

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	10
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	11
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	24
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	25
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	82
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	87
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

89

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	119.664
Preferenciais	0
Total	119.664
Em Tesouraria	
Ordinárias	248
Preferenciais	0
Total	248

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	2.401.731	3.152.454	3.177.033
1.01	Ativo Circulante	216.627	318.715	430.461
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56.993	222.075	411.627
1.01.01.01	Caixa e Bancos	55	656	890
1.01.01.02	Aplicações financeiras	56.938	221.419	410.737
1.01.02	Aplicações Financeiras	148.621	35.956	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	148.621	35.956	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	148.621	35.956	0
1.01.03	Contas a Receber	0	330	236
1.01.03.01	Clientes	0	330	236
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.822	44.156	5.272
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.822	44.156	5.272
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.191	16.198	13.326
1.01.08.03	Outros	6.191	16.198	13.326
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	6.025	12.197	5.508
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	166	4.001	7.818
1.02	Ativo Não Circulante	2.185.104	2.833.739	2.746.572
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	23.151	52.939	83.113
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	32	135	9.270
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	32	135	9.270
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	23.119	52.804	73.843
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	22.812	52.764	72.748
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	307	40	1.095
1.02.02	Investimentos	2.161.889	2.780.686	2.663.245
1.02.02.01	Participações Societárias	2.161.889	2.778.904	2.661.442
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.161.889	2.778.904	2.661.442
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	1.782	1.803
1.02.03	Imobilizado	62	112	212

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	62	112	212
1.02.04	Intangível	2	2	2
1.02.04.01	Intangíveis	2	2	2
1.02.04.01.02	Softwares	2	2	2

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	2.401.731	3.152.454	3.177.033
2.01	Passivo Circulante	246.962	336.540	340.082
2.01.02	Fornecedores	515	734	482
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	515	734	482
2.01.03	Obrigações Fiscais	352	404	295
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	324	394	284
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	216	71	21
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	108	323	263
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	28	10	11
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	239.862	331.128	316.126
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	81.396	178.367	114.592
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	81.396	178.367	114.592
2.01.04.02	Debêntures	158.466	152.761	201.534
2.01.05	Outras Obrigações	6.233	4.274	23.179
2.01.05.02	Outros	6.233	4.274	23.179
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12	7	5.542
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	6.221	4.267	4.550
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	0	0	13.087
2.02	Passivo Não Circulante	993.761	1.640.234	1.636.321
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	993.761	1.640.234	1.635.171
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	617.248	997.168	955.038
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	617.248	997.168	955.038
2.02.01.02	Debêntures	376.513	643.066	680.133
2.02.04	Provisões	0	0	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	1.161.008	1.175.680	1.200.630
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763	799.763

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.03.02	Reservas de Capital	-3.326	-3.326	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	0	0	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	364.571	379.243	413.144
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	37.517	37.517
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	318.344	341.726	375.627

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.728	4.637	5.920
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10	-20	-20
3.03	Resultado Bruto	4.718	4.617	5.900
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	350.255	178.389	153.072
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.353	-2.112	-2.357
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.444	-30.551	-19.688
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-23.248	-24.712	-14.187
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-4.936	-4.778	-3.646
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-5.260	-1.061	-1.855
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	289.189	31.110	24.120
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.863	179.942	150.997
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	354.973	183.006	158.972
3.06	Resultado Financeiro	-174.936	-204.332	-135.699
3.06.01	Receitas Financeiras	26.590	39.383	46.124
3.06.02	Despesas Financeiras	-201.526	-243.715	-181.823
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	180.037	-21.326	23.273
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.833	0	35
3.08.01	Corrente	-5.833	0	0
3.08.02	Diferido	0	0	35
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	174.204	-21.326	23.308
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	174.204	-21.326	23.308
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0	-0,178	0,193
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0	-0,178	0,193

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	174.204	-21.326	23.308
4.02	Outros Resultados Abrangentes	299	-3.624	0
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	299	-3.624	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	174.503	-24.950	23.308

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	109.489	-27.489	9.315
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	254	36.858	118.092
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	180.037	-21.326	23.273
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	83	100	113
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	10	21	20
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-95.863	-179.020	-150.650
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	178.870	236.106	243.377
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	4.268	2.127	1.969
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	0	0	-10
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	-1.150	0
6.01.01.14	Variação dos juros capitalizado	19.224	0	0
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-286.375	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	81.186	-24.686	-43.768
6.01.02.01	Contas a receber	330	-94	84
6.01.02.02	Impostos a compensar	69.286	-18.900	-15.097
6.01.02.03	Dividendos a receber	6.172	-6.689	-71
6.01.02.06	Demais ativos	3.566	4.872	-4.630
6.01.02.07	Fornecedores	-219	252	208
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	0	109	-68
6.01.02.09	Demais contas a pagar	1.948	-284	-28.011
6.01.02.10	Contas a receber de partes relacionadas	103	9.135	-9.270
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	0	-13.087	13.087
6.01.03	Outros	28.049	-39.661	-65.009
6.01.03.01	Juros pagos	-148.697	-196.316	-216.823
6.01.03.02	Dividendos recebidos	182.579	156.655	151.814
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-5.833	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	842.299	-131.053	-340.441
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-112.665	-35.956	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-32	0	-31
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	1.772	0	0
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-197.888	-95.097	-340.410
6.02.05	Venda de investimento	1.151.112	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.116.870	-31.010	278.452
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	135.000	442.297	0
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-277	-5.631	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-906.903	-458.518	-107.303
6.03.04	Dividendos pagos	-344.989	-5.535	-23.266
6.03.08	Aumento de capital por sócios	0	0	400.000
6.03.09	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	299	-3.623	9.021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-165.082	-189.552	-52.674
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	222.075	411.627	464.301
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.993	222.075	411.627

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-147.802	0	-147.802
5.04.10	Dividendos distribuídos	0	0	0	-303.627	0	-303.627
5.04.11	Permuta de participações de não controladores sem mudança no controle	0	0	0	155.825	0	155.825
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	299	299
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	299	299
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	299	299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.710	124.121	0	132.831
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.710	-8.710	0	0
5.06.04	Reserva de lucros	0	0	0	132.831	0	132.831
5.07	SalDOS Finais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.326	-3.624	-24.950
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.326	0	-21.326
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.624	-3.624
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-3.624	-3.624
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	350.000	-3.326	69.508	357.655	0	773.837
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	350.000	-3.326	69.508	357.655	0	773.837
5.04	Transações de Capital com os Sócios	449.763	0	-49.763	-5.536	0	394.464
5.04.01	Aumentos de Capital	449.763	0	-49.763	0	0	400.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.536	0	-5.536
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.308	9.021	32.329
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.308	0	23.308
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.021	9.021
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.021	9.021
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.772	-17.772	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	17.772	-17.772	0	0
5.07	SalDOS Finais	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	291.921	5.137	6.502
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.546	5.137	6.502
7.01.02	Outras Receitas	286.375	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.789	-15.626	-5.326
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.756	-16.141	-4.190
7.02.04	Outros	-2.033	515	-1.136
7.03	Valor Adicionado Bruto	274.132	-10.489	1.176
7.04	Retenções	-989	-121	-133
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-989	-121	-133
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	273.143	-10.610	1.043
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	126.163	251.582	221.246
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.863	179.020	150.650
7.06.02	Receitas Financeiras	26.590	39.383	46.124
7.06.03	Outros	3.710	33.179	24.472
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	399.306	240.972	222.289
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	399.306	240.972	222.289
7.08.01	Pessoal	16.824	18.083	16.610
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.820	13.521	13.970
7.08.01.02	Benefícios	6.004	3.701	2.640
7.08.01.04	Outros	0	861	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.903	918	996
7.08.02.01	Federais	6.616	791	806
7.08.02.03	Municipais	287	127	190
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	201.375	243.297	181.375
7.08.03.01	Juros	194.962	238.194	177.098
7.08.03.03	Outras	6.413	5.103	4.277
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	174.204	-21.326	23.308
7.08.04.02	Dividendos	0	0	5.536

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	174.204	-21.326	17.772

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	3.639.428	4.832.899	4.856.183
1.01	Ativo Circulante	461.742	578.632	714.275
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	170.324	348.578	566.073
1.01.01.01	Caixa e Bancos	20.651	22.576	26.185
1.01.01.02	Aplicações financeiras	149.673	326.002	539.888
1.01.02	Aplicações Financeiras	170.908	64.862	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	170.908	64.862	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	170.908	64.862	0
1.01.03	Contas a Receber	100.653	97.316	99.891
1.01.03.01	Clientes	100.653	97.316	99.891
1.01.04	Estoques	4.428	5.653	25.540
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.822	44.156	5.272
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.822	44.156	5.272
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.607	18.067	17.499
1.01.08.03	Outros	10.607	18.067	17.499
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	8.462	9.476	10.347
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	2.045	8.512	7.152
1.01.08.03.03	Dividendos a receber	100	79	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.177.686	4.254.267	4.141.908
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	152.017	822.205	1.419.695
1.02.01.03	Contas a Receber	4.568	12.082	684
1.02.01.03.01	Clientes	4.568	12.082	684
1.02.01.04	Estoques	41.858	674.870	1.269.579
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	38.928	45.246	49.240
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	38.928	45.246	49.240
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	66.663	90.007	100.192
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	34.120	60.131	79.400
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	0	350	335

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1.02.01.09.09	Demais contas a receber	32.543	29.526	20.457
1.02.02	Investimentos	3.024.408	3.428.288	2.718.209
1.02.02.01	Participações Societárias	174.622	1.081.873	927.947
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	174.622	1.081.873	927.947
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.849.786	2.346.415	1.790.262
1.02.03	Imobilizado	782	3.643	3.834
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	782	3.643	3.834
1.02.04	Intangível	479	131	170
1.02.04.01	Intangíveis	479	131	170
1.02.04.01.02	Software	479	131	170

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	3.639.428	4.832.899	4.856.183
2.01	Passivo Circulante	331.279	511.928	516.869
2.01.02	Fornecedores	12.385	30.230	38.201
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.385	30.230	38.201
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.847	13.588	15.633
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.375	13.139	13.155
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.975	7.316	8.372
2.01.03.01.02	Imposto sobre Operação Financeira	30	43	0
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.861	3.241	1.748
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.158	895	1.275
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	351	1.644	1.760
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	472	449	2.478
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	267.690	415.042	409.574
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	109.224	262.281	208.040
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	109.224	262.281	208.040
2.01.04.02	Debêntures	158.466	152.761	201.534
2.01.05	Outras Obrigações	39.357	53.068	53.461
2.01.05.02	Outros	39.357	53.068	53.461
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12	7	5.542
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	0	0	6.217
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	795	13.638
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	31.976	41.604	14.345
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	7.369	10.662	13.719
2.02	Passivo Não Circulante	1.429.686	2.208.661	2.254.461
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.392.337	2.047.038	2.078.870
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.015.824	1.403.972	1.398.737
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.015.824	1.403.972	1.398.737
2.02.01.02	Debêntures	376.513	643.066	680.133

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.02.02	Outras Obrigações	29.477	151.159	161.978
2.02.02.02	Outros	29.477	151.159	161.978
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permutas	0	108.513	108.513
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	29.477	42.646	53.465
2.02.03	Tributos Diferidos	6.264	8.804	9.474
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.264	8.804	9.474
2.02.04	Provisões	1.608	1.660	4.139
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.608	1.660	4.139
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.608	1.660	4.139
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.878.463	2.112.310	2.084.853
2.03.01	Capital Social Realizado	799.763	799.763	799.763
2.03.02	Reservas de Capital	-3.326	-3.326	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	0	0	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	364.571	379.243	413.144
2.03.04.01	Reserva Legal	46.227	37.517	37.517
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	318.344	341.726	375.627
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	717.455	936.630	884.223

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	446.272	421.251	384.293
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-186.797	-163.685	-130.842
3.03	Resultado Bruto	259.475	257.566	253.451
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	211.595	30.338	6.520
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.046	-11.658	-9.894
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.751	-41.276	-33.342
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-35.407	-31.591	-23.861
3.04.02.02	Remuneração da administração	-6.710	-8.340	-5.985
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-6.634	-1.345	-3.496
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	281.101	39.881	13.196
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	281.101	39.881	13.196
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.709	43.391	36.560
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	471.070	287.904	259.971
3.06	Resultado Financeiro	-211.901	-243.032	-175.916
3.06.01	Receitas Financeiras	42.328	64.980	61.879
3.06.02	Despesas Financeiras	-254.229	-308.012	-237.795
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	259.169	44.872	84.055
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.716	-30.512	-31.817
3.08.01	Corrente	-37.380	-29.945	-32.014
3.08.02	Diferido	664	-567	197
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	222.453	14.360	52.238
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	222.453	14.360	52.238
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	174.204	-21.326	23.308
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	48.249	35.686	28.930
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,4588	-0,178	0,193
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.99.02.01	ON	1,4588	-0,178	0,193

