

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 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 30 de setembro 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 informações trimestrais (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 informações referentes às bases de elaboração, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofrerão alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas número 2.2. e 2.4 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, publicadas no dia 10 de março de 2016, nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Valor Econômico e disponibilizadas por meio do *website* “www.cvm.gov.br”.

2.3 Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	30/09/2016	31/12/2015
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A. (a)	-	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Agata Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Caliantra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Citrino Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lilac Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Quartzito Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Shopping Metropolitano Barra S/A	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Trabalho	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Ym Investimentos Ltda (b)	100,00%	-

(a) Venda de participação em 2016

(b) Compra de participação em 2016

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas

- 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 informações financeiras intermediárias. A adoção dessas

IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício corrente e anterior:

- Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis.
- Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) - Acordo Contratual Conjunto.
- Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1) - Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis.
- Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29 - Agricultura: Plantas Produtivas.

b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas

Modificações às IFRSs Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2012-2014 (1)

IFRS 15 Receitas de Contratos com Clientes (2)

IFRS 9 Instrumentos Financeiros (2)

(1) Em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2016.

(2) Em vigor para exercícios 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 Financial 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	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	4.802	890	29.388	26.185
Aplicações	93.292	410.737	208.970	539.888
Total de caixa e equivalentes de caixa	98.094	411.627	238.358	566.073

5. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Locações	449	236	71.507	76.296
Venda de unidades concluídas	-	-	30.580	259
Venda de unidades em construção	-	-	-	4.599
Serviços de administração	-	-	3.631	3.743
Subtotal saldo a receber	449	236	105.718	84.897
Linearização	-	-	23.458	19.664
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(5.305)	(3.986)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Total do grupo contas a receber	449	236	123.871	100.575
Circulante	449	236	123.871	99.891
Não circulante	-	-	-	684

Em 30 de setembro de 2016, a companhia possui o montante de R\$ 5.328 referente recebíveis em atraso há mais de 180 dias.

6. ESTOQUES

CIRCULANTE	30/09/2016	31/12/2015
Edifício Torre Matarazzo	135	104
Thera Corporate	-	25.436
Thera Residencial e Saletas	5.530	-
Edifício Corporate Park	7.628	-
Edifício Suarez Trade	801	-
Subtotal - Total circulante	14.094	25.540
NÃO CIRCULANTE		
Thera Residencial e Saletas	-	187.049
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	40.246	37.570
Edifício Corporativo Miss Silvia	338.153	196.919
Shopping Cerrado	280.077	253.527
Shopping Cidade São Paulo	-	594.514
Subtotal - Total não circulante	658.476	1.269.579
Total de Estoques	672.570	1.295.119

Juros capitalizados

Durante o período findo em 30 de setembro de 2016, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2015	134.917
Juros capitalizados em 2016	22.159
Baixas de empreendimentos vendidos	(29.483)
Transferido para propriedade para investimento	(78.345)
Saldo em 30/09/2016	49.248

7. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	90.061	77.776	95.376	82.884
Demais impostos a compensar	263	244	1.919	1.788
Total	90.324	78.020	97.295	84.672
Circulante	-	5.272	-	5.272
Não circulante	90.324	72.748	97.295	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.

