	1.188.168	1.790.262

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2016:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2016	Valor contábil em 31/12/2016	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.383.443	353.175	1.030.268
Galpões	86.083	37.459	48.624
Shoppings	2.455.333	1.924.307	531.026
Outros	94.270	31.474	62.796
Total	4.019.129	2.346.415	1.672.714

A avaliação foi atualizada e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- Comparativo direto de dados do mercado: por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.
- Método involutivo: o método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.
- Método da renda – capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise

pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

- Método da renda – fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	-	-	2.793	3.280
Móveis e utensílios	10%	18	18	221	146
Equipamentos processamento dados	20%	569	569	1.340	1.171
Total custo		587	587	4.354	4.597
(-) Depreciação acumulada		(475)	(375)	(711)	(763)
Imobilizado líquido		112	212	3.643	3.834
Intangível					
Software e hardware	20%	12	12	202	226
Total custo		12	12	202	226
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(71)	(56)
Intangível líquido		2	2	131	170

(a) Refere-se à área destinada para uso próprio da Companhia no 14º andar do Edifício Square não possuindo a finalidade de imóvel para renda.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adição / Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência	Saldo em 31/12/2016
Imobilizado					
Edifícios e construções	3.059	(702)	(28)	463	2.792
Móveis e utensílios	268	67	(8)	(132)	195
Equipamento de processamento de dados	507	130	(148)	167	656
Total	3.834	(505)	(184)	498	3.643
Intangível					
Software	170	(24)	(15)	-	131
Total	170	(24)	(15)		131

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS, DEBÊNTURES E NOTAS PROMISSÓRIAS

12.1. Empréstimos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	179.487	188.009	179.487	188.009
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	14.329	17.027	14.329	17.027
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	20.226	23.068	20.226	23.068
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	224.889	250.044	224.889	250.044
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	78.353	97.842
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	31.912	36.087	31.912	36.087
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	141.388	148.664
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a. + TR	(h)	-	-	-	90.175
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	18.210	19.575	18.210	19.575
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	21.937	23.506	21.937	23.506
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(k)	36.945	40.554	36.945	40.554
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	14.181	14.563	14.181	14.563
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(m)	57.978	59.979	57.978	59.979
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(n)	29.599	32.465	29.599	32.465
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(o)	86.777	90.879	86.777	90.879
Bradesco	12/12/2014	9,50% a.a. + TR	(p)	279.958	273.874	279.958	273.874
Bradesco	12/05/2014	9,50% a.a. + TR	(q)	-	-	80.573	78.683
Banco Itaú	03/08/2015	9,80% a.a. + TR	(r)	-	-	82.374	39.505
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(s)	-	-	108.030	82.277
Total				1.016.428	1.069.630	1.507.146	1.606.777
Passivo circulante				154.260	114.592	238.174	208.040
Passivo não circulante				862.168	955.038	1.268.972	1.398.737

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2018	103.359	150.969
2019	103.359	152.224
2020	103.359	152.767
2021	102.647	136.958
2022	100.511	134.821
Acima de 6 anos	348.933	541.233
Total	862.168	1.268.972

- (a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor em segundo grau das quotas e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses, sendo o primeiro vencimento em 2 de fevereiro de 2016.

- (b) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia, para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de outubro de 2014.
- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.
- (f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de agosto 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de março de 2015.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de julho de 2015. Esta dívida foi transferida junto a venda da SPE Arraial do Cabo.
- (i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiaí II. O prazo de amortização é de 150 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de novembro de 2014.
- (j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015.
- (k) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 03 de outubro de 2016.
- (l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 25 de outubro de 2015.

- (m) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 30 de setembro de 2016.
- (n) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de abril de 2015.
- (o) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 176 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de janeiro de 2016.
- (p) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.
- (q) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnolia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.
- (r) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de abril de 2018.
- (s) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 149 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de setembro de 2017.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações, entre elas, se ocorrer o retardamento do andamento das obras ou sua paralisação por mais de 90 dias, salvo motivo justificável aceito pela instituição credora.