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	222.453	14.360	52.238
4.02	Outros Resultados Abrangentes	299	-3.624	0
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	299	-3.624	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	222.752	10.736	52.238
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	174.503	-24.950	23.308
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	48.249	35.686	28.930

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	146.647	157.148	-271.085
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	287.341	326.427	353.736
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	259.169	44.872	84.055
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	409	199	343
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	46.825	31.596	25.606
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	4.801	2.659	2.388
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	224.279	298.131	280.071
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	0	-764	-533
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	11.384	-5.473	-557
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	0	1.077	-1.077
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	3.709	-43.391	-36.560
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-52	-2.479	0
6.01.01.14	Variação dos juros capitalizado	23.192	0	0
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-286.375	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.188	78.045	-392.471
6.01.02.01	Contas a receber	-7.207	-4.427	-5.971
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	65.345	-19.615	-16.164
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	146.808	122.764	-293.916
6.01.02.04	Dividendos a receber	-21	0	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	350	-15	-244
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	6.467	-1.360	-930
6.01.02.07	Demais ativos	-2.004	-8.199	-2.122
6.01.02.08	Fornecedores	-17.845	-7.971	2.691
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	0	-21.087
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	-6.217	-4.334
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-15.620	-1.370	366
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-109.308	-12.843	12.983
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-16.462	-13.876	14.372

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-9.633	27.259	-32.168
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	6.318	3.915	-45.728
6.01.02.16	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	0	0	-219
6.01.03	Outros	-187.882	-247.324	-232.350
6.01.03.01	Juros pagos	-187.086	-253.679	-255.299
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-7.317	-31.093	-31.034
6.01.03.03	Dividendos recebidos	6.521	37.448	53.983
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	863.835	-308.731	-180.821
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-106.046	-64.862	10
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-6.676	31	-1.834
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-53.987	-95.917	-8.110
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-120.568	-147.983	-170.887
6.02.05	Venda de investimento	1.151.112	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.188.736	-65.912	444.989
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	161.648	506.456	124.552
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-277	-5.631	-1.825
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-1.005.417	-574.300	-150.669
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	0	16.721	87.176
6.03.05	Dividendos pagos	-344.989	-5.535	-23.266
6.03.06	Aumento de capital por sócios	0	0	400.000
6.03.07	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	299	-3.623	9.021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-178.254	-217.495	-6.917
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	348.578	566.073	572.990
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	170.324	348.578	566.073

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680	936.630	2.112.310
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680	936.630	2.112.310
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-147.802	0	-147.802	-267.424	-415.226
5.04.10	Dividendos distribuídos	0	0	0	-303.627	0	-303.627	0	-303.627
5.04.11	Permuta de participações de não controladores sem mudança no controle	0	0	0	155.825	0	155.825	-267.424	-111.599
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	299	299	48.249	48.548
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	0	48.249	48.249
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	299	299	0	299
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	299	299	0	299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.710	124.121	0	132.831	0	132.831
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.710	-8.710	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de lucros	0	0	0	132.831	0	132.831	0	132.831
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008	717.455	1.878.463

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630	884.223	2.084.853
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630	884.223	2.084.853
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	16.721	16.721
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	16.721	16.721
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.326	-3.624	-24.950	35.686	10.736
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.326	0	-21.326	35.686	14.360
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.624	-3.624	0	-3.624
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-3.624	-3.624	0	-3.624
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680	936.630	2.112.310

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	350.000	-3.326	69.508	357.655	0	773.837	768.117	1.541.954
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	350.000	-3.326	69.508	357.655	0	773.837	768.117	1.541.954
5.04	Transações de Capital com os Sócios	449.763	0	-49.763	-5.536	0	394.464	87.176	481.640
5.04.01	Aumentos de Capital	449.763	0	-49.763	0	0	400.000	0	400.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.536	0	-5.536	0	-5.536
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	87.176	87.176
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.308	9.021	32.329	28.930	61.259
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.308	0	23.308	28.930	52.238
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.021	9.021	0	9.021
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.021	9.021	0	9.021
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.772	-17.772	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	17.772	-17.772	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	37.517	357.655	9.021	1.200.630	884.223	2.084.853

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	756.382	449.355	408.533
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	470.007	449.355	408.533
7.01.02	Outras Receitas	286.375	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-165.325	-158.723	-124.499
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-125.966	-132.089	-105.730
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.181	-22.183	-10.208
7.02.04	Outros	-15.178	-4.451	-8.561
7.03	Valor Adicionado Bruto	591.057	290.632	284.034
7.04	Retenções	-53.566	-32.718	-25.949
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-53.566	-32.718	-25.949
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	537.491	257.914	258.085
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.689	149.113	111.634
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.709	43.391	36.560
7.06.02	Receitas Financeiras	42.328	64.980	61.879
7.06.03	Outros	-5.930	40.742	13.195
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	570.180	407.027	369.719
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	570.180	407.027	369.719
7.08.01	Pessoal	32.933	26.037	23.629
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.764	17.180	18.586
7.08.01.02	Benefícios	8.293	5.677	4.423
7.08.01.04	Outros	4.876	3.180	620
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	61.237	56.984	52.306
7.08.02.01	Federais	57.138	53.415	49.005
7.08.02.03	Municipais	4.099	3.569	3.301
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	253.557	309.646	241.546
7.08.03.01	Juros	244.851	297.626	218.979
7.08.03.03	Outras	8.706	12.020	22.567
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	222.453	14.360	52.238

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

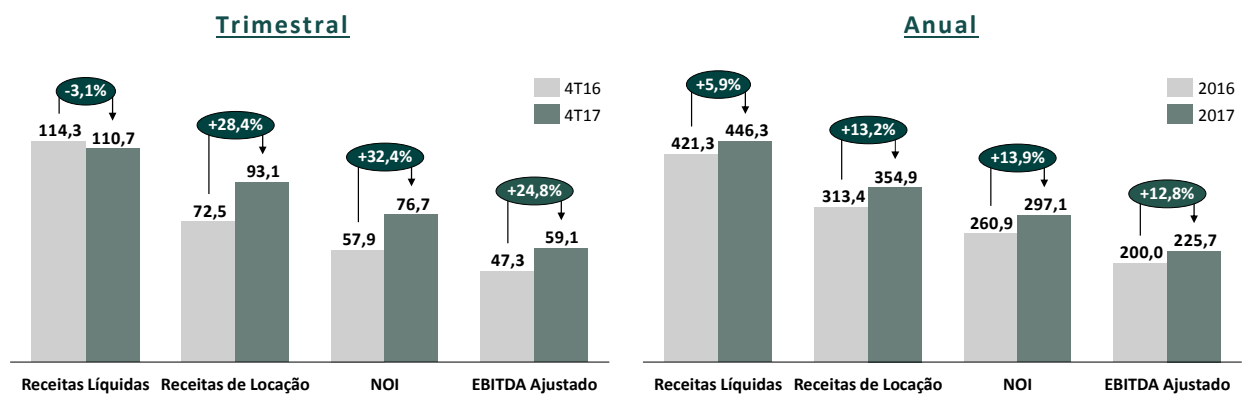
Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.08.04.02	Dividendos	0	0	5.536
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	174.204	-21.326	17.772
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	48.249	35.686	28.930

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

São Paulo, 8 de fevereiro de 2018 - A **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações** (BM&FBOVESPA: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre e aos doze meses findo em 31 de dezembro de 2017. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

NOI cresce 32,4% no 4T17, para R\$ 76,7 milhões Lucro líquido atinge R\$ 174,2 milhões em 2017

Principais Índices de Performance – 4T17 e 2017 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Receita Líquida	114,3	110,7	-3,1%	421,3	446,3	5,9%
EBITDA Ajustado	47,3	59,1	24,8%	200,0	225,7	12,8%
Margem EBITDA Ajustado	54,2%	53,3%	-0,9 pp.	54,6%	54,3%	-0,3 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	57,9	76,7	32,4%	260,9	297,1	13,9%
Margem NOI	79,9%	82,4%	2,5 pp.	83,3%	83,7%	0,5 pp.
FFO - Funds From Operations	12,0	12,1	0,3%	11,1	227,8	1947,5%
Margem FFO	10,5%	10,9%	0,4 pp.	2,6%	51,0%	48,4 pp.
Lucro Líquido	2,4	-7,9	-433,4%	-21,3	174,2	-916,9%
Margem Líquida	2,1%	-7,2%	-9,2 pp.	-5,1%	39,0%	44,1 pp.
Indicadores Operacionais	4T16	4T17	4T17 X 4T16			
Ocupação Física	87,4%	87,2%	-0,2 pp.			
Ocupação Financeira	90,2%	90,2%	0,0 pp.			
Portfólio Próprio (mil m²)	451,6	252,2	-44,1%			
Portfólio sob Gestão (mil m²)	469,4	454,7	-3,1%			
Portfólio em Desenvolvimento (mil m²)	55,8	0,0	NA			

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O ano de 2017 marcou o fim da recessão que assolava o país desde 2014. A taxa de juros nominal atingida (7,0%) foi a menor já registrada na história brasileira e após dois anos consecutivos de queda, tem a expectativa do PIB voltar a crescer. A reforma trabalhista foi aprovada e pela primeira vez desde 1998, a inflação deve ficar abaixo de 3%. Tudo isso impulsionou o crescimento da CCP, que já vinha na contramão da crise e que em 2017 se consolidou ainda mais como uma das principais companhias de renda do Brasil.

Em agosto de 2017, a CCP iniciou uma nova parceria na qual o Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) passa a ter uma participação societária minoritária (em sua maioria de 33,43%) nos edifícios corporativos do portfólio da Companhia em troca de 50% de participação na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. Além disso, a Companhia e CPPIB firmaram nesta mesma data um compromisso de crescer o portfólio de escritórios corporativos com investimentos de até USD 400 milhões, dando início a um novo ciclo de crescimento.

A Companhia tem procurado maximizar seus retornos, fazendo ajustes em sua estrutura de capital, como também na reciclagem de ativos para navegar sempre próximo ao ponto ótimo de retorno. Desta forma, em 2017, como resultado da venda do portfólio de galpões industriais, a companhia recebeu cerca de R\$ 1,2bi, que foram utilizados para reduzir a alavancagem em R\$ 730 milhões, trazendo seu endividamento para o patamar de 2,56x Dívida Líquida/EBITDA, além de distribuir R\$ 345 milhões em forma de dividendos aos seus acionistas.

No segmento de escritórios, a CCP teve um ano de evolução nas locações das propriedades, com destaque para o empreendimento Miss Silvia Morizono, que foi entregue em abril de 2017 com mais de 50% de suas unidades pré-locadas, evento que não era visto há alguns anos no país. O mercado de locação de escritórios tem apresentado melhoras nos últimos trimestres, com absorção bruta recorde em São Paulo no ano e redução da taxa de vacância. Todos os indicadores já mostram uma tendência de melhora no segmento para 2018, assim como nos anos subsequentes.

No segmento de Shopping Center, destacamos as vendas mesmas lojas (SSS) e aluguéis mesmas lojas (SSR), que em todos trimestres de 2017 registraram crescimento acima da inflação. A CCP continua concentrando esforços na gestão dos empreendimentos, buscando otimizar os custos, aumentar a produtividade e margens, além de incessantemente buscar inovações que possa cada vez mais refletir em seu portfólio o que será o shopping do futuro. O resultado disso, são crescimentos substanciais, em todo portfólio que administra, independentemente do estágio de maturação do ativo.

A Companhia tem apresentado resultados acima da média de mercado nos segmentos que atua e continua concentrando esforços para tornar a gestão de seus edifícios e shopping centers mais eficientes, gerando resultados positivos para seus acionistas e clientes. Além disso, o fortalecimento de sua parceria estratégica com o CPPIB traz novas oportunidades de retomar o crescimento através de aquisições no segmento de edifícios corporativos. Tudo isso tendo como pano de fundo sinais de recuperação da economia, varejo e o mercado de escritórios corporativos.

A Diretoria.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Principais Realizações de 2017

Principais Realizações

Entrega e Locações do Edifício Miss Silvia Morizono

Em maio de 2017, a Cyrela Commercial Properties concluiu o desenvolvimento do empreendimento Miss Silvia Morizono, localizado na Avenida Faria Lima, com uma ABL total de 16.290 m².

O edifício possui uma localização estratégica e um projeto com o que há de mais atual e exclusivo no segmento de propriedades comerciais. Essa distinção explica porque, na fase de pré-locação, ou seja, no período de obras, o edifício já registrava mais de 50% do seu espaço comercializado.



O edifício Triple A passou a operar com a pré-certificação LEED nível Gold, conferido pelo U.S. Green Building Council e que atesta o cumprimento dos requisitos exigidos para construções sustentáveis. O projeto tem avançados sistemas de automação predial, ar condicionado e sistemas de reuso de água, conferindo uma economia de 17% de água e 60% de energia, quando comparado aos edifícios convencionais.