8. INVESTIMENTOS

8.1 As principais informações das investidas em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Em sociedades controladas								
Aquarius	101.221	102.043	10.544	10.383	90.677	91.660	17.126	24.731
Arraial do Cabo	-	316.169	-	207.450	-	108.719	-	8.047
BRX	8.620	4.323	2.508	1.652	6.112	2.671	3.441	389
CCP Acácia	17.480	16.548	18	22	17.462	16.526	937	2.249
CCP Açucena	12.454	12.002	186	170	12.268	11.832	3.768	4.578
CCP Alecrim	5.859	5.447	84	95	5.775	5.352	1.673	2.236
CCP Ambar	17.159	14.924	261	270	16.898	14.654	3.383	6.656
CCP Ametista	1	2	2	2	(1)	-	(2)	(5)
CCP Agata	3	5	-	-	3	5	(2)	(2)
CCP Asset	19.407	21.912	-	-	19.407	21.912	1.190	1.225
CCP Aurora	243.921	212.026	181.216	151.872	62.705	60.154	(4.315)	(1.488)
CCP Bromélia	88.495	86.769	523	274	87.972	86.495	(813)	(16.100)
CCP Calíandra	299.696	282.635	108.003	83.087	191.693	199.548	(7.855)	(2.534)
CCP Carvalho	3	3	-	-	3	3	(2)	(3)
CCP Citrino	1	1	-	-	1	1	(1)	(3)
CCP Ébano	1	2	-	-	1	2	(1)	(3)
CCP Eucalipto	21.624	20.939	-	23	21.624	20.916	(1)	(3)
CCP Hortência	1	1	-	-	1	1	(1)	(3)
CCP Lavanda	1	1	-	-	1	1	(1)	(3)
CCP Laranjeira	1	1	-	-	1	1	(1)	(3)
CCP Leasing Malls	604	635	1.069	1.407	(465)	(772)	(1.054)	(2.150)
CCP Lilac	32.141	1	15.408	1	16.733	-	607	(3)
CCP Logística	722.148	620.985	7.164	55	714.984	620.930	27.964	29.935
CCP Logística 2	158.490	143.240	5	2	158.485	143.238	4.741	4.849
CCP Marmore	2	1	-	-	2	1	(1)	(3)
CCP Magnólia	525.238	525.155	171.035	184.380	354.203	340.775	(16.521)	(22.039)
CCP Marfim	446.606	449.730	155.123	164.892	291.483	284.838	3.278	2.458
CCP Mogno	462	2.949	(1.976)	68	2.438	2.881	57	1.963
CCP Nordeste	9.789	9.805	203	75	9.586	9.730	525	923
CCP Participações	233	227	1	-	232	227	5	16
CCP Pinheiro	2	2	-	-	2	2	(1)	(3)
CCP Propriedades	99.162	138.241	804	41.220	98.358	97.021	10.780	13.717
CCP Quartzo	2	2	-	1	2	1	(1)	(3)
Hatiha	69.808	56.032	3.833	2.388	65.975	53.644	14.611	5.956
Micônia	570.147	553.695	51.092	53.085	519.055	500.610	27.204	21.053
Millennium	106.556	113.684	3.266	8.118	103.290	105.566	22.768	28.911
Fundo Grand Plaza	202.793	204.448	8.752	12.409	194.041	192.039	39.636	53.118
Fundo Centro Têxtil	34.391	34.818	1.213	1.266	33.178	33.552	10.141	12.354
YM INVESTIMENTOS LT	89.943	-	51	-	89.892	-	(165)	-
Em sociedades com controle compartilhado								
Carcavelos	9.924	9.657	3.555	2.994	6.369	6.663	(293)	(394)
Cyrela Tururin	3.435	3.440	21	955	3.414	2.485	(1)	68
CLD	28.190	25.514	256	211	27.934	25.303	(12)	(71)
CCP Canela	32.367	32.132	11	9	32.356	32.123	-	(191)
CCP Sandalo	66.019	70.847	58.121	57.796	7.898	13.051	(5.153)	(8.204)
Norte Shopping Belem	215.235	221.383	171.433	176.509	43.802	44.874	(1.126)	435
Prológis CCP Logística	3.782	2.222	3.120	2.650	662	(428)	290	1.042
SPE Azione	302.447	307.694	113.639	123.504	188.808	184.190	(4.561)	4.717
Fundo Brasília Machado	10.504	10.624	503	595	10.001	10.029	4.072	4.118
Total	4.576.368	4.632.916	1.071.047	1.289.890	3.505.321	3.343.026	156.313	182.533