Por se tratarem de contratos de SFH – Sistema Financeiro de Habitação, a garantia dos empréstimos é o próprio empreendimento financiado.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2015	1.069.630	1.606.777
Captações	297	64.456
Pagamento de principal	(100.517)	(216.300)
Pagamentos juros	(72.875)	(130.238)
Juros provisionados	90.065	112.195
Juros capitalizados - estoque	29.252	69.148
Comissões apropriadas	576	1.108
Saldo em 31/12/2016	1.016.428	1.507.146

12.2. Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2016	31/12/2015
Debêntures	701.190	770.641
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(7.250)	(3.628)
Juros sobre debêntures	101.887	114.654
Total	795.827	881.667
Circulante	152.761	201.534
Não circulante	643.066	680.133

- a) Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia, em favor dos titulares das debêntures, sendo 300 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, com valor total da emissão de R\$ 300.000, e vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

O valor nominal unitário das debêntures, acrescidos dos juros, começaram a ser amortizados após o período de carência do principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas, desde 15 de abril de 2012.

Todas as debêntures remuneram a taxa correspondente a 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (“taxa DI”), acrescida de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis).

Os gastos com a 1ª emissão de debêntures totalizaram R\$ 6.076, os quais estão sendo amortizados pelo mesmo período do principal.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 77.437 (R\$ 139.417 em 31 de dezembro de 2015).

- b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$204.420. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros estão sendo amortizados semestralmente desde agosto de 2012.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 62.459 (R\$ 215.491 em 31 de dezembro de 2015).

- c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em janeiro de 2017 e 2018, e os juros semestralmente desde julho de 2013.

Esta debêntures em 31 de dezembro de 2016 esta quitada (R\$ 160.028 em 31 de dezembro de 2015).

- d) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 207.337 (R\$ 207.116 em 31 de dezembro de 2015).

- e) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,80% ao ano. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 159.528 (R\$ 159.615 em 31 de dezembro de 2015).

- f) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000.000,00. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 88.821.

- g) Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000.000,00. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 200.245.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	881.667
Pagamentos juros	(123.423)
Pagamento de principal	(358.001)
Adição Principal	292.000
Juros provisionados	107.301
Provisão Comissão	(5.235)
Comissões apropriadas	1.518
Saldo em 31/12/2016	795.827

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2018	220.552
2019	201.497
2020	103.153
2021	38.326
2022	24.982
6 anos ou mais	60.540
Total	649.050
Comissão a apropriar	(5.984)
Saldo em 31/12/2016	643.066

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Contrato de Garantia”) e seus Aditamentos celebrados entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500.

Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos:

- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.
- Transferência ou cessão de controle acionário.
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos.
- Proibição da transformação em sociedade limitada.
- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais.
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

2ª, 3ª e 5ª emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue.

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até 31.12.2013, inclusive</u>	<u>Até 31.12.2014, inclusive</u>	<u>Até a data de vencimento</u>
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a:	4.0x	3.75x	3.5x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a	1.4x	1.4x	1.4x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

6ª emissão - “Covenants” e Hipotecas de 1º grau

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora

Até 15.01.2019, inclusive

Dívida corporativa líquida/EBITDA 4.0x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

Sobre as Hipotecas de 1º grau:

As debêntures contam com hipoteca de 1º grau dos imóveis indicados a seguir (“Imóveis”), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente):

(i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(ii) imóvel objeto da matrícula nº 23.579, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.631, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iv) imóvel objeto da matrícula nº 161.876 (conjunto 31 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(v) imóvel objeto da matrícula nº 161.877 (conjunto 32 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(vi) imóvel objeto da matrícula nº 161.881 (conjunto 52 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.