Transação CPPIB / Prologis

Em julho de 2017, a Cyrela Commercial Properties celebrou:



CPP
INVESTMENT
BOARD



(i) Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Participação Societária e Outras Avenças com o Canada Pension Plan Investment Board e a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC (em conjunto, "CPPIB"), no âmbito do qual a Companhia assumiu o compromisso de transferir ao CPPIB uma participação societária minoritária (em sua maioria de 33,43%) em determinadas sociedades de propósito específico que são detentoras de ativos do portfólio de escritórios comerciais da Companhia, em contrapartida à transferência, pelo CPPIB à Companhia, de sua participação societária equivalente a 50% (cinquenta por cento) do capital social da CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade detentora de participação societária de 50% (cinquenta por cento) em certas sociedades empresárias limitadas que detêm galpões logísticos e terrenos, bem como outros documentos acessórios, incluindo uma carta de intenções contendo as diretrizes para a formação de novas parcerias entre a Companhia e o CPPIB contemplando novos investimentos em escritórios comerciais no valor de até USD 400 milhões (em Reais) ("Transação CPPIB"), e

(ii) Share Purchase and Sale Agreement com a Prologis para a venda, pela Companhia à Prologis, da totalidade de sua participação e de seus acionistas (imediatamente após implementada a Transação CPPIB) nas sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos, pelo valor de aproximadamente R\$ 1,2 bilhões (sendo R\$ 1,13 bilhões com relação à participação vendida pela Companhia e R\$ 70 milhões com relação à participação vendida por demais sócios destas sociedades), sujeito a ajustes de preço comuns em operações desta natureza ("Transação Prologis" e, em conjunto com a Transação CPPIB, as "Transações").

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Venda do Parque Industrial Tamboré I

No 3T17, foi concluída a venda do Parque Industrial Tamboré I pelo montante de R\$31,5 milhões, referente a uma área de locação de 14.624 m².



Pré-pagamento de R\$ 730 milhões em dívidas

A Companhia pré-pagou aproximadamente R\$ 730 milhões em dívidas no 3T17 com o caixa resultante da transação Prologis/ CPPIB, reduzindo a alavancagem em 30% da Companhia.

Pagamento de R\$ 345 milhões em dividendos

A Cyrela Commercial Properties realizou em 01/09/2017 o pagamento de dividendos intermediários, no valor de R\$ 2,889067979 por ação. Os dividendos foram imputados ao dividendo obrigatório relativo ao exercício de 2017, totalizando R\$ 345 milhões distribuídos.

Eventos Subsequentes

9ª Emissão de Debêntures

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Análise do Desempenho Operacional

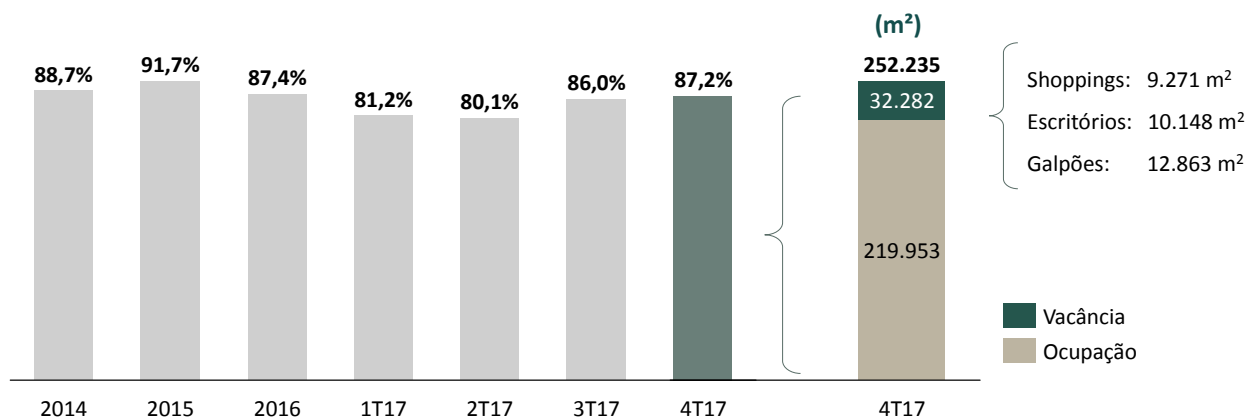
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

Índices de Ocupação – Portfólio CCP

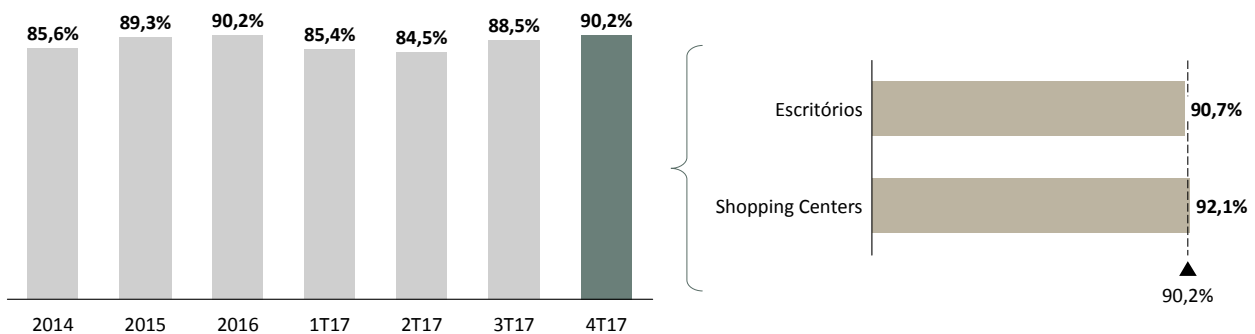
A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 87,2% no 4T17. Já a ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 90,2% no 4T17. Em 4T16 estes itens eram 87,4% e 90,2%, respectivamente.

A diminuição da vacância física e financeira da CCP no 4T17 é explicada pelo esforço de locações de shoppings e edifícios corporativos. Ainda assim, a vacância está sendo impactada pela entrega do edifício Miss Silvia Morizono no 2T17, que mesmo tendo sido entregue com mais de 50% de área locada, ainda possui áreas disponíveis. Com a entrega deste empreendimento, a CCP chega ao final deste ciclo de desenvolvimento, concentrando os esforços na comercialização e consolidação do portfólio.

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



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



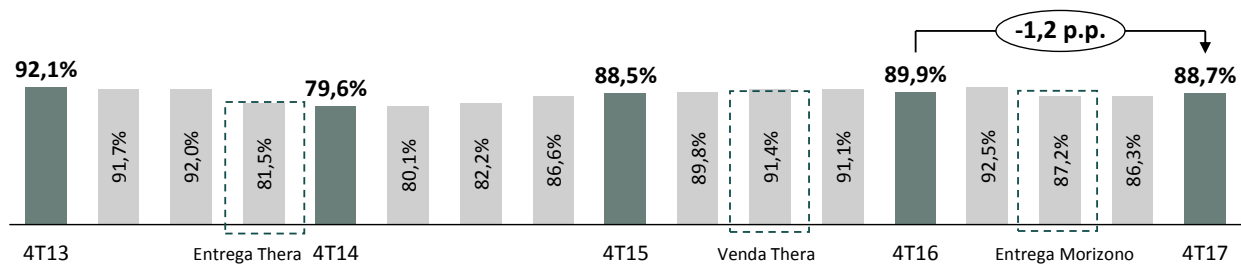
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Edifícios Corporativos

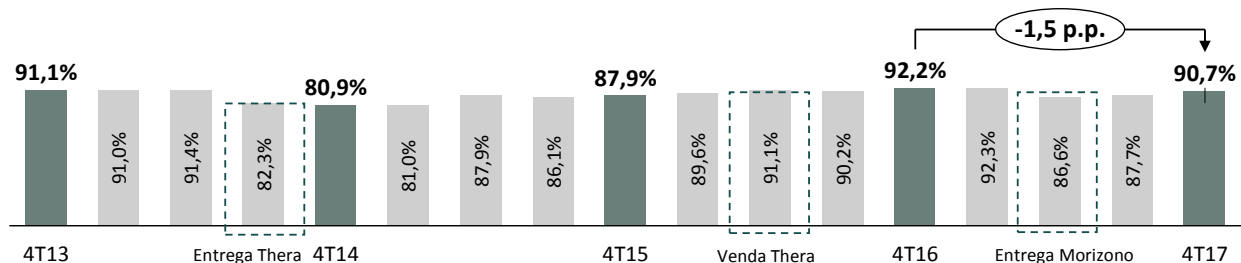
A redução da taxa de ocupação física e financeira no segmento de edifícios corporativos no quarto trimestre de 2017, -1,2 p.p. e -1,5 p.p. respectivamente, se deve principalmente pelo início da operação do Miss Silvia Morizono, que apesar de ainda ter uma taxa de vacância significativa, teve mais de 50% de sua ABL pré-locada no período de obras.

A taxa de ocupação dos edifícios tende a aumentar visto que os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro tem demonstrado uma melhora na absorção líquida e também pelo pequeno risco de desocupação dos empreendimentos já que somente 7,2% das receitas dos contratos de aluguel vencem até final de 2018.

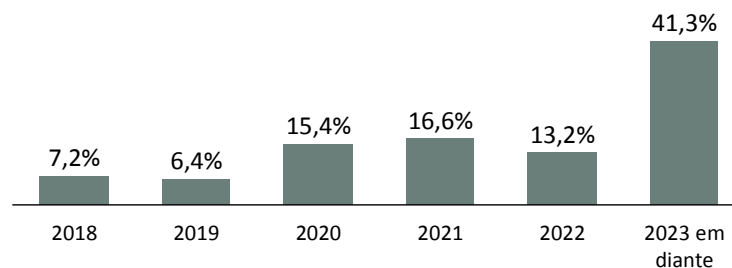
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



Vencimento dos contratos em razão do aluguel (%)



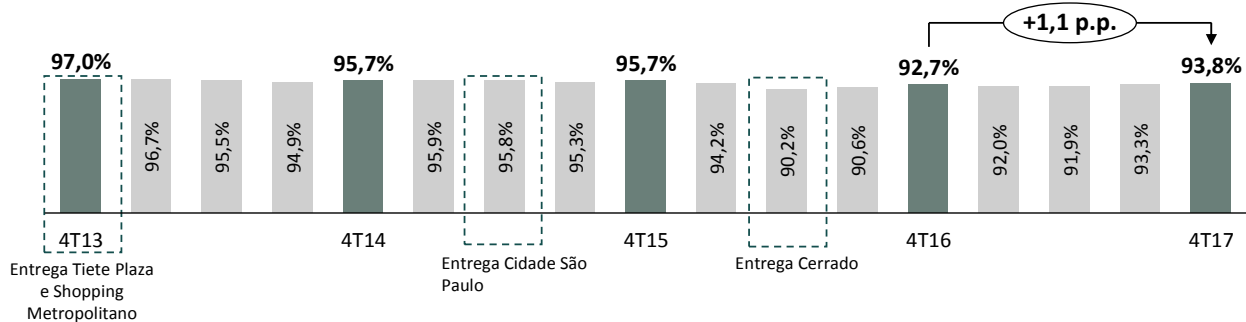
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Shopping Centers

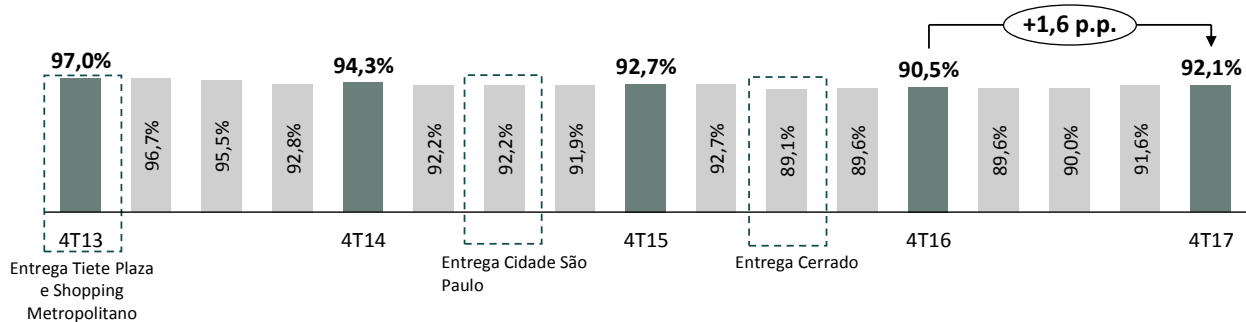
A taxa de ocupação dos shoppings da CCP teve uma melhora significativa nesse trimestre. A ocupação física dos shoppings teve um aumento de 1,1 pontos percentuais, enquanto a ocupação financeira cresceu 1,6 p.p.

O aumento da taxa de ocupação física e financeira dos shopping centers no 4T17 ocorreu principalmente pela maturação dos Shoppings Tietê Plaza e Cerrado, que reduziram consideravelmente as áreas vagas nesse último ano.