8.2 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 30/09/2016
Aquarius	99,99%	91.650	2	(18.109)	17.124	-	-	90.667
Arraial do Cabo	(a) 99,99%	133.259	(108.708)	-	-	-	(24.551)	-
BRX	99,99%	2.671	-	-	3.441	-	-	6.112
Carcavelos	12,64%	842	-	-	(37)	-	-	805
CCP Acácia	99,99%	16.539	-	-	937	-	-	17.476
CCP Açucena	99,99%	11.831	-	(3.333)	3.768	-	-	12.266
CCP Agata	99,99%	5	-	-	(2)	-	-	3
CCP Alecrim	99,99%	5.351	-	(1.249)	1.673	-	-	5.775
CCP Ambar	99,99%	14.653	-	(1.139)	3.383	-	-	16.897
CCP Ametista	99,99%	(1)	2	-	(1)	-	-	-
CCP Asset	100,00%	21.913	(3.697)	-	1.190	-	-	19.406
CCP Aurora	100,00%	66.477	6.866	-	(4.315)	-	2.790	71.818
CCP Bromélia	25,00%	24.177	573	-	(203)	-	-	24.547
CCP Caliandra	62,50%	146.010	-	-	(4.909)	-	12.453	153.554
CCP Canela	50,00%	16.402	117	-	-	-	-	16.519
CCP Carvalho	99,99%	3	2	-	(3)	-	-	2
CCP Citrino	99,99%	2	1	-	(2)	-	-	1
CCP Ébano	99,99%	2	-	-	(2)	-	-	-
CCP Eucalipto	99,99%	25.319	709	-	(2)	-	1.981	28.007
CCP Hortência	99,99%	1	1	-	(2)	-	-	-
CCP Laranjeira	99,99%	2	1	-	(1)	-	-	2
CCP Lavanda	99,99%	1	1	-	(1)	-	-	1
CCP Leasing Malls	99,99%	(772)	1.361	-	(1.054)	-	-	(465)
CCP Lilac	99,99%	1	16.123	-	606	-	-	16.730
CCP Logística	50,00%	327.129	33.045	-	13.982	160	(15)	374.301
CCP Logística 2	99,99%	149.583	11.867	(1.361)	4.741	(174)	-	164.656
CCP Magnólia	99,99%	396.740	29.946	-	(16.519)	16	(858)	409.325
CCP Marfim	25,00%	81.587	841	-	819	1	(159)	83.089
CCP Marmore	99,99%	1	2	-	(3)	1	-	1
CCP Mogno	99,99%	2.883	-	(500)	56	1	-	2.440
CCP Nordeste	99,99%	9.729	-	(668)	525	-	-	9.586
CCP Participações	99,99%	227	-	-	5	-	-	232
CCP Pinheiro	99,99%	2	1	-	(1)	-	-	2
CCP Propriedades	99,99%	97.011	1.070	(10.513)	10.779	-	-	98.347
CCP Quartzo	99,99%	1	2	-	(1)	-	-	2
CCP Sândalo	50,00%	6.525	-	-	(2.576)	-	-	3.949
CLD	60,00%	15.382	1.586	-	(7)	-	-	16.961
Cyrela Tururim	50,00%	1.242	466	-	(1)	-	-	1.707
Fundo Brasílio Machado	50,00%	5.015	67	(2.117)	2.036	-	-	5.001
Fundo CTI	51,11%	17.148	75	(5.449)	5.184	-	-	16.958
Fundo Grand Plaza	61,41%	131.729	3.609	(26.721)	24.341	-	(21)	132.937
Hatiha	99,99%	53.638	-	(2.279)	14.610	-	-	65.969
Micônia	99,99%	578.904	(3.020)	(5.738)	27.201	-	-	597.347
Millennium	99,99%	105.556	2	(25.044)	22.766	-	-	103.280
Norte Shopping Belém	25,00%	11.745	13	-	(281)	-	(9)	11.468
Prologis CCP Logística	50,00%	(214)	400	-	145	-	-	331
SPE Azione	40,00%	78.253	3.668	-	(1.823)	-	(158)	79.940
YM Investimentos	(b) 100,00%	-	90.057	-	(164)	-	-	89.893
Combinação de negócios	(c)	15288	0	0	(260)	0	0	15028
Total investimentos		2.661.442	87.051	(104.220)	127.142	5	(8.547)	2.762.873

Controladas	2.526.250	80.734	(102.103)	129.686	5	(8.380)	2.626.192
Não controladas	135.192	6.317	(2.117)	(2.544)	-	(167)	136.681
Período findo em 30 de setembro de 2016	2.661.442	87.051	(104.220)	127.142	5	(8.547)	2.762.873

(a) Venda efetivada em 2016.

(b) Compra efetivada em 2016.