12.3. Notas Promissórias

Controladora e consolidado	31/12/2016	31/12/2015
Notas Promissórias	150.000	-
Juros sobre Notas Promissórias	9.470	-
(-) Gastos com comissões a amortizar	-363	-
Total	159.107	-
Circulante	24.107	-
Não circulante	135.000	-

A Companhia completou no terceiro trimestre a emissão de R\$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia real a hipoteca de 1º. Grau das salas 31, 32, 41, 42, 61, 62, 71 e 72 do edifício JK 1455. O prazo para pagamento é de três anos, com vencimentos a cada cento e oitenta dias contados a partir de cada emissão de série (total de seis séries). Cada série é amortizada no seu total na data do vencimento. O custo da operação é de CDI + 0,85% por ano.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	-
Captação Principal	150.000
Pagamentos juros	(18)
Juros provisionados	9.488
Provisão Comissão	(396)
Comissões apropriadas	33
Saldo em 31/12/2016	159.107

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2018	15.000
2019	120.000
Saldo em 31/12/2016	135.000

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
PIS	47	38	566	289
COFINS	276	225	2.675	1.388
ISS	10	11	449	900
IRPJ	-	-	5.271	6.140
CSLL	-	-	2.045	2.232
RET	-	-	-	71
IPTU	-	-	-	1.578
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	71	21	895	1.275
Demais	-	-	43	-
Total	404	295	11.944	13.873

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	22.457	10.637
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	4.857
Res sperata	-	-	60.590	73.003
Total	-	-	83.047	88.497

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	1.644	1.546
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	214
Total circulante	-	-	1.644	1.760
Res-sperata	-	-	8.804	9.474
Total não circulante	-	-	8.804	9.474
Total dos impostos diferidos	-	-	10.448	11.234
PIS	-	-	540	564
COFINS	-	-	2.491	2.602
IRPJ	-	-	5.399	5.886
CSLL	-	-	2.018	2.182

15. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
PIS e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
Refis IV (b)	(1.553)	(3.171)
Subtotal	(11.034)	(12.652)
Depósitos judiciais	11.384	12.987
Total Ativo não circulante	350	335

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2015), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2015).

(b) REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de

autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2016 possui os montantes de R\$ 1.553, registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e na rubrica “Depósitos judiciais”.

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R\$ 1.618.

Até a presente data, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R\$ 1.553.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

16. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Partes relacionadas				
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	-	-	3.533
CCP Calianbra (a)	-	-	36.155	30.064
Outros	135	20	778	-
Total partes relacionadas	135	20	36.933	33.597

(a) Aporte para futuro aumento de capital desproporcional (AFAC).

b) Contratos de mútuos

Algumas empresas do grupo firmaram contratos de mútuo com alguns locatários, com o objetivo de que eles utilizem o montante para efetuar reformas necessárias no bem locado. O valor emprestado deverá ser devolvido para a locadora corrigido pela variação do CDI, conforme condições estabelecidas em contrato. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo esta assim representado:

ATIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Thera	-	9.250	-	9.250
Shopping Tiete	-	-	217	412
Shopping Cidade São Paulo	-	-	2.037	2.974
Shopping Metropolitano	-	-	2.840	3.007
Shopping Cerrado	-	-	3.219	-
Total	-	9.250	8.313	15.643

c) Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Mensal 2016
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	279
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	77
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2018	IGP-DI	75
Total				431

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Mensal 2015
JK1455	3º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	252
JK1455	4º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	252
JK1455	5º (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				583

d) Remuneração da administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de dezembro de 2016 e 2015 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Remuneração aos administradores	4.214	3.360	7.776	5.699
Remuneração aos conselheiros	564	286	564	286
Total	4.778	3.646	8.340	5.985

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2016, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 8.800.

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

a) Adiantamento para Aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Faria Lima	108.513	108.513
Não circulante	108.513	108.513

A permuta física do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato, cujo o empreendimento está em construção.

18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.660 no consolidado, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 163.301 em 31 de dezembro de 2016.