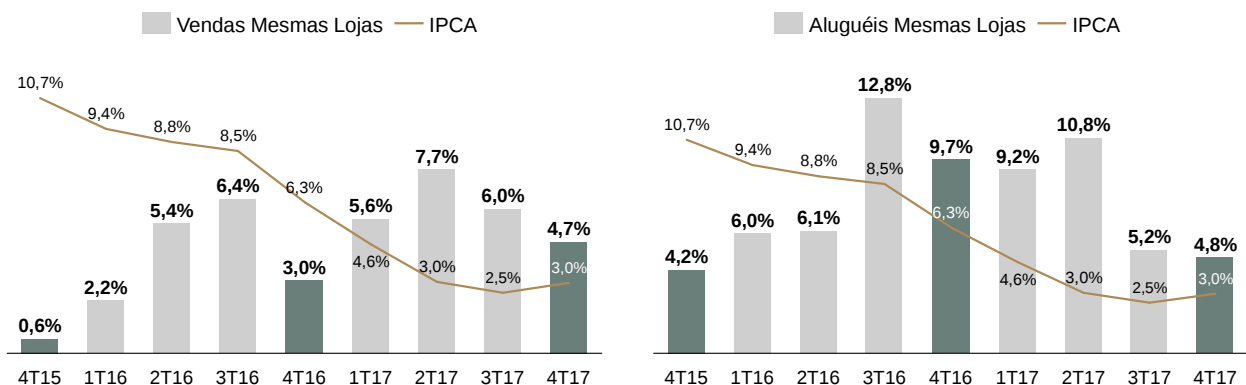
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



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



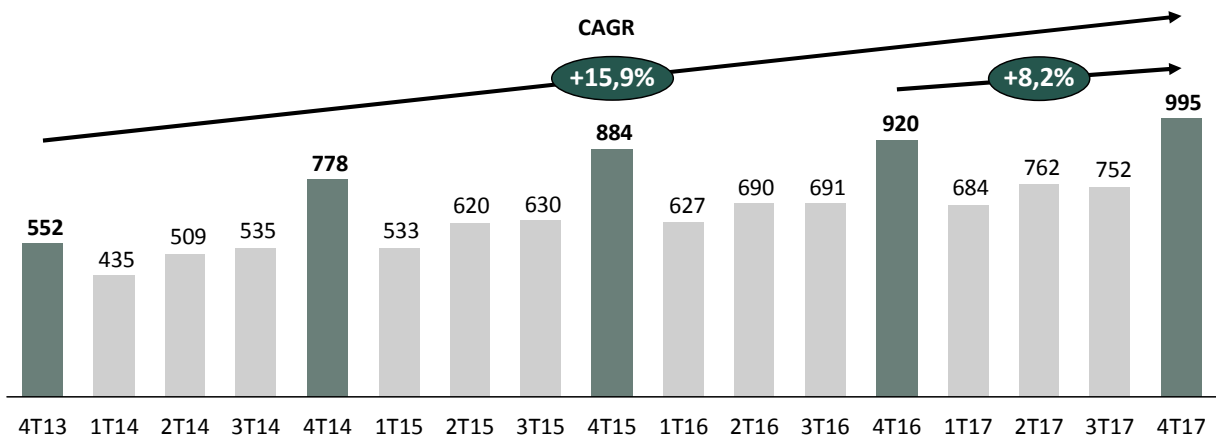
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas (R\$ MM)

No 4T17, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$ 995 milhões, com variação positiva de 8,2% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, contribuiu de maneira especial para o resultado o avanço das vendas dos shoppings como o Grand Plaza Shopping e o Shopping Metropolitano.

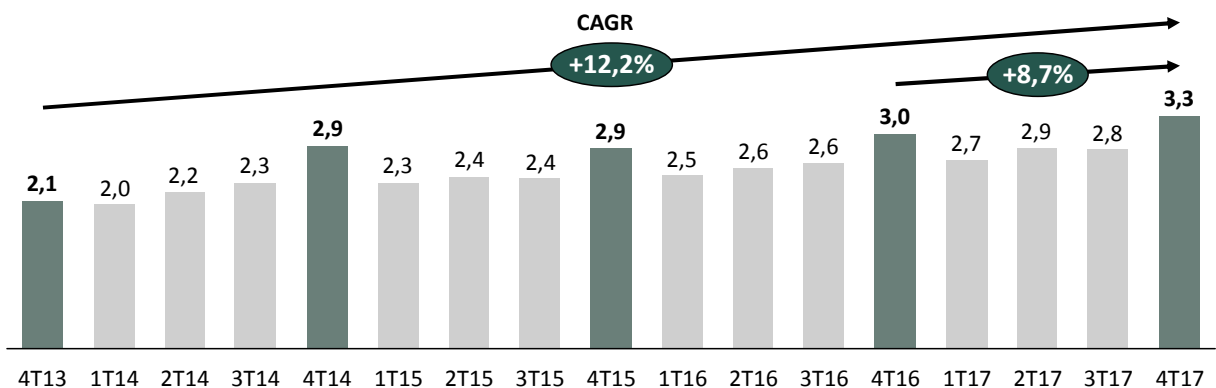
O quadro econômico atual está mais favorável do que o registrado no ano passado, justificando o bom desempenho do setor. A inflação já está abaixo dos 3%, houve a liberação dos recursos do FGTS de contas inativas e ainda a queda de juros, que deram fôlego ao consumo nos primeiros meses do ano.

As vendas nos shoppings da CCP tiveram um CAGR de 15,9% quando comparado o 4T17 com 4T13, bem acima da inflação média desse período que foi de 6,4%.



Fluxo do Estacionamento nos Shoppings (MM)

Durante o 4T17, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 3,3 milhões de veículos nos estacionamentos, apresentando um crescimento de 8,7% em relação ao mesmo trimestre de 2016. O fluxo nos shoppings do Brasil em dezembro de 2017 aumentou 3,46% em comparação com o mesmo período do ano anterior, segundo pesquisa da Abrasce.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Análise do Desempenho Financeiro

As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

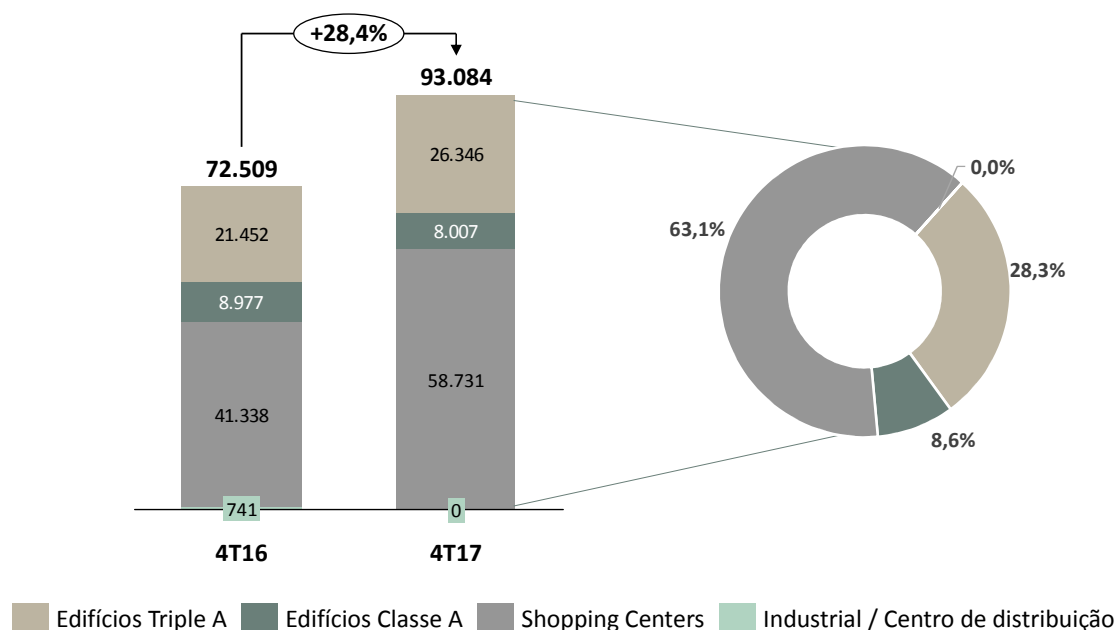
Receita Bruta

A Receita Bruta da CCP no 4T17 foi de R\$ 118,6 milhões, registrando uma queda de 2,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Essa queda foi devido a venda de um galpão logístico em 4T16, que não ocorreu em 4T17. Desconsiderando essa venda, a receita da CCP aumentou 25% no 4T17, principalmente impactada pelo aumento na receita de locação de Shopping Center e Edifícios Corporativos. No acumulado de 2017, a receita bruta apresenta um aumento de 5,7%.

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Locação de Edifícios Corporativos	30.430	34.353	12,9%	126.648	135.041	6,6%
Locação de Shopping Centers	41.338	58.731	42,1%	182.406	219.105	20,1%
Locação de Centros de Distribuição	741	-	-100,0%	4.334	734	-83,1%
Subtotal Locação de Imóveis	72.509	93.084	28,4%	313.388	354.879	13,2%
Prestação de Serviços de Administração	22.329	25.487	14,1%	78.801	88.158	11,9%
Subtotal Receitas Recorrentes	94.838	118.571	25,0%	392.189	443.037	13,0%
Vendas e Incorporação	26.985	-	-100,0%	57.166	31.774	-44,4%
Total	121.823	118.571	-2,7%	449.355	474.811	5,7%

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 93,1 milhões no 4T17, valor que é 28,4% maior do que os R\$ 72,5 milhões registrados no 4T16. Esse resultado é o efeito do incremento na receita com a comercialização do edifício Miss Silvia Morizono e da consolidação do Grand Plaza Shopping e Shopping Cidade São Paulo.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Custo

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 4T17 foi de R\$ 51,6 milhões, 9,5% superior ao custo registrado no 4T16, enquanto o custo do ano de 2017 apresentou um aumento de 14,1% em relação ao registrado em 2016.

O crescimento dos custos de locação de edifícios ocorreu por conta da entrega do edifício Miss Silvia Morizono, que apesar de ter sido mais de 50% pré locado, contribuiu para o incremento do custo com áreas vagas da CCP. Já o crescimento dos custos com locação de shopping centers ocorreu principalmente por um efeito contábil de depreciação do Shopping Metropolitano. Excluindo esse efeito contábil, o custo com locação de shoppings seria de R\$ 23,8 milhões, valor 23,8% superior ao registrado em 4T16.

Custos por Segmento (R\$ mil) IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Edifícios Corporativos	4.690	6.217	32,6%	19.447	20.483	5,3%
Shopping Centers	19.260	30.219	56,9%	64.359	89.522	39,1%
Centros de Distribuição	181	(344)	-290,1%	1.119	839	-25,0%
Subtotal Imóveis	24.131	36.092	49,6%	84.925	110.844	30,5%
Prestação de Serviços de Administração	14.499	15.423	6,4%	53.083	56.719	6,8%
Vendas de Propriedades	8.524	113	-98,7%	25.677	19.233	-25,1%
Total	47.154	51.628	9,5%	163.685	186.796	14,1%

NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 4T17 foi de R\$ 76,7 milhões (+32,4% vs 4T16), com 13,9% de aumento em 2017 em relação a 2016. A Margem NOI no 4T17 aumentou 2,5 p.p quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo 82,4%, enquanto 2017 resultou uma margem de 83,7%.

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

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Receita Locação	72.509	93.084	28,4%	313.388	354.879	13,2%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(14.576)	(16.375)	12,3%	(52.475)	(57.745)	10,0%
NOI	57.933	76.709	32,4%	260.913	297.134	13,9%
Margem NOI	79,9%	82,4%	2,5 pp.	83,3%	83,7%	0,5 pp.

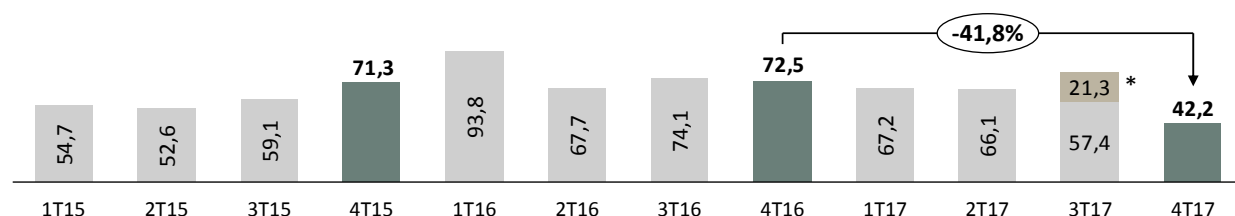
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ mil) IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Despesas Financeiras	(72.515)	(42.205)	-41,8%	(308.012)	(254.229)	-17,5%
Receita Financeira	18.691	9.817	-47,5%	64.979	42.328	-34,9%
Total	(53.824)	(32.388)	-39,8%	(243.033)	(211.901)	-12,8%

Despesas Financeiras (R\$ MM)

No 4T17 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 42,2 milhões, 41,8% inferior à registrada no 4T16. Essa variação foi devido ao pré-pagamento de R\$ 730 milhões em dívidas no 3T17, resultando em menores gastos com financiamentos, além da redução da taxa de juros.