(c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, alguns ativos

referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Consequentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos e são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	30/09/2016	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.	10.314	10.541
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.740	1.770
Total	15.031	15.288

8.3 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 30/09/2016
CCP Canela	50,00%	16.402	117	-	-	-	-	16.519
CCP Sândalo	50,00%	6.526	-	-	(2.576)	(1)	-	3.949
CLD	60,00%	15.382	1.586	-	(8)	-	-	16.960
Cyrela Diamante	48,98%	8.651	648	(1.010)	239	154	-	8.682
Carcavelos	50,00%	842	-	-	(37)	-	-	805
Cyrela Tururin	50,00%	1.242	465	-	(2)	1	-	1.706
Fundo Brasílio Machado	50,00%	5.015	67	(2.117)	2.036	-	-	5.001
Norte Shopping Belém	25,00%	11.745	14	-	(281)	(8)	(2)	11.468
Prológis CCP Fazenda	50,00%	5.623	-	(253)	54	-	-	5.424
Prológis CCP 7	50,00%	43.977	12.800	-	1.142	-	-	57.919
Prológis CCP 8	50,00%	65.874	(3)	(3.404)	3.471	3	-	65.941
Prológis CCP 10	50,00%	974	(1)	-	13	1	-	987
Prológis CCP 11	50,00%	3.807	-	-	15	(1)	-	3.821
Prológis CCP 12	50,00%	27.250	699	-	53	-	-	28.002
Prológis CCP 13	50,00%	7.377	-	-	18	-	-	7.395
Prológis CCP 14	50,00%	155.803	28.288	-	3.007	-	-	187.098
Prológis CCP 15	50,00%	94.512	65.300	-	5.555	4	-	165.371
Prológis CCP 16	50,00%	2	-	-	-	-	-	2
Prológis CCP 17	50,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Prológis CCP 18	50,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Prológis CCP 19	50,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Prológis CCP 20	50,00%	3	-	-	-	-	-	3
Prológis CCP 21	50,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Prológis CCP 22	50,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Prológis CCP Cajamar	50,00%	11.317	-	(1.459)	794	(1)	-	10.651
Prológis CCP Rio Guandu	50,00%	63.392	-	(1.908)	1.485	1	-	62.970
Prológis CCP Jordanésia	50,00%	8.298	-	(1.540)	461	(3)	(2)	7.214
Prológis CCP Logística	50,00%	(214)	400	-	145	-	-	331
Prológis CCP Serra do Japi	50,00%	10.534	1.550	-	29	-	-	12.113
Prológis CCP Tonolli	50,00%	12.135	-	(467)	439	(2)	(3)	12.102
Prológis CCP Tucano 1	50,00%	82.449	-	(5.027)	4.765	-	-	82.187
Prológis CCP Tucano 2	50,00%	117.917	-	(6.703)	6.246	-	-	117.460
Prológis CCP Tucano 3	50,00%	70.641	-	(5.027)	4.772	-	-	70.386
SPE Azione	40,00%	78.252	3.671	-	(1.825)	(106)	(53)	79.939
Combinação de negócios		2.204	-	-	-	-	-	2.204
Outros Investimentos (a)		-	23.616	(371)	(293)	-	-	22.952
Total investimentos		927.947	139.217	(29.286)	29.717	37	(60)	1.067.572

(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, sendo que a apuração do valor justo foi efetuada de forma preliminar pela CBR.

9. 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 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	924	924	2.118.698	1.587.411
Terrenos	-	961	961	274.737	226.535
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	87.759	84.871
Total custo		1.885	1.885	2.481.194	1.898.817
(-) Depreciação acumulada		(98)	(82)	(126.828)	(108.555)
Total das propriedades para investimento		1.787	1.803	2.354.366	1.790.262

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 30 de setembro de 2016 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adições	Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências (a)	Saldo em 30/09/2016
Edifícios e construções	1.483.309	-	(22.283)	(260)	77.308	456.856	1.994.930
Terrenos	226.535	-	-	-	-	48.202	274.737
Benfeitorias em andamento	80.299	5.160	-	-	-	(1.929)	83.530
Benfeitorias em imóveis	120	1.274	(97)	-	-	(126)	1.171
Total	1.790.262	6.434	(22.380)	(260)	77.308	503.003	2.354.367

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 30 de setembro de 2016:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2015	Valor contábil em 30/09/2016	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.394.628	353.881	1.040.747
Galpões	115.388	38.195	77.193
Shoppings	2.327.258	1.930.567	396.691
Outros	137.052	31.723	105.329
Total	3.974.326	2.354.366	1.619.960

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.

10. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	-	-	2.537	3.280
Móveis e utensílios	10%	18	18	213	146
Equipamentos processamento dados	20%	569	569	1.326	1.171
Total custo		587	587	4.076	4.597
(-) Depreciação acumulada		(451)	(375)	(912)	(763)
Imobilizado líquido		136	212	3.164	3.834
Intangível					
Software e hardware	20%	12	12	192	226
Total custo		12	12	192	226
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(63)	(56)
Intangível líquido		2	2	129	170

(a) Refere-se à área destinada para uso próprio da Companhia no 5º andar do Edifício JK1455, não possuindo a finalidade de imóvel para renda.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 30 de setembro de 2016 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Transferências	Saldo em 30/09/2016
Imobilizado					
Edifícios e construções	3.059	(702)	(28)	(35)	2.294
Móveis e utensílios	268	59	(6)	(132)	189
Equipamento de processamento de dados	507	106	(99)	167	681
Total	3.834	(537)	(133)	-	3.164
Intangível					
Software	170	(34)	(7)	-	129
Total	170	(34)	(7)	-	129

11. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS, DEBÊNTURES E NOTAS PROMISSÓRIAS

11. a) EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	182.346	188.009	182.346	188.009
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	15.012	17.027	15.012	17.027
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	20.944	23.068	20.944	23.068
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	231.208	250.044	231.208	250.044
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	83.257	97.842
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	32.967	36.087	32.967	36.087
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	143.326	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)	18.555	19.575	18.555	19.575
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	22.332	23.506	22.332	23.506
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(k)	37.403	40.554	37.403	40.554
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	14.372	14.563	14.372	14.563
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(m)	57.958	59.979	57.958	59.979
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(n)	30.321	32.465	30.321	32.465
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(o)	88.158	90.879	88.158	90.879
Bradesco	12/12/2014	9,50% a.a. + TR	(p)	284.903	273.874	284.901	273.874
Bradesco	12/05/2014	9,50% a.a. + TR	(q)	-	-	81.955	78.683
Banco Itaú	03/08/2015	9,80% a.a. + TR	(r)	-	-	68.444	39.505
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(s)	-	-	107.438	82.277
Total				1.036.479	1.069.630	1.520.897	1.606.777
Passivo circulante				142.349	114.592	225.514	208.040
Passivo não circulante				894.130	955.038	1.295.383	1.398.737

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
Out.17 a Dez.17	25.927	37.784
2018	103.694	151.272
2019	103.694	156.873
2020	103.694	151.810
2021	102.980	135.980
2022	100.838	133.838
Acima de 6 anos	353.303	527.826
Total	894.130	1.295.383

- (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 Jundiá 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 trimestrais, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 30 de setembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2015	1.069.630	1.606.777
Captações	297	50.988
Pagamento de principal	(68.077)	(172.216)
Pagamentos juros	(55.258)	(100.500)
Juros provisionados	89.455	135.018
Comissões apropriadas	432	830
Saldo em 30/09/2016	1.036.479	1.520.897

11. b) DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	30/09/2016	31/12/2015
Debêntures	578.686	770.641
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(2.583)	(3.628)
Juros sobre debêntures	88.801	114.654
Total	664.904	881.667
Circulante	225.200	201.534
Não circulante	439.704	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 30 de setembro de 2016 é de R\$ 92.943 (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 30 de setembro de 2016 é de R\$ 60.265 (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.

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2016 é de R\$ 154.523 (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 quirográfica, 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 30 de setembro de 2016 é de R\$ 202.987 (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 quirográfica, 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 30 de setembro de 2016 é de R\$ 154.186 (R\$ 159.615 em 31 de dezembro de 2015).

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 período findo em 30 de setembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	881.667
Pagamentos juros	(106.361)
Pagamento de principal	(191.956)
Juros provisionados	80.509
Comissões apropriadas	1.045
Saldo em 30/09/2016	664.904

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de setembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
Out.17 a Dez.17	15.585
2018	220.585
2019	130.000
2020	30.000
2021	30.000
6 anos ou mais	15.000
Total	441.170
Comissão a apropriar	(1.466)
Saldo em 30/06/2016	439.704

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., Hatiba 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 período findo em 30 de setembro 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 30 de setembro 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, <u>inclusive</u>
---	--

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 30 de setembro 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.