Das causas possíveis, segue os casos mais relevantes:

- Ação no empreendimento Matarazzo, onde em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos “Shopping Cidade São Paulo” e “Torre Matarazzo”. O pedido liminar foi acolhido pelo juiz de primeira instância e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas fiscalizações dos respectivos órgãos e não foi constada nenhuma ilegalidade; entretanto foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo. Diante disso, a Companhia: a) apelou da sentença em razão da manutenção da liminar e; b) interpôs agravo de instrumento no qual conseguiu suspender a liminar mantida pela sentença. A ação foi julgada improcedente. Interposto o recurso de apelação da MP com pedido de tutela antecipada para impedir inauguração do empreendimento, face à inexistência de estudo de impacto de transito. Recebida a apelação no efeito devolutivo, os atos foram encaminhados ao Relator, que indeferiu a tutela pleiteada pelo MP. Aguarda-se julgamento do recurso. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública. Em 31 de dezembro de 2016 o valor atualizado é R\$ 151.088.

19. RES SPERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Shopping Grand Plaza	1.521	3.655
Shopping Tiete	7.832	13.552
Shopping Metropolitano	5.266	8.905
Shopping Cidade São Paulo	35.281	37.890
Shopping Cerrado	3.408	3.182
Total	53.308	67.184
Total circulante	10.662	13.719
Total não circulante	42.646	53.465

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2016 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2015	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2016	119.663.612	799.763

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas (vide letra f).
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

d) Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$12,41 por ação, totalizando R\$1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$13,49 por ação, totalizando R\$50.176.

Em 14 de fevereiro de 2012, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 3.500.000 ações em tesouraria, sem redução de capital.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possui 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326.

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Shoppings Centers Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 5.172 (R\$ 4.332 em 31 de dezembro de 2015), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota

procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

b. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	222.075	411.627	348.578	566.073
Titulos e valores mobiliários	35.956	-	64.862	-
Partes relacionadas	135	20	36.933	33.597
Contas a receber	330	236	109.398	100.575
Passivos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Financiamentos	1.016.428	1.069.630	1.507.145	1.606.777
Debêntures	795.827	881.667	795.827	881.667
Fornecedores	734	482	30.230	38.201

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2016, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora			Base	Consolidado			Base
			Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%		Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-10,60%	(23.470)	(17.603)	(11.735)	221.419	(34.556)	(25.917)	(17.278)	326.002
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	10,60%	(192.099)	(240.124)	(288.149)	(1.812.256)	(244.115)	(305.144)	(366.173)	(2.302.972)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 10,60%.

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os trimestres findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	33.241	41.647	48.565	54.592
Outros	6.142	4.477	16.415	7.287
Total receitas financeiras	39.383	46.124	64.980	61.879
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(119.665)	(122.713)	(181.690)	(159.407)
Juros e atualização sobre debêntures	(106.953)	(120.664)	(106.953)	(120.664)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(9.488)	-	(9.488)	-
Outros	(5.014)	(3.942)	(7.286)	(23.220)
Juros capitalizados	(2.595)	65.496	(2.595)	65.496
Total despesas financeiras	(243.715)	(181.823)	(308.012)	(237.795)
Resultado financeiro líquido	(204.332)	(135.699)	(243.032)	(175.916)

23. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

A unidade imobiliária abaixo foi fornecida em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty S.A.:

Permutas		Compromisso	
Empreendimento	Sala	Valor	Garantia
Ed. Faria Lima Financial Center	92	10.815	Permuta terreno – Contemporâneo Campo Belo

Nenhum passivo foi registrado, pois a Companhia entende que esta garantia não será exercida.

24. RECEITA LÍQUIDA

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos exercícios:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta	5.137	6.502	449.355	408.533
- Locação de imóveis	2.605	2.706	312.528	311.093
- Vendas de imóveis	-	-	58.026	23.050
- Prestação de serviços	2.532	3.796	78.801	74.390
Deduções sobre a receita	(500)	(582)	(28.104)	(24.240)
- Descontos Concedidos	-	-	(3.672)	(6.617)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(500)	(582)	(24.432)	(17.623)
Receita líquida	4.637	5.920	421.251	384.293