* Juros capitalizados da venda do portfólio de galpões

Lucro Líquido

A CCP registrou no 4T17 o prejuízo líquido de R\$ 7,1 milhões, que quando comparado ao 4T16 representa uma variação de R\$ 9,5 milhões. Já no acumulado de 2017 foi registrado um lucro líquido de R\$ 174,2 milhões, representando uma variação de R\$ 195,5 milhões quando comparado a 2016.

O aumento do lucro líquido em 2017 é explicado pela venda do portfólio de galpões para a Prologis pelo valor de R\$ 1,13 bilhões, realizada em agosto.

Lucro Líquido (R\$ mil)	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Lucro (Prejuízo) Líquido	2.375	(7.918)	-433,4%	(21.326)	174.204	-916,9%
Receita Líquida	114.285	110.724	-3,1%	421.251	446.272	5,9%
Margem Líquida	2,1%	-7,2%	-9,2 pp.	-5,1%	39,0%	44,1 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,020	(0,066)	-433,4%	(0,178)	1,456	-916,9%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

FFO – Funds from Operations

O FFO da CCP no quarto trimestre de 2017 teve um aumento de 0,3% em relação ao 4T16. Em 2017 o FFO foi de R\$ 227,8 milhões, quando comparado a 2016 (R\$ 11,1 milhões).

FFO - Recursos da Operação (R\$ mil) - IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Lucro (Prejuízo) Líquido	2.375	(7.918)	-433,4%	(21.326)	174.204	-916,9%
(+) Depreciação	9.670	19.997	106,8%	32.450	53.566	65,1%
Total	12.046	12.079	0,3%	11.124	227.771	1947,5%
Receita Líquida	114.285	110.724	-3,1%	421.251	446.272	5,9%
Margem FFO	10,5%	10,9%	0,4 pp.	2,6%	51,0%	48,4 pp.
FFO por ação (R\$)	0,101	0,101	0,3%	0,093	1,903	1947,5%

EBITDA Ajustado

No 4T17, o EBITDA ajustado foi de R\$ 59,1 milhões apresentando uma variação positiva de 27,1% sobre o resultado registrado no 4T16. O EBITDA em 2017 aumentou 12.8% em relação a 2016. O ajuste foi realizado devido a venda do portfólio de galpões para a Prologis.

EBITDA Ajustado (R\$ mil) - IFRS	4T16	4T17	4T17 X 4T16	2016	2017	2017 X 2016
Lucro Líquido	2.375	(7.918)	-433,4%	(21.326)	174.204	-916,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.671	2.984	-61,1%	30.512	36.716	20,3%
(+/-) Resultado Financeiro	53.823	32.388	-39,8%	243.032	211.901	-12,8%
(+) Depreciação e Amortização	9.670	19.997	106,8%	32.450	53.566	65,1%
Total - EBITDA	73.540	47.451	-35,5%	284.668	476.388	67,3%
Receita Líquida	114.285	110.724	-3,1%	421.251	446.272	5,9%
Margem EBITDA	64,3%	42,9%	-21,5 pp.	67,6%	106,7%	39,2 pp.
Resultado da Venda	(18.783)	4.563	NA	(61.367)	(273.325)	NA
Participação de Minoritários/ Equivalência	(7.427)	7.052	NA	(23.257)	22.648	NA
Total - EBITDA Ajustado	47.330	59.066	24,8%	200.045	225.712	12,8%
Receita Líquida Ajustada	87.300	110.724	26,8%	366.172	415.648	13,5%
Margem EBITDA Ajustado	54,2%	53,3%	-0,9 pp.	54,6%	54,3%	-0,3 pp.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Análise da Liquidez e do endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações financeiras

A CCP encerrou 2017 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 341,2 milhões, representando 9,25% dos ativos totais.

Endividamento (IFRS)

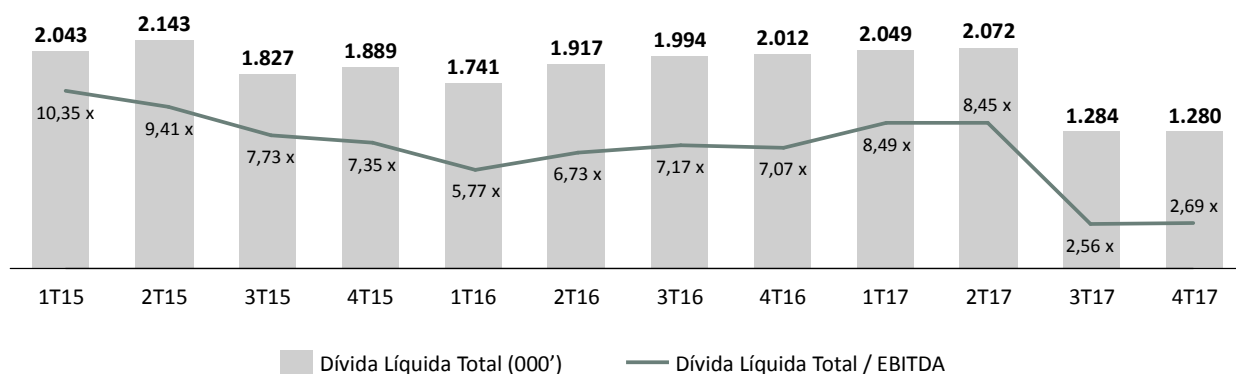
A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.279,9 milhões ao final de 2017, montante 36% inferior ao valor registrado ao final de 2016. Essa redução ocorreu devido o pré-pagamento de R\$ 730 milhões em dívidas, provenientes da venda do portfólio de galpões por R\$1,13 bilhões para a Prologis. Assim, a alavancagem da CCP reduziu consideravelmente no último ano, com uma queda do indicador Dívida Líquida/EBITDA de 7,07x para 2,69x, beneficiando a estrutura de capital da companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2017
Endividamento	2.425.147	1.732.090	1.621.099
Financiamentos e Empréstimos	1.507.146	983.450	965.956
Debêntures e Notas Promissórias	954.934	787.962	694.071
Partes Relacionadas	(36.933)	(39.322)	(38.928)
Disponibilidades	413.440	447.646	341.232
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	413.440	447.646	341.232
Dívida Líquida Total	2.011.707	1.284.444	1.279.867

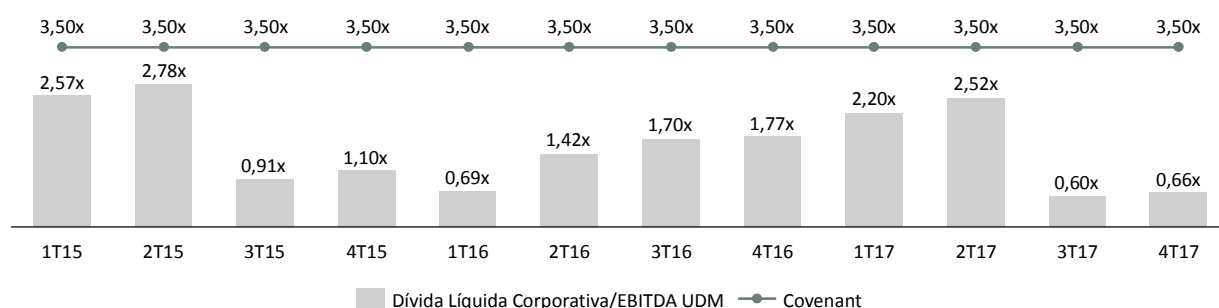
Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2017
Dívida Líquida Total	2.011.707	1.284.444	1.279.867
Dívida Líquida Total/EBITDA	7,07x	2,56x	2,69x
Dívida Líquida Corporativa	504.561	300.994	313.911
Dívida Líquida Corporativa/EBITDA	1,77x	0,60x	0,66x
Dívida Líquida Produção	1.507.146	983.450	965.956
Dívida Líquida Produção/EBITDA	5,29x	1,96x	2,03x

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Evolução da Dívida Líquida



Verificação de Covenants Financeiros



Ao final do 4T17, a CCP possuía 5 dívidas corporativas e 7 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Dívida Corporativa (R\$ mil) - IFRS					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	200.000	109.092	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	140.281	CDI + 1,15% a.a.	Semestral	jan-22
Debêntures	92.000	85.340	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures	200.000	200.267	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Notas Promissórias	150.000	159.092	CDI + 1,15% a.a.	Bullet	jul-19
Total	1.227.000	694.072			

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	20.000	11.371	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	122.000	130.904	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	184.989	166.288	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	79.824	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	108.728	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	105.447	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	363.394	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
	1.789.703	965.956			

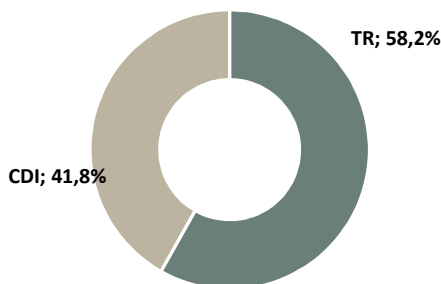
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Aproximadamente 58% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

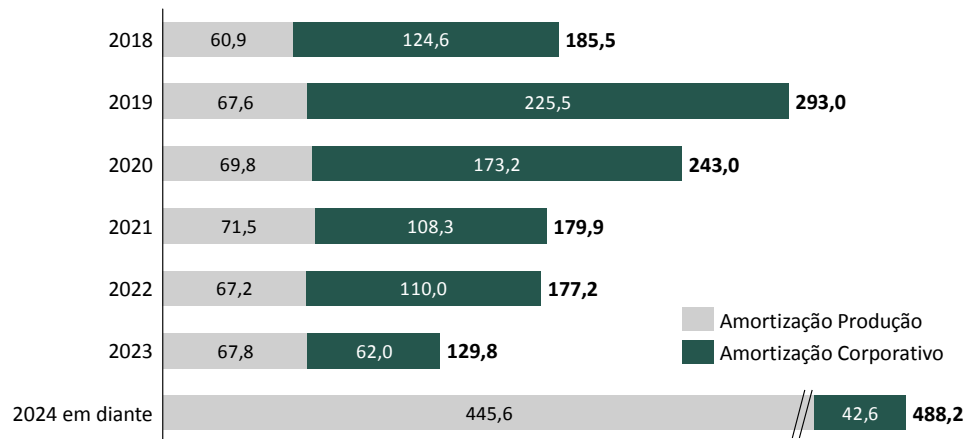
O custo médio das dívidas corporativas e de produção é de 8,41% e 9,57%, respectivamente.

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

Endividamento por indexador



Cronograma de amortizações* (R\$ MM)



*Considera os eventos subsequentes de pré-pagamento de R\$ 300,7 milhões em dívidas e emissão da 9ª debênture

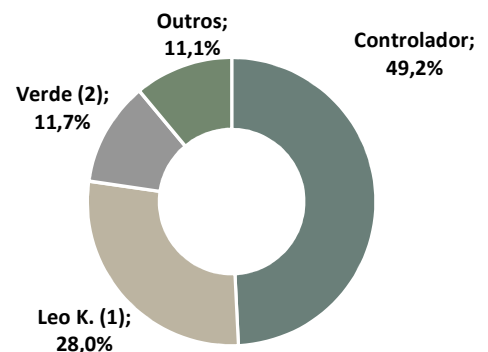
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social era de R\$ 799,8 milhões, representado por 119.663.612 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 119.415.674) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.161,0 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da ação (31/12/2017 - fechamento)	R\$ 8,90
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R\$ milhões)	1065,0
Free Float	21,97%
Variações no 4T17	
CCPR3	27,0%
IBOVESPA	26,9%
IMOB	32,1%

Composição Acionária



(1) Leo Krakowiak

(2) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Sustentabilidade



CBCS



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

Sobre a CCP

IGC
ITAG

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 252,2 mil m² de área locável em operação.

Com mais de 16 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F-Bovespa), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Anexo 1 – Análises Operacionais

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		128.704	48.533	13,9%	9,8%	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	13.144	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	8.819	0,0%	0,0%	2005
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	22.148	6.944	0,0%	0,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	2.722	37,5%	37,5%	2012
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	13.567	42,3%	42,3%	2017
Empreendimentos Classe A		115.997	41.511	8,2%	7,7%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.872	17.584	4,5%	4,5%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	11.544	5.293	34,6%	34,6%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	2.563	30,0%	30,0%	2008
Total		244.700	90.044	11,3%	9,3%	

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	28.222	8.915	6,6%	18,5%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.503	42.682	1,3%	1,8%	1997
Parque Shopping Belém	PA - Belém	28.676	7.169	3,8%	8,0%	2012
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	35.536	14.215	0,8%	1,8%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.135	35.308	10,3%	20,0%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.395	9.349	3,7%	3,8%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.619	16.619	0,6%	0,8%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	28.370	15.071	24,1%	56,7%	2016
Total		288.457	149.329	6,2%	7,9%	

Galpões	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/Aquisição
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	12.863	12.863	100,0%	100,0%	2007
Total		919.871	12.863	100,0%	100,0%	
TOTAL CONSOLIDADO			252.235	12,80%	9,78%	

(1) Referente à área da CCP

(2) Referente a 100% da propriedade

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Anexo 2 – Principais Termos e Expressões Utilizados

ABL Própria: ABL total x participação da CCP em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

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

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (Funds From Operations): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

UDM: UDM significa últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

Prologis CCP: Joint Venture entre a Prologis, Inc., uma das maiores empresas globais de desenvolvimento e operação de galpões logísticos, e a Cyrela Commercial Properties. A CCP tem participação de 50% na Prologis CCP.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

Notas Explicativas

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(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 [B]³ 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.