11. c) NOTAS PROMISSÓRIAS

Controladora e consolidado	30/09/2016	31/12/2015
Notas Promissórias	150.000	-
Juros sobre Notas Promissórias	4.147	-
Total	154.147	-
Circulante	19.147	-
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). O custo da operação é de CDI + 0,85% por ano.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 30 de setembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	-
Captação Principal	150.000
Pagamentos juros	(12)
Pagamento de principal	-
Juros provisionados	4.159
Saldo em 30/09/2016	154.147

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
Out.17 a Dez.17	7.500
2018	15.000
2019	112.500
Saldo em 30/09/2016	135.000

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
PIS	26	38	303	289
COFINS	145	225	1.423	1.388
ISS	26	11	415	900
IRPJ	-	-	5.608	6.140
CSLL	-	-	2.065	2.232
RET	-	-	-	71
IPTU	-	-	2.187	1.578
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	30	21	973	1.275
Demais	-	-	87	-
Total	227	295	13.061	13.873

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	28.994	10.637
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	4.857
Res sperata	-	-	66.831	73.003
Total	-	-	95.825	88.497

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	2.087	1.546
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	214
Total circulante	-	-	2.087	1.760
Res-sperata	-	-	9.711	9.474
Total não circulante	-	-	9.711	9.474
Total dos impostos diferidos	-	-	11.798	11.234
PIS	-	-	623	564
COFINS	-	-	2.875	2.602
IRPJ	-	-	6.031	5.886
CSLL	-	-	2.269	2.182

14. 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	
	30/09/2016	31/12/2015
PIS e Cofins (a)	9.481	9.481
Refis IV (b)	1.554	3.171
Subtotal	11.035	12.652
Depósitos judiciais	(11.378)	(12.987)
Total Ativo não circulante	343	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 2005 possui os montantes de R\$ 3.171, 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\$ 1.554.

Até a presente data, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R\$ 1.554.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

15. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015
Partes relacionadas		
Cyrela Brazil Realty S.A.	90	3.533
CCP Caliantra (a)	35.040	30.064
Notas de débitos	-	-
Outros	123	-
Total partes relacionadas	35.253	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 dinheiro para efetuar a reforma necessária no bem locado. O valor emprestado deverá ser devolvido para locadora corrigido pela variação do CDI, conforme condições estabelecidas em contrato. Em 30 de setembro de 2016 o saldo está assim representado:

ATIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Thera	-	9.250	-	9.250
Shopping Tiete	-	-	271	411
Shopping Cidade São Paulo	-	-	2.317	2.974
Shopping Metropolitano	-	-	2.751	3.008
Shopping Cerrado	-	-	2.219	-
Total	-	9.250	7.558	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	Valor Mensal
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

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 incorridas na Companhia até 30 de setembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Remuneração aos administradores	2.746	2.493	5.007	3.902
Remuneração aos conselheiros	180	226	180	226
Total	2.926	2.719	5.187	4.128

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

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Adiantamento para Aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2016	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.

17. 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\$ 1.150 (R\$ 2.657 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\$ 285.188 em 30 de setembro de 2016 (R\$ 274.922 em 31 de dezembro de 2015).

Das causas possíveis, o caso com valor mais relevante se refere ao 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 trânsito. 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.

18. RES PERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o saldo de res-perata 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	
	30/09/2016	31/12/2015
Shopping Grand Plaza	2.056	3.655
Shopping Tiete	9.057	13.552
Shopping Metropolitano	6.412	8.905
Shopping Cidade São Paulo	37.741	37.890
Shopping Cerrado	3.912	3.182
Total	59.178	67.184
Total circulante	11.836	13.719
Total não circulante	47.342	53.465

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de setembro de 2016 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2015	83.000	350.000
Em 30 de setembro de 2016	119.664	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.

Os dividendos referentes ao exercício de 2015 foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2015	23.308
Reserva legal	(1.165)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	22.143
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2015	5.536

A Administração efetuou o pagamento dos dividendos constituídos em 2015 no 2º trimestre 2016.

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 2014, a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326.

Em 30 de setembro de 2016 o saldo de ações em tesouraria permanecem inalterados.