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shopping Centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Informação por Segmento - Dezembro.2016							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	111.274	4.334	177.364	-	2.294	17.262	312.528
Venda	26.932	31.000	-	-	94	-	58.026
Prestação de serviços	2.532	-	-	76.269	-	-	78.801
Total	140.738	35.334	177.364	76.269	2.388	17.262	449.355
Deduções da receita							
Locação	(5.949)	(1.294)	(11.533)	-	(87)	-	(18.863)
Venda	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.229)	-	-	(9.229)
Total	(5.949)	(1.294)	(11.533)	(9.229)	(99)	-	(28.104)
Receita líquida	134.789	34.040	165.831	67.040	2.289	17.262	421.251
Custo							
Locação	(14.518)	(1.119)	(64.359)	-	(1.445)	(3.484)	(84.925)
Venda	(7.695)	(16.427)	(3)	-	(1.552)	-	(25.677)
Prestação de serviços	-	-	-	(53.083)	-	-	(53.083)
Total	(22.213)	(17.546)	(64.362)	(53.083)	(2.997)	(3.484)	(163.685)
Lucro bruto	112.576	16.494	101.469	13.957	(708)	13.778	257.566
Ativos operacionais	768.782	37.459	2.183.570	-	5.538	31.475	3.026.824

Informações por região - Dezembro.2016					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	422.670	23.383	1.550	1.752	449.355
Deduções da receita	(24.083)	(3.949)	(72)	-	(28.104)
Receita líquida	398.587	19.434	1.478	1.752	421.251
Custos	(140.779)	(22.282)	(624)	-	(163.685)
Lucro Bruto	257.808	(2.848)	854	1.752	257.566
Ativos Operacionais	2.367.477	651.401	7.946	-	3.026.824

Informação por Segmento - Dezembro/2015							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	117.188	7.836	162.642	-	-	33.169	320.835
Venda	-	-	-	-	17.103	-	17.103
Prestação de serviços	-	-	-	70.595	-	-	70.595
Total	117.188	7.836	162.642	70.595	17.103	33.169	408.533
Deduções da receita							
Locação	(9.164)	(286)	(5.627)	-	-	(647)	(15.724)
Venda	-	-	-	-	(558)	-	(558)
Prestação de serviços	-	-	-	(7.958)	-	-	(7.958)
Total	(9.164)	(286)	(5.627)	(7.958)	(558)	(647)	(24.240)
Receita líquida	108.024	7.550	157.015	62.637	16.545	32.522	384.293
Custo							
Locação	(12.056)	(550)	(53.667)	-	-	(7.202)	(73.475)
Venda	-	-	-	-	(4.956)	-	(4.956)
Prestação de serviços	-	-	-	(52.411)	-	-	(52.411)
Total	(12.056)	(550)	(53.667)	(52.411)	(4.956)	(7.202)	(130.842)
Lucro bruto	95.968	7.000	103.348	10.226	11.589	25.320	253.451
Ativos operacionais	626.444	55.227	2.158.655	-	212.589	32.466	3.085.381

Informações por região - Dezembro/2015					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	359.449	45.715	1.565	1.804	408.533
Deduções da receita	(21.149)	(3.034)	(57)	-	(24.240)
Receita líquida	338.300	42.681	1.508	1.804	384.293
Custos	(97.139)	(33.168)	(535)	-	(130.842)
Lucro Bruto	241.161	9.513	973	1.804	253.451
Ativos Operacionais	2.417.965	659.219	8.197	-	3.085.381

As informações por região levam em consideração a localização do imóvel que gerou o resultado.

26. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Comissões	(861)	-	(3.180)	(620)
Condomínios e aluguéis	-	-	(33.049)	(31.410)
Custo de construção	-	-	(25.677)	(4.464)
Demais gastos com vendas	-	(750)	(6.282)	(5.165)
Depreciação, amortização e exaustão	(121)	(133)	(32.718)	(25.949)
Despesas com pessoal	(13.338)	(15.730)	(28.720)	(35.981)
Impostos e taxas	-	-	(2.932)	(3.511)
Manutenção	-	-	(5.647)	(5.431)
Outras receitas e despesas	(13.677)	(2.013)	(15.227)	(3.720)
Propaganda e publicidade	-	-	(202)	(2.338)
Serviços profissionais e contratados	(4.686)	(3.439)	(62.985)	(55.489)
Total	(32.683)	(22.065)	(216.619)	(174.078)
Alocado em:				
Custos	(20)	(20)	(163.685)	(130.842)
Despesas comerciais	(2.112)	(2.357)	(11.658)	(9.894)
Despesas gerais e administrativas	(24.712)	(14.187)	(31.591)	(23.861)
Remuneração da administração	(4.778)	(3.646)	(8.340)	(5.985)
Participações de empregados e administradores	(1.061)	(1.855)	(1.345)	(3.496)
Total	(32.683)	(22.065)	(216.619)	(174.078)