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 consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 6 de fevereiro de 2018. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2 Base de elaboração

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

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dolar americano.

Notas Explicativas

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas de 31 de dezembro de 2017 e 2016, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas - As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
 - ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
 - ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- iii. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- iv. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

Notas Explicativas

2.4 Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos.

A preparação das demonstrações contábeis 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 estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

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:

- a) Vida útil das propriedades para investimentos:
As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.
- b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas:
As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.
- c) Perdas relacionadas a contas a receber:
Nossas estimativas estão baseadas em nossa melhor análise e histórico das perdas ocorridas nos últimos anos.
- d) Valor justo dos instrumentos financeiros:
Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influenciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.
- e) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:
Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 10.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Notas Explicativas

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação 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 do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

- b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando: (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens forem transferidos para o comprador, (ii) for provável que benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e (v) o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável.

O momento da transferência dos riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda.

2.4.3. 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.

2.4.4. 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”.

2.4.5. 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.

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.

2.4.6. Estoques.

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são

Notas Explicativas

registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

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.

Impairment de Estoques.

O impairment de estoques é apurado conforme, CPC 16 R.1 – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.4.7. 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.

2.4.8. Investimentos.

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

2.4.9. 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. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

2.4.10. Imobilizado.

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação 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.

Notas Explicativas

2.4.11. Intangível.

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

2.4.12. 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.

2.4.13. 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.

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.

2.4.14. 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.

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.

2.4.15. 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.

Notas Explicativas

2.4.16. Instrumentos financeiros e derivativos.

a) 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, notas promissórias, 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.

b) 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.

c) Passivos financeiros.

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, notas promissórias, 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.

2.4.17. 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 20.b.

2.4.18. 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 (total de ações, menos as ações em tesouraria). O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 27.

Notas Explicativas

2.4.19. Informações por segmentos.

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis 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.

2.4.20. 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.

2.4.21. 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.

2.4.22. Ações 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 ainda não adotadas:

IFRS 9	*	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	**	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16		não editado	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2		não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28		não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes

O CPC 47 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. O CPC 47 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas e CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção.

Notas Explicativas

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não espera um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras, considerando que as principais receitas da Companhia são de locação, a qual não está no escopo do CPC 47.

A Administração adotará o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 47 para os contratos que se aplicam a respectiva norma.

CPC 48 Instrumentos Financeiros

O CPC 48 substitui as orientações existentes no CPC 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge.

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras com relação a mensuração dos instrumentos financeiros. Adicionalmente a Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2017, portanto não gerando impactos com relação a esse assunto.

Com relação a perda esperada de crédito para ativos financeiros e contratuais, que irá substituir o modelo de perda incorrida, a Companhia estimou que a aplicação dos requerimentos de impairment do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 resultará em perdas adicionais por redução ao valor recuperável no montante de R\$ 1.928.

A Administração adotará o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 48 para os contratos que se aplicam a respectiva norma.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo, uma vez que a Companhia atua como locador e os impactos desta norma afetarem principalmente as demonstrações dos locatários.

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 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	55	656	20.651	22.576
Aplicações	56.938	221.419	149.673	326.002
Total de caixa e equivalentes de caixa	56.993	222.075	170.324	348.578

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Debêntures	30.005	35.956	44.291	64.862
CDB	-	-	6.320	-
Compromissadas	-	-	65.911	-
Letras Financeiras	-	-	15.567	-
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	34.088	-
Fundos de Investimentos	118.616	-	4.731	-
Total	148.621	35.956	170.908	64.862

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados 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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Locações	-	330	72.521	59.291
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	12.960	21.440
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	6.655	23.172
Serviços de administração	-	-	4.305	4.465
Subtotal saldo a receber	-	330	96.441	108.368
Linearização (b)	-	-	29.623	10.489
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(20.843)	(9.459)
Total do grupo contas a receber	-	330	105.221	109.398
Circulante	-	330	100.653	97.316
Não circulante	-	-	4.568	12.082

(a) Refere-se a valores a receber da venda de um galpão do empreendimento de Barueri.

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

(c) A empresa adota como política a provisão para perdas das parcelas vencidas há mais de 365 dias.

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2019	3.029
2020	1.486
2021	53
Saldo em 31/12/2017	4.568

Notas Explicativas**7 Estoques**

Circulante	31/12/2017	31/12/2016
Edifício Torre Matarazzo	-	115
Thera Residencial e Saletas	4.428	5.538
Subtotal - Total circulante	4.428	5.653
Não circulante		
Corporativo Centro Metropolitano	41.858	40.910
Edifício Corporativo Miss Silvia	-	347.586
Shopping Cerrado	-	286.374
Subtotal - Total não circulante	41.858	674.870
Total de Estoques	46.286	680.523

Em 31 de dezembro de 2017, a companhia não possui terrenos dados como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2017 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2016	680.523
Custos Incorridos	25.337
Vendas	(17.478)
Transferências p/ Propriedades de Investimentos	(487.429)
Baixa de Permuta	(108.513)
Juros capitalizados	(46.154)
Saldo 31/12/2017	46.286

Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2016	55.608
Juros capitalizados no período	10.521
Baixas de empreendimentos vendidos	(891)
Transferido para propriedade para investimento	(55.784)
Saldo em 31/12/2017	9.454

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	19.579	96.645	25.628	102.256
Demais impostos a compensar	8.055	275	13.314	2.031
Total	27.634	96.920	38.942	104.287
Circulante	4.822	44.156	4.822	44.156
Não circulante	22.812	52.764	34.120	60.131

Notas Explicativas

- 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 coligadas em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Carcavelos	1	494	9.559	9.429	2	3.670	-	-	9.558	6.253
Cyrela Tururin	2.302	4	23	3.430	123	20	-	-	2.202	3.414
CLD	30.715	329	-	28.424	79	252	-	-	30.636	28.501
CCP Canela	9	21	31.994	32.266	8	9	-	-	31.995	32.278
CCP Sandalo	9.417	10.402	23	54.767	608	56.937	430	-	8.402	8.232
Norte Shopping Belem	11.112	22.926	194.279	191.024	18.314	16.643	135.839	150.174	51.238	47.133
Prologis CCP Logistica	-	1.138	-	3.085	-	3.097	-	-	-	1.126
SPE Azione	26.256	35.408	274.202	273.387	38.209	33.720	59.813	77.364	202.436	197.711
Fundo Brasilio Machado	1.356	2.181	8.814	9.108	476	298	-	-	9.694	10.991

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Carcavelos	-	-	-	-	(277)	(409)
Cyrela Tururin	-	-	665	-	(661)	(1)
CLD	-	-	-	-	(67)	(11)
CCP Canela	-	-	-	(2)	(389)	(102)
CCP Sandalo	2.090	(27)	858	6.383	1.453	(4.819)
Norte Shopping Belem	22.921	29.770	7.642	6.023	(679)	2.205
Prologis CCP Logistica	-	-	-	5.475	-	(745)
SPE Azione	26.534	33.438	15.593	16.101	(6.695)	943
Fundo Brasilio Machado	3.618	6.733	1.620	959	1.941	6.422

Notas Explicativas

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

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2016	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2017
	2016	2017						
Investimentos em Controladas								
Aquarius a)	99,99%	66,57%	88.998	(26.556)	(17.850)	17.638	-	62.230
CCP Acácia	100,00%	100,00%	17.444	286	-	(461)	-	17.269
CCP Açucena a)	99,99%	66,57%	12.343	(3.378)	(4.695)	3.497	-	7.767
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.557	1	(7.940)	9.389	-	10.007
CCP Agata	99,99%	99,99%	2	1	-	(2)	-	1
CCP Alecrim a)	99,99%	66,57%	6.095	(1.704)	(2.395)	1.470	-	3.466
CCP Ambar a)	99,99%	66,57%	14.051	(4.079)	(3.585)	3.002	-	9.389
CCP Asset	100,00%	100,00%	19.926	518	-	(1.208)	-	19.236
CCP Aurora a)	100,00%	66,57%	70.816	(12.987)	-	(1.830)	3.128	59.127
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.533	1.948	-	226	(1.299)	25.408
CCP Calandra	62,50%	62,50%	155.194	(0)	-	(15.419)	3.470	143.245
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	3	-	(2)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	(2)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	28.670	3.776	-	(9)	2.402	34.839
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	2	31.767	-	(7)	-	31.762
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	-	4	-	(3)	-	1
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(212)	1.603	-	(1.376)	-	15
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.204	6.025	-	(8.670)	-	16.559
CCP Logística a)	50,00%	0,00%	378.729	(361.925)	-	-	(16.804)	-
CCP Logística 2 a)	99,99%	0,00%	165.687	(159.499)	-	-	(6.188)	-
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	408.355	91.626	-	(22.526)	(1.144)	476.312
CCP Marfim	25,00%	25,00%	81.944	783	-	1.035	(212)	83.550
CCP Marmore a)	99,99%	66,56%	1	1.624	-	330	-	1.955
CCP Mogno	99,90%	99,90%	313	(2)	-	185	(2)	494
CCP Nordeste a)	99,99%	66,57%	9.564	(3.149)	(353)	396	-	6.458
CCP Participações	100,00%	100,00%	238	-	-	(148)	-	90
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	3	-	(2)	-	2
CCP Propriedades a)	99,99%	62,13%	98.720	(56.830)	(7.475)	7.872	-	42.287
CCP Quartz	99,98%	99,98%	2	2	-	(3)	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	-	45	-	2	-	47
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.878	25	(7.560)	7.228	-	16.572
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	118.536	(623)	(34.224)	36.579	(28)	120.241
Hatiba	100,00%	100,00%	59.222	5	(16.506)	13.451	-	56.172
Micônia	100,00%	100,00%	595.316	3.073	(46.549)	30.960	(2.351)	580.449
Millennium a)	99,99%	66,57%	120.401	(37.244)	(31.363)	18.294	-	70.088
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	-	302	-	155	-	457
YM Investimentos b)	100,00%	100,00%	89.895	7.543	-	(2.429)	-	95.009
Ágio na aquisição de participações C)			27.275	(897)	-	-	-	26.378
Subtotal - investidas controladas			2.636.703	(517.909)	(180.494)	97.612	(19.026)	2.016.886
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	790	453	-	(35)	-	1.208
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.481	52	-	(194)	-	16.339
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.116	(642)	-	727	-	4.201
CLD	60,00%	60,00%	17.301	1.321	-	(40)	-	18.582
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	1.707	-	(275)	(331)	-	1.101
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	5.496	190	(1.810)	970	-	4.847
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	12.298	1.195	-	(170)	(12)	13.311
Prologis CCP Logística a)	50,00%	0,00%	563	(563)	-	-	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	83.449	4.828	-	(2.676)	(186)	85.415
Subtotal - investidas coligadas			142.201	6.834	(2.085)	(1.749)	(198)	145.003
Total de investimentos			2.778.904	(511.075)	(182.579)	95.863	(19.224)	2.161.889

a) Movimentações de participações societárias ocorridas em 2017.

(i) A Companhia permutou participações societárias (“Transação CPPIB”) com o Canada Pension Plan Investment Board e a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC (em conjunto, “CPPIB”), que consistiu na transferência de participações societárias minoritárias (em sua maioria de 33,43%) em determinadas sociedades de propósito específico para CPPIB, tais sociedades são detentoras de ativos do portfólio de escritórios comerciais da Companhia. Em contrapartida à transferência, a Companhia recebeu da CPPIB participação societária correspondente a 50% da CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A.. A CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. é detentora de participações societárias de 50% em certas sociedades empresárias limitadas que detêm galpões logísticos.