20. 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 BRX Administradora de Shopping 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 30 de setembro de 2016 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 6.210 (R\$ 5.064 em 31 de dezembro de 2015), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21. 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	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	98.094	411.627	238.358	566.073
Titulos e valores mobiliários	71.853	-	71.853	-
Partes relacionadas	-	20	35.253	33.597
Contas a receber	449	236	123.871	100.575
Passivos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Financiamentos	1.036.479	1.069.630	1.520.897	1.606.777
Debêntures	664.904	881.667	664.904	881.667
Fornecedores	1.823	482	32.495	38.201

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro 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										
Selic	Decréscimo do Índice	-12,28%	(11.456)	(8.592)	(5.728)	93.292	(25.662)	(19.246)	(12.831)	208.970
Passivo										
Selic	Acréscimo do Índice	12,28%	(208.930)	(261.162)	(313.395)	(1.701.383)	(268.416)	(335.520)	(402.625)	(2.185.801)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 12,28 %

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os trimestres findos em 30 de setembro de 2016 e 2015 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	25.345	26.997	37.341	35.634
Outros	2.629	3.926	8.947	7.371
Total receitas financeiras	27.974	30.923	46.288	43.005
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(89.450)	(88.708)	(135.013)	(113.195)
Juros e atualização sobre debêntures	(80.514)	(89.364)	(80.514)	(89.364)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(4.158)	-	(4.158)	-
Outros	(4.550)	(3.900)	(7.265)	(21.585)
Juros capitalizados	(8.547)	57.690	(8.547)	57.690
Total despesas financeiras	(187.219)	(124.282)	(235.497)	(166.454)
Resultado financeiro líquido	(159.245)	(93.359)	(189.209)	(123.449)

22. 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.

23. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Receita bruta	3.746	4.682	327.532	297.521
- Locação de imóveis	2.002	1.957	240.019	232.450
- Vendas de imóveis	-	-	31.041	12.553
- Prestação de serviços	1.744	2.725	56.472	52.518
Deduções sobre a receita	(343)	(460)	(20.566)	(18.927)
- Descontos Concedidos	-	-	(3.139)	(6.124)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(343)	(460)	(17.427)	(12.803)
Receita líquida	3.403	4.223	306.966	278.593

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

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A companhia administra 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 30 de setembro de 2016 e 2015:

Informação por Segmento - Setembro.2016							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	84.104	3.593	137.101	-	2.280	12.941	240.019
Venda	-	31.000	-	-	41	-	31.041
Prestação de serviços	1.744	-	-	54.728	-	-	56.472
Total	85.848	34.593	137.101	54.728	2.321	12.941	327.532
Deduções da receita							
Locação	(3.692)	(1.265)	(8.952)	-	(64)	-	(13.973)
Venda	-	-	-	-	(11)	-	(11)
Prestação de serviços	-	-	-	(6.582)	-	-	(6.582)
Total	(3.692)	(1.265)	(8.952)	(6.582)	(75)	-	(20.566)
Receita líquida	82.156	33.328	128.149	48.146	2.246	12.941	306.966
Custo							
Locação	(11.252)	(938)	(45.099)	-	(1.634)	(2.628)	(61.551)
Venda	-	(16.427)	-	-	31	-	(16.396)
Prestação de serviços	-	-	-	(38.584)	-	-	(38.584)
Total	(11.252)	(17.365)	(45.099)	(38.584)	(1.603)	(2.628)	(116.531)
Lucro bruto	70.904	15.963	83.050	9.562	643	10.313	190.435
Ativos operacionais	767.443	38.195	2.183.911	-	5.665	31.723	3.026.937

Informações por região - Setembro.2016					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	305.902	19.168	1.161	1.301	327.532
Deduções da receita	(17.292)	(3.217)	(57)	-	(20.566)
Receita líquida	288.610	15.951	1.104	1.301	306.966
Custos	(99.455)	(16.589)	(487)	-	(116.531)
Lucro Bruto	189.155	(638)	617	1.301	190.435
Ativos Operacionais	2.365.124	653.804	8.009	-	3.026.937

Informação por Segmento - Setembro.2015							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	85.981	6.071	111.090	-	-	29.308	232.450
Venda	-	-	-	-	12.553	-	12.553
Prestação de serviços	2.726	-	-	49.792	-	-	52.518
Total	88.707	6.071	111.090	49.792	12.553	29.308	297.521
Deduções da receita							
Locação	(8.080)	(222)	(3.936)	-	-	(647)	(12.885)
Venda	-	-	-	-	(421)	-	(421)
Prestação de serviços	-	-	-	(5.621)	-	-	(5.621)
Total	(8.080)	(222)	(3.936)	(5.621)	(421)	(647)	(18.927)
Receita líquida	80.627	5.850	107.154	44.171	12.131	28.660	278.593
Custo							
Locação	(8.708)	(424)	(38.585)	-	-	(6.451)	(54.167)
Venda	-	-	-	-	(4.175)	-	(4.175)
Prestação de serviços	-	-	-	(37.274)	-	-	(37.274)
Total	(8.708)	(424)	(38.585)	(37.274)	(4.175)	(6.451)	(95.616)
Lucro bruto	71.919	5.426	68.569	6.897	7.956	22.209	182.978
Ativos operacionais	308.635	55.275	1.367.134	-	178.566	32.714	1.942.324

Informações por região - Setembro.2015					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	256.778	38.157	1.183	1.403	297.521
Deduções da receita	(16.361)	(2.523)	(43)	-	(18.927)
Receita líquida	240.418	35.633	1.140	1.403	278.593
Custos	(72.758)	(22.458)	(400)	-	(95.616)
Lucro Bruto	167.660	13.175	740	1.403	182.978
Ativos Operacionais	1.406.183	527.881	8.260	-	1.942.324

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

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 30 de setembro de 2016 e 2015:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Comissões	(861)	-	(1.266)	(1.046)
Condomínios e aluguéis	-	-	(38.269)	(23.283)
Custo de construção	-	-	(16.576)	(4.646)
Demais gastos com vendas	-	(500)	(1.207)	(4.663)
Depreciação, amortização e exaustão	(92)	(94)	(22.780)	(19.347)
Despesas com pessoal	(12.576)	(11.889)	(24.376)	(26.022)
Impostos e taxas	-	-	(2.413)	(2.664)
Manutenção	-	-	(3.176)	(3.637)
Outras receitas e despesas	(10.311)	(1.667)	(11.844)	(3.714)
Propaganda e publicidade	-	-	(202)	(1.847)
Serviços profissionais e contratados	(3.188)	(2.200)	(32.241)	(38.638)
Total	(27.028)	(16.350)	(154.350)	(129.507)
Alocado em:				
Custos	(15)	(15)	(116.531)	(95.615)
Despesas comerciais	(1.698)	(1.826)	(4.213)	(8.924)
Despesas gerais e administrativas	(20.528)	(9.810)	(26.036)	(17.500)
Remuneração da administração	(2.926)	(2.719)	(5.187)	(4.128)
Participações de empregados e administradores	(1.861)	(1.980)	(2.383)	(3.340)
Total	(27.028)	(16.350)	(154.350)	(129.507)

26. 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	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	(23.701)	24.330	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	8.058	(8.272)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	43.317	36.090	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	(3.558)	(3.558)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	47.817	24.259	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	88.071	48.525
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(23.158)	20.126
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	64.913	68.651
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(22.070)	(23.341)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(22.070)	(23.341)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(22.070)	(23.341)

27. 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 período findo em 30 de setembro 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 ação:

Lucro por Ação	Consolidado	
	30/09/2016	30/09/2015
Lucro (Prejuízo) líquido	(23.701)	24.365
Quantidade de ações	119.664	119.144
Lucro (Prejuízo) por ação	(0,198)	0,205

28. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o período findo em 30 de setembro de 2016:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 30/09/2016	Receita a incorrer em 30/09/2016	Custo incorrido até 30/09/2016	Custo a incorrer em 30/09/2016
Torre Matarazzo	58.776	327	(23.743)	(132)

29. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Thera Corporate - Arraial	a)	27.551	27.551
Morizono - YM	b)	3.843	3.843
Demais		373	5.954
Total Outros Resultados		31.767	37.348

a) Ganho na operação da venda do empreendimento Thera Corporate em 2016.

b) Ganho na operação da compra do empreendimento Morizono em 2016.

30. 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\$ 11.000.

b) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 3.479.700.

c) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.016.358.

d) Risco de engenharia: R\$ 924.288

31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 10 de novembro de 2016.