27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(21.326)	23.273	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	7.251	(7.913)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	61.180	51.339	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	1.742	(3.558)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	70.173	39.868	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	128.862	76.977
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(40.789)	17.182
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	88.073	94.159
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(29.945)	(32.014)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(29.945)	(32.014)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(29.945)	(32.014)

28. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o semestre findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

O cálculo básico de lucro/prejuízo por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro/prejuízo diluído por ação é calculado através da divisão do lucro/prejuízo líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros/prejuízos por ação, lucro/prejuízo básico e diluído por mil ações:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Lucro (Prejuízo) líquido	(21.326)	23.308
Quantidade de ações	119.664	119.664
Lucro por ação	(0,178)	0,193

29. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo o empreendimento comercializado e com a construção em andamento durante o semestre findo em 31 de dezembro de 2016:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/12/2016	Receita a incorrer em 31/12/2016	Custo incorrido até 31/12/2016	Custo a incorrer em 31/12/2016
Torre Matarazzo	58.829	274	(23.765)	(111)

30. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

Operações - 31/12/2016	Controladora	Consolidado
Thera Corporate - Arraial a)	27.551	27.551
Morizono - YM b)	3.843	3.843
Lilac - PDG c)	-	5.772
Demais	(284)	2.715
Total Outros Resultados	31.110	39.881

Operações - 31/12/2015	Controladora	Consolidado
Agencia Bank Boston	12.087	12.087
Cenesp	12.411	-
Demais	(378)	1.109
Total Outros Resultados	24.120	13.196

- a) Ganho na operação da venda do empreendimento Thera Corporate em 2016.
- b) Ganho na operação da compra do empreendimento Morizono em 2016.
- c) Ganho na operação de aquisição de participação de empreendimentos PDG em 2016.

31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Responsabilidade civil: R\$ 9.000.
- b) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 3.906.530.
- c) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 916.164.
- d) Risco de engenharia: R\$ 620.248.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 24 de Janeiro de 2017, a Cyrela Commercial Properties celebrou dois Memorandos de Entendimentos Não Vinculantes com seus sócios no negócio de galpões logísticos: (i) MOU com o Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”) para (i.a) a transferência, pela Companhia à CPPIB, de participação societária de 33% nas sociedades detentoras do portfólio de escritórios comerciais da Companhia, em contrapartida à transferência, pela CPPIB à Companhia, de sua participação societária nas companhias detentoras do portfólio de galpões logísticos (nas quais a Companhia atualmente detém participação societária de 25%), (i.b) contemplar diretrizes para a constituição de joint ventures entre a Companhia e CPPIB para novos investimentos em escritórios comerciais no valor de até US\$ 400 milhões (em conjunto, “Transação CPPIB”); e (ii) MOU com a Prologis para a venda, pela Companhia à Prologis, de 50% da participação detida pela Companhia (após implementados os efeitos da Transação CPPIB) no portfólio de galpões logísticos, a valor de mercado (“Transação Prologis” e, em conjunto com a Transação CPPIB, “Transações”). Após serem implementadas as Transações, a Companhia será efetivamente titular de 25% no portfólio de galpões logísticos e Prologis será titular de 75% (a participação no portfólio nos terrenos continuará em 50%/50%). As Transações estão sujeitas ao cumprimento de determinadas condições precedentes, tais como a aprovação das Transações pelas autoridades concorrenciais brasileiras (CADE), a conclusão de reorganização societária e de reestruturação de dívida, a negociação e celebração dos contratos definitivos e a obtenção das respectivas aprovações societárias necessárias.

33. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ANUAIS

A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 09 de março de 2017.