Notas Explicativas

A Transação CPPIB gerou um ganho líquido de impostos de aproximadamente R\$ 155.000 registrado no Patrimônio Líquido da Companhia;

- ii) Imediatamente após a efetivação da transação de permuta supracitada, a Companhia efetuou a venda integral das participações societárias detidas na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. e CCP Logística 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos, para a Prologis pelo valor de aproximadamente R\$ 1.200.000 (sendo R\$ 1.130.000 com relação à participação vendida pela Companhia e R\$ 70.000 com relação à participação vendida por demais sócios destas sociedades), sujeito a ajustes de preço comuns em operações desta natureza (“Transação Prologis” e, em conjunto com a Transação CPPIB, as “Transações”). A Transação Prologis gerou um ganho líquido de impostos de aproximadamente R\$ 286.375.
- b) Durante o exercício de 2016, a Companhia adquiriu 100% da SPE YM Investimentos Ltda, pelo montante de R\$ 86 milhões. Em decorrência de tal aquisição, o 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 2017, 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 2017, é de aproximadamente R\$ 154 milhões, significativamente superior ao valor justo.
- 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	
	31/12/2017	31/12/2016
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.	19.576	19.884
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	561	1.150
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A.	3.264	3.264
Total	26.378	27.275

Notas Explicativas

9.3 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2016	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2017
	2016	2017							
Carcavelos	12,64%	12,64%	790	453	-	(35)	-	-	1.208
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.481	51	-	(194)	-	-	16.338
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.116	(642)	-	727	-	-	4.201
CLD	60,00%	60,00%	17.301	1.321	-	(40)	-	-	18.582
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	8.423	1	(470)	(501)	-	-	7.453
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	1.707	-	(275)	(331)	-	-	1.101
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	5.496	190	(1.810)	971	-	-	4.847
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	12.297	1.196	-	(170)	-	(12)	13.311
Parallel	0,00%	0,20%	-	1.260	-	7	-	-	1.267
Prológis CCP Logística a)	50,00%	0,00%	563	(563)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 10 a)	50,00%	0,00%	1.786	(1.777)	-	-	-	(9)	-
Prológis CCP 11 a)	50,00%	0,00%	3.824	(3.742)	-	-	-	(82)	-
Prológis CCP 12 a)	50,00%	0,00%	28.024	(27.322)	-	-	-	(702)	-
Prológis CCP 13 a)	50,00%	0,00%	7.395	(7.104)	-	-	-	(291)	-
Prológis CCP 14 a)	50,00%	0,00%	190.036	(189.715)	-	-	-	(321)	(0)
Prológis CCP 16 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 17 a)	50,00%	0,00%	3	(3)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 18 a)	50,00%	0,00%	3	(3)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 19 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 20 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 21 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 22 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 7 a)	50,00%	0,00%	57.974	(56.971)	-	-	-	(1.003)	-
Prológis CCP 8 a)	50,00%	0,00%	66.120	(62.019)	-	-	-	(4.101)	-
Prológis CCP Cajamar a)	50,00%	0,00%	10.607	(10.568)	-	-	-	(39)	0
Prológis CCP Castelo a)	50,00%	0,00%	167.492	(166.827)	-	-	-	(665)	0
Prológis CCP Fazenda a)	50,00%	0,00%	5.444	(5.230)	-	-	-	(214)	-
Prológis CCP Jordanésia a)	50,00%	0,00%	7.242	(7.086)	-	-	-	(156)	-
Prológis CCP Rio Guandu a)	50,00%	0,00%	62.955	(59.870)	-	-	-	(3.085)	-
Prológis CCP Serra do Japi a)	50,00%	0,00%	12.117	(11.893)	-	-	-	(224)	-
Prológis CCP Tonolli a)	50,00%	0,00%	12.023	(11.732)	-	-	-	(291)	-
Prológis CCP Tucano 1 a)	50,00%	0,00%	82.754	(82.754)	-	-	-	-	-
Prológis CCP Tucano 2 a)	50,00%	0,00%	118.227	(106.416)	-	-	-	(11.811)	-
Prológis CCP Tucano 3 a)	50,00%	0,00%	70.954	(70.954)	-	-	-	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	83.448	4.568	-	(2.678)	-	(187)	85.151
Outros Investimentos b)	-	-	24.047	2.033	(3.966)	(1.465)	(1.905)	-	18.744
Ágio na aquisição de participações	-	-	2.204	-	-	-	215	-	2.419
Total investimentos			1.081.873	(872.139)	(6.521)	(3.709)	(1.690)	(23.192)	174.622

- (a) Venda de participações no exercício, conforme detalhado na nota anterior, 9.2 a).
- (b) 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 em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 são assim representados:

Notas Explicativas

Descrição	% Depreciação - Linear	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	924	2.612.185	2.119.065
Terrenos	-	-	961	379.871	273.950
Benfeitorias em imóveis	6% a 15%	-	-	35.571	89.039
Total custo		-	1.885	3.027.627	2.482.054
(-) Depreciação acumulada		-	(103)	(177.841)	(135.639)
Total das propriedades para investimento		-	1.782	2.849.786	2.346.415

Em 31 de dezembro de 2017, a companhia possui o montante de R\$ 1.617.760, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2017 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências - a)	Capitalização	Saldo em 31/12/2017
Edifícios e construções	1.986.525	4.021	(6.532)	(43.664)	449.614	50.122	2.440.086
Terrenos	273.950	126	-	-	105.794	-	379.870
Benfeitorias em andamento	84.383	854	-	-	(85.829)	-	(592)
Benfeitorias em imóveis	1.557	5.397	-	(3.162)	26.630	-	30.422
Total	2.346.415	10.398	(6.532)	(46.826)	496.209	50.122	2.849.786

a) As transferências são compostas por:

Total das transferências	
Destinos	Valor
Estoques	487.429
Imobilizados	8.780
Outras	-
Total	496.209

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/12/2017	Valor contábil em 31/12/2017	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.664.185	626.219	1.037.966
Galpões	21.609	18.817	2.792
Shoppings	4.164.407	2.174.050	1.990.357
Outros	192.905	30.700	162.205
Total	6.043.106	2.849.786	3.193.320

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2017 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:

- **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. Com yield entre 8,5% e 10%.

Notas Explicativas

- **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.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,40%
Inadimplência	1,80%
Desconto sobre vendas	5,20%
Vacância Financeira	3,90%
Taxa de Adm/ Receita	2,40%
Taxa de desconto	6,20%

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Imobilizado					
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	3	2.793
Móveis e utensílios	10%	18	18	162	221
Equipamentos processamento dados	20%	602	569	1.378	1.340
Benfeitorias		-	-	-	-
Total custo		620	587	1.543	4.354
(-) Depreciação acumulada		(558)	(475)	(761)	(711)
Imobilizado líquido		62	112	782	3.643
Intangível					
Software e hardware	20%	12	12	589	202
Total custo		12	12	589	202
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(110)	(71)
Intangível líquido		2	2	479	131

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2017 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Adição / Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência (a)	Saldo em 31/12/2017
Imobilizado					
Edifícios e construções	2.792	-	(224)	(2.565)	3
Móveis e utensílios	195	(48)	(2)	1	146
Equipamento de processamento de dados	656	102	(124)	(1)	633
Benfeitorias	-	6.215	-	(6.215)	-
Total	3.643	6.269	(350)	(8.780)	782
Intangível					
Software	131	408	(60)	-	479
Total	131	408	(60)	-	479

a) Transferências do imobilizado para propriedades para investimento

Notas Explicativas**12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias****12.1 Empréstimos**

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	166.288	179.487	166.288	179.487
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	11.371	14.329	11.371	14.329
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	-	20.226	-	20.226
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	-	224.889	-	224.889
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	-	78.353
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	-	31.912	-	31.912
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	130.904	141.388
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(h)	-	18.210	-	18.210
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	-	21.937	-	21.937
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(j)	-	36.945	-	36.945
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(k)	-	14.181	-	14.181
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(l)	-	57.978	-	57.978
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(m)	-	29.599	-	29.599
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(n)	79.824	86.777	79.824	86.777
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(o)	282.069	279.958	282.069	279.958
Bradesco	12/05/2014	9,60% a.a. + TR	(p)	-	-	81.325	80.573
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(q)	-	-	105.447	82.374
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(r)	-	-	108.728	108.030
Total				539.552	1.016.428	965.956	1.507.146
Passivo circulante				42.304	154.260	70.132	238.174
Passivo não circulante				497.248	862.168	895.824	1.268.972

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2019	36.702	71.724
2020	37.807	74.782
2021	38.265	77.613
2022	37.329	79.131
2023	38.789	83.217
2024	40.409	87.754
Acima de 6 anos	267.947	421.603
Total	497.248	895.824

- (a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses.
- (b) Valor referente a cédula de crédito bancário com penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses.
- (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. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (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. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (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

Notas Explicativas

amortização é de 84 meses. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

- (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. Empréstimo liquidado em 05 de junho de 2017.
- (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 120 meses.
- (h) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá II. O prazo de amortização é de 150 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (j) 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. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (k) 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. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (l) 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 153 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (m) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.
- (n) 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 151 meses.
- (o) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (p) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (q) 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.
- (r) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

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

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2016	1.016.428	1.507.146
Captações	-	26.648
Pagamento de principal	(509.282)	(607.798)
Pagamentos juros	(51.463)	(89.852)
Juros provisionados	82.123	127.533
Comissões apropriadas	1.746	2.279
Saldo em 31/12/2017	539.552	965.956

Notas Explicativas

12.2 Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2017	31/12/2016
Debêntures	531.090	701.190
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.138)	(7.250)
Juros sobre debêntures	9.027	101.887
Total	534.979	795.827
Circulante	158.466	152.761
Não circulante	376.513	643.066

- (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.

Esta debênture foi quitada em 16 de agosto de 2017 (R\$ 77.437 em 31 de dezembro de 2016).

- (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.

Esta debênture foi quitada em 15 de fevereiro de 2017 (R\$ 62.459 em 31 de dezembro de 2016).

- (c) 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. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 109.092. (R\$ 207.337 em 31 de dezembro de 2016).

- (d) 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 com garantia real, 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 debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,15% 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 2017 é de R\$ 140.281 (R\$ 159.528 em 31 de dezembro de 2016).

- (e) 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, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures 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 2017 é de R\$ 85.340. (R\$ 88.821 em 31 de dezembro de 2016).

- (f) 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,

Notas Explicativas

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 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 2017 é de R\$ 200.267 (R\$ 200.245 em 31 de dezembro de 2016).

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 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2016	795.827
Pagamentos juros	(91.294)
Pagamento de principal	(247.621)
Juros provisionados	75.952
Comissões apropriadas	2.114
Saldo em 31/12/2017	534.979

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2019	155.497
2020	103.153
2021	38.326
2022	24.982
2023	11.960
6 anos ou mais	46.602
Total	380.520
Comissão a apropriar	(4.007)
Saldo em 31/12/2017	376.513

5ª e 8ª 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 demonstrações contábeis trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.12.2017 Posição atual
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a:	3.5x	0,66x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a	1.4x	5,64x

Notas Explicativas

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 2017.

6ª emissão - “Covenants” e Garantias

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 demonstrações contábeis 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 inferior ou igual a

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 2017.

Sobre as Garantias:

As debêntures contam com hipoteca de 1º grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 1ª emissão de notas promissórias, em garantia do pontual, além da 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 64.206, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à CCP Laranjeira.;

7ª emissão - Garantias.

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplemente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

12.3 Notas Promissórias

Controladora e consolidado	31/12/2017	31/12/2016
Notas Promissórias	159.323	150.000
Juros sobre Notas Promissórias	-	9.470
(-) Gastos com comissões a amortizar	(231)	(363)
Total	159.092	159.107
Circulante	39.092	24.107
Não circulante	120.000	135.000

A Companhia completou no terceiro trimestre de 2016 a emissão de R\$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia, hipoteca de 1º.

Notas Explicativas

Grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 6ª emissão de debêntures. 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 + 1,15% por ano. As séries de notas promissórias número 1ª e 2ª foram liquidadas em 18 de janeiro e 17 de julho de 2017, respectivamente.

A Companhia completou no segundo trimestre de 2017 a emissão de R\$ 135.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Votorantim. O prazo para pagamento é de um ano, com o pagamento do principal e juros no vencimento. O custo da operação é de CDI + 1,70% por ano. Operação liquidada em 17 de agosto de 2017.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2016	159.107
Captação Principal	135.000
Pagamentos juros	(5.941)
Pagamento de principal	(150.000)
Juros provisionados	20.794
Provisão Comissão	(277)
Comissões apropriadas	409
Saldo em 31/12/2017	159.092

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2019	120.000
Saldo em 31/12/2017	120.000

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
PIS	16	47	328	566
COFINS	92	276	1.533	2.675
ISS	28	10	472	449
IRPJ	-	-	5.827	5.271
CSLL	-	-	2.148	2.045
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	216	71	1.158	895
Demais	-	-	30	43
Total	352	404	11.496	11.944

Notas Explicativas

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016:

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber – locação	5.222	22.457
Res sperata	43.109	60.590
Total	48.331	83.047

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber – locação	351	1.644
Total circulante	351	1.644
Res-sperata	6.264	8.804
Total não circulante	6.264	8.804
Total dos impostos diferidos	6.615	10.448
PIS	314	540
COFINS	1.450	2.491
IRPJ	3.553	5.399
CSLL	1.298	2.018

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	
	31/12/2017	31/12/2016
PIS e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
Refis IV (b)	(1.553)	(1.553)
Subtotal	(11.034)	(11.034)
Depósitos judiciais	11.155	11.384
Total Ativo não circulante	121	350

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2016), 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 2016).

(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.

Notas Explicativas

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 2017 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. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
CCP Caliandra (a)	-	-	38.896	36.933
CLD (a)	32	135	32	-
Total partes relacionadas	32	135	38.928	36.933

(a) AFAC desproporcional

b. 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 2017
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	56
Total				412

c. 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 2017 e de 2016 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Remuneração aos administradores	6.337	4.214	8.924	7.776
Remuneração aos conselheiros	864	564	864	564
Total	7.201	4.778	9.788	8.340

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2017, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 10.000.

Notas Explicativas

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\$ 1.608 (R\$ 1.660 em 31 de dezembro de 2016) 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\$ 19.959 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 163.301 em 31 de dezembro de 2016).

A variação das causas possíveis se deu por conta da mudança do risco, de possível para remoto, da ação contra o empreendimento Matarazzo de setembro de 2013, a qual, em 07.11.17, foi certificado o trânsito em julgado do acórdão que negou provimento à apelação do Ministério Público do estado de São Paulo.

18 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	
	31/12/2017	31/12/2016
Shopping Grand Plaza	-	1.521
Shopping Tiete	3.881	7.832
Shopping Metropolitano	3.462	5.266
Shopping Cidade São Paulo	27.107	35.281
Shopping Cerrado	2.397	3.408
Total	36.847	53.308
Total circulante	7.369	10.662
Total não circulante	29.477	42.646

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2017 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2016	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2017	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.

Notas Explicativas

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.

No exercício foi pago dividendos intermediários, no valor de R\$ 2,889067979 reais por ação. Os dividendos foram imputados ao dividendo obrigatório relativo ao exercício de 2017, totalizando R\$ 345.000 distribuídos.

No exercício tivemos o efeito líquido de R\$ 155.825, referente ganho na venda de participações em empresas controladas, conforme detalhado na nota de investimentos 9.2a.

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.
- 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.

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2017	174.204
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(8.710)
Base para apuração dos dividendos	165.494
Total de dividendos mínimos obrigatórios em 31/12/2017	41.373
Saldo destinado à reserva de lucros	124.120

No exercício não foi constituído dividendos, porque no ano foi pago dividendos intermediários imputados aos dividendos obrigatórios de 2017, aprovados em ata.

O saldo destinado a reserva de lucros será investido em aquisição de imóveis e desenvolvimento de novos projetos, para os próximos quatro anos, conforme quadro abaixo:

Orçamento de Capital - Exercícios de 2018 a 2022

Investimentos	2018	2019	2020	2021	Total
Aquisição de imóveis	84.667	84.667	84.667	-	254.001
Desenvolvimento de projetos	-	66.667	66.667	66.667	200.001
Total	84.667	151.334	151.334	66.667	454.002

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

Notas Explicativas

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 Propriedades 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 2017 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 6.132 (R\$ 5.172 em 31 de dezembro de 2016), 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. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	42.304	112.774	76.118	308.356	539.552
Debêntures	158.466	296.976	36.942	42.596	534.979
Notas Promissórias	39.092	120.000	-	-	159.092
Obrigações com investidores	41.386	-	-	-	41.386
Fornecedores	12.385	-	-	-	12.385
	293.633	529.750	113.060	350.952	1.287.394

Notas Explicativas

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

d. 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 e recebíveis 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.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado		
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	56.993	222.075	170.324	348.578	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	148.621	35.956	170.908	64.862	Empréstimos e recebíveis
AFAC	32	135	38.928	36.933	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	-	330	105.221	109.398	Empréstimos e recebíveis
Passivos financeiros					
Financiamentos	539.552	1.016.428	965.956	1.507.146	Custo Amortizado
Debêntures	534.979	795.827	534.979	795.827	Custo Amortizado
Notas Promissórias	159.092	159.107	159.092	159.107	Custo Amortizado
Fornecedores	515	734	12.385	30.230	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2017, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

Notas Explicativas

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora					Consolidado			
Índice	Risco	%	Cenário	Cenário		Base	Cenário	Cenário		Base
			provável	possível - stress 25%	remoto - stress 50%		provável	possível - stress 25%	remoto - stress 50%	
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,75%	13.875	10.406	6.938	205.560	21.639	16.229	10.820	320.580
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,75%	(46.850)	(58.562)	(70.275)	(694.071)	(46.850)	(58.562)	(70.275)	(694.071)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 6,75%.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, a qual projetada para os próximos meses está próximo de zero.

22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos	539.552	1.016.428	965.956	1.507.146
Nota Promissória	159.092	159.107	159.092	159.107
Debêntures	534.979	795.827	534.979	795.827
Obrigações com investidores	12	7	12	7
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(205.615)	(258.031)	(341.231)	(413.440)
Dívida líquida	1.028.020	1.713.338	1.318.808	2.048.647
Patrimônio líquido	1.119.635	1.175.680	1.119.635	1.175.680

23 Receita líquida

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita bruta	5.546	5.137	474.811	449.355
- Locação de imóveis	1.813	2.605	354.879	312.528
- Vendas de imóveis	-	-	31.774	58.026
- Prestação de serviços	3.733	2.532	88.158	78.801
Deduções sobre a receita	(818)	(500)	(28.539)	(28.104)
- Vendas e serviços cancelados	-	-	-	-
- Descontos Concedidos	-	-	(4.805)	(3.672)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(818)	(500)	(23.734)	(24.432)
Receita líquida	4.728	4.637	446.272	421.251

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

24 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 2017 e 2016.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Comissões	-	(861)	(4.886)	(3.180)
Condomínios e aluguéis	-	-	(37.939)	(33.049)
Custo de construção	-	-	(19.233)	(25.677)
Demais gastos com vendas	-	-	(11.069)	(6.282)
Depreciação, amortização e exaustão	(94)	(121)	(53.566)	(32.718)
Despesas com pessoal	(17.261)	(13.338)	(29.251)	(28.720)
Impostos e taxas	-	-	(3.380)	(2.932)
Manutenção	-	-	(8.091)	(5.647)
Outras receitas e despesas	(9.644)	(13.677)	(11.740)	(15.227)
Propaganda e publicidade	-	-	-	(202)
Serviços profissionais e contratados	(7.808)	(4.686)	(73.439)	(62.985)
Total	(34.807)	(32.683)	(252.594)	(216.619)
Alocado em:				
Custos	(10)	(20)	(186.797)	(163.685)
Despesas comerciais	(1.353)	(2.112)	(17.046)	(11.658)
Despesas gerais e administrativas	(23.248)	(24.712)	(35.407)	(31.591)
Remuneração da administração	(4.936)	(4.778)	(6.710)	(8.340)
Participações de empregados e administradores	(5.260)	(1.061)	(6.634)	(1.345)
Total	(34.807)	(32.683)	(252.594)	(216.619)

25 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

Operações	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Thera Corporate - Arraial a)	-	27.551	-	27.551
Morizono - YM b)	-	3.843	-	3.843
Operação Prológis (Venda Galpões) c)	286.375	-	286.375	-
Gastos com Gasometro d)	(2.971)	-	(2.971)	-
Amortização Ágio	-	-	(5.437)	-
Demais	5.785	(284)	3.134	8.487
Total Outros Resultados	289.189	31.110	281.101	39.881

Notas Explicativas

- (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 venda de participações nas empresas de galpões para Prológis neste exercício.
- (d) Baixa por desistência do empreendimento denominado Gasometro na região do Porto Maravilha no Rio de Janeiro.

26 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 são assim constituídos:

Informações	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita de aplicações financeiras	19.554	33.241	29.246	48.565
Outros	7.036	6.142	13.082	16.415
Total receitas financeiras	26.590	39.383	42.328	64.980
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(85.258)	(119.665)	(130.667)	(181.690)
Juros e atualização sobre debêntures	(75.245)	(106.953)	(75.245)	(106.953)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(18.367)	(9.488)	(18.367)	(9.488)
Outros	(3.433)	(5.014)	(10.727)	(7.286)
Juros capitalizados	(19.223)	(2.595)	(19.223)	(2.595)
Total despesas financeiras	(201.526)	(243.715)	(254.229)	(308.012)
Resultado financeiro líquido	(174.936)	(204.332)	(211.901)	(243.032)

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:

Reconciliação dos impostos	Controladora	Consolidado
Lucro antes do Impostos	180.037	259.169
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(61.213)	(88.117)
Efeito de alíquota de imposto de entidades lucro presumido	-	8.467
Diferenças permanentes	18.467	12.295
- Equivalência patrimonial	17.090	1.261
- Outras diferenças permanentes	1.377	11.034
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal não reconhecido	36.913	29.975
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(5.833)	(37.380)
Alíquota efetiva	-3,24%	-14,42%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2017, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de

Notas Explicativas

geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 335.568 (R\$ 593.164 em 31 de dezembro de 2016).

28 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 shoppings 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 2017 e 2016:

Informação por Segmento - Dezembro/2017							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	120.642	734	216.288	-	57	17.158	354.879
Venda	-	31.500	-	-	274	-	31.774
Prestação de serviços	3.733	-	-	84.425	-	-	88.158
Total	124.375	32.234	216.288	84.425	331	17.158	474.811
Deduções da receita							
Locação	(7.135)	(1.252)	(10.402)	-	-	-	(18.789)
Venda	-	-	-	-	(39)	-	(39)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.711)	-	-	(9.711)
Total	(7.135)	(1.252)	(10.402)	(9.711)	(39)	-	(28.539)
Receita líquida	117.240	30.982	205.886	74.714	292	17.158	446.272
Custo							
Locação	(15.700)	(1.430)	(90.577)	-	(374)	(2.764)	(110.845)
Venda	(1.438)	(17.367)	(192)	-	(236)	-	(19.233)
Prestação de serviços	-	-	-	(56.719)	-	-	(56.719)
Total	(17.138)	(18.797)	(90.769)	(56.719)	(610)	(2.764)	(186.797)
Lucro bruto	100.102	12.185	115.117	17.995	(318)	14.394	259.475
Ativos operacionais (*)	666.437	18.817	2.174.050	350	5.718	30.700	2.896.072

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

Notas Explicativas

Informações por região - Dezembro/2017					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	436.181	35.565	1.365	1.700	474.811
Deduções da receita	(23.548)	(4.936)	(55)	-	(28.539)
Receita líquida	412.633	30.629	1.310	1.700	446.272
Custos	(158.089)	(28.029)	(679)	-	(186.797)
Lucro Bruto	254.544	2.600	631	1.700	259.475
Ativos Operacionais	2.253.160	635.217	7.695	-	2.896.072

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

29 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

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 menos as ações em tesouraria.

Notas Explicativas

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

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

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (Prejuízo) líquido	174.204	(21.326)
Quantidade de ações	119.416	119.416
Lucro (Prejuízo) por ação - básico	1,459	(0,179)

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) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 3.433.520.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.693.907.

31 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2018, a Companhia concluiu a sua nona emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 450.000. As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo em 10 de janeiro de 2023. O custo da operação é de CDI + 1,4% ao ano, tendo como coordenador líder o Banco Safra S.A.. Os recursos serão destinados para o reforço de capital de giro, o pré-pagamento da 6ª emissão de Debêntures e a 1ª Nota Promissória, totalizando R\$ 300.700.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos – Individual e Consolidado

Conforme nota explicativa 2.4.9, 2.4.12 e 10, as propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor recuperável e do valor justo desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável e o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Transação de venda de participação societária – Individual e Consolidado

Conforme nota explicativa 9, durante o exercício de 2017 a Companhia permutou participações societárias de determinadas sociedades, que consistiu na transferência de participações societárias minoritárias (em sua maioria de 33,43%) em sociedades de propósito específico e no recebimento de participação societária correspondente a 50% da controlada CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. Imediatamente após a efetivação da transação de permuta, a Companhia efetuou a venda da totalidade das participações societárias detidas na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. e CCP Logística 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O tratamento contábil dessas transações e as divulgações relacionadas, a determinação do valor justo atribuído na transação de permuta e os aspectos tributários relacionados à apuração dos impostos envolvidos nessas transações, envolveram o exercício de julgamentos significativos. Em função do referido, bem como por se tratarem de transações complexas e significativas fora do curso normal dos negócios da Companhia e pelo impacto que essas transações tiveram nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam, à avaliação do tratamento contábil face aos instrumentos jurídicos (contratos) de permuta e compra e venda de participações societárias entre acionistas e com terceiros. Obtivemos e analisamos a documentação relativa ao entendimento da Companhia e suas conclusões em relação ao tratamento contábil dessas transações. Avaliamos a razoabilidade do valor justo das participações societárias permutadas apurados pela Companhia. Adicionalmente, com o auxílio dos nossos especialistas em impostos, analisamos os aspectos tributários relacionados à apuração dos impostos decorrentes das referidas transações. Avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o tratamento contábil dessas transações e as divulgações relacionadas, os valores justos atribuídos pela Companhia para a transação de permuta e os impactos tributários decorrentes das respectivas transações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

O balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2016 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e as respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 09 de março de 2017, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com

as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 8 de fevereiro de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Fernando Antônio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2018.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2018.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro