

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	79
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	83.000
Preferenciais	0
Total	83.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	350
Preferenciais	0
Total	350

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.590.811	1.392.162
1.01	Ativo Circulante	257.358	120.336
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	106.435	10.422
1.01.01.01	Caixa e Bancos	186	2.034
1.01.01.02	Aplicações financeiras	106.249	8.388
1.01.02	Aplicações Financeiras	147.972	106.610
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	147.972	106.610
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	147.972	106.610
1.01.03	Contas a Receber	624	671
1.01.03.01	Clientes	624	671
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.164	1.832
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.164	1.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	163	801
1.01.08.03	Outros	163	801
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	0	750
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	163	51
1.02	Ativo Não Circulante	1.333.453	1.271.826
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.148	41.458
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	42.148	41.458
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	42.148	41.458
1.02.02	Investimentos	1.291.098	1.230.202
1.02.02.01	Participações Societárias	1.289.240	1.228.339
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.289.240	1.228.339
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.858	1.863
1.02.03	Imobilizado	206	165
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	206	165
1.02.04	Intangível	1	1
1.02.04.01	Intangíveis	1	1
1.02.04.01.02	Softwares	1	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.590.811	1.392.162
2.01	Passivo Circulante	149.292	122.896
2.01.02	Fornecedores	42	188
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	42	188
2.01.03	Obrigações Fiscais	218	706
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	218	667
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	31	204
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	187	463
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	39
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	71.889	74.873
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.258	10.972
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.258	10.972
2.01.04.02	Debêntures	64.631	63.901
2.01.05	Outras Obrigações	77.143	47.129
2.01.05.02	Outros	77.143	47.129
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	72.692	36.346
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	4.451	10.783
2.02	Passivo Não Circulante	803.903	640.763
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	802.753	639.613
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	202.325	169.491
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	202.325	169.491
2.02.01.02	Debêntures	600.428	470.122
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	637.616	628.503
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-5.676	-5.724
2.03.02.04	Opções Outorgadas	925	877
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.692	-4.692
2.03.02.07	Transações com sócios	-1.909	-1.909
2.03.04	Reservas de Lucros	267.186	303.532
2.03.04.01	Reserva Legal	24.009	24.009
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	243.177	279.523
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	45.411	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.664	3.083
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5	-253
3.03	Resultado Bruto	2.659	2.830
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	47.451	25.887
3.04.01	Despesas com Vendas	-710	-1.210
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.882	-4.477
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-2.971	-2.778
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-636	-739
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.275	-960
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	9
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	0	9
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.043	31.565
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	50.110	28.717
3.06	Resultado Financeiro	-4.970	-12.679
3.06.01	Receitas Financeiras	2.958	6.298
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.928	-18.977
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	45.140	16.038
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	271	415
3.08.02	Diferido	271	415
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	45.411	16.453
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	45.411	16.453
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,54100	0,19600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,54300	0,19700

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	45.411	16.453
4.03	Resultado Abrangente do Período	45.411	16.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	44.567	56.739
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.498	5.494
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	45.140	16.038
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	5	7
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	15	6
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-53.043	-31.565
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	16.082	13.256
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	247	207
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	4	48
6.01.01.08	Despesas com outorga de ações	48	48
6.01.01.09	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0	7.449
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.360	8.479
6.01.02.01	Contas a receber	47	-726
6.01.02.02	Impostos a compensar	-1.022	-3.931
6.01.02.03	Dividendos a receber	750	4.469
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	0	8.846
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	35
6.01.02.06	Demais ativos	-112	-556
6.01.02.07	Fornecedores	-146	624
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-221	23
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-5.656	-501
6.01.02.10	Contas a receber de partes relacionadas	0	196
6.01.03	Outros	42.429	42.766
6.01.03.01	Juros pagos	-19.422	-873
6.01.03.02	Dividendos recebidos	61.851	43.639
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-111.803	-83.682
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-70.385	-83.679
6.02.02	(Acréscimo) de títulos e valores mobiliários	-41.362	0
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	-56	-3
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	163.249	212.537
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	184.765	213.550
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-406	-1.013
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-21.110	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	96.013	185.594
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.422	189.358
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	106.435	374.952

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	-36.346	0	0	-36.298
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	45.411	0	45.411
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	45.411	0	45.411
5.07	Saldos Finais	330.695	-5.676	267.186	45.411	0	637.616

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(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	330.695	-50.932	233.768	0	0	513.531
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-50.932	233.768	0	0	513.531
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	0	0	0	48
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.453	0	16.453
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.453	0	16.453
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	46.925	-46.925	0	0	0
5.06.04	Cancelamento de ações em tesouraria	0	46.925	-46.925	0	0	0
5.07	Saldos Finais	330.695	-3.959	186.843	16.453	0	530.032

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	2.830	3.276
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.830	3.276
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.439	-1.929
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-248
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.058	-1.268
7.02.04	Outros	-381	-413
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.391	1.347
7.04	Retenções	-20	-14
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20	-14
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.371	1.333
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	56.001	37.872
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.043	31.565
7.06.02	Receitas Financeiras	2.958	6.298
7.06.03	Outros	0	9
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	57.372	39.205
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	57.372	39.205
7.08.01	Pessoal	4.138	3.998
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.179	1.838
7.08.01.02	Benefícios	1.323	1.008
7.08.01.04	Outros	636	1.152
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-33	-16
7.08.02.01	Federais	-146	-125
7.08.02.03	Municipais	113	109
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.856	18.770
7.08.03.01	Juros	7.548	18.360
7.08.03.03	Outras	308	410
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	45.411	16.453
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	45.411	16.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.385.237	2.143.275
1.01	Ativo Circulante	1.073.871	860.127
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	220.508	92.121
1.01.01.01	Caixa e Bancos	11.924	12.942
1.01.01.02	Aplicações financeiras	208.584	79.179
1.01.02	Aplicações Financeiras	247.939	227.478
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	247.939	227.478
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	247.939	227.478
1.01.03	Contas a Receber	41.264	51.306
1.01.03.01	Clientes	41.264	51.306
1.01.04	Estoques	546.111	456.538
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.630	3.427
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.630	3.427
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.419	29.257
1.01.08.03	Outros	14.419	29.257
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	1.304	19.523
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	13.115	9.734
1.02	Ativo Não Circulante	1.311.366	1.283.148
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	182.054	166.840
1.02.01.03	Contas a Receber	22.702	20.462
1.02.01.03.01	Clientes	22.702	20.462
1.02.01.04	Estoques	105.019	94.316
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.512	3.522
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.512	3.522
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	50.821	48.540
1.02.01.09.03	Créditos com parceiros nos empreendimentos	6.693	5.106
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	43.437	42.741
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	681	683
1.02.01.09.09	Titulos e valores mobiliários	10	10
1.02.02	Investimentos	1.127.440	1.114.467
1.02.02.01	Participações Societárias	511.916	504.907
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	511.916	504.907
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	615.524	609.560
1.02.03	Imobilizado	1.871	1.840
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.871	1.840
1.02.04	Intangível	1	1
1.02.04.01	Intangíveis	1	1
1.02.04.01.02	Software	1	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.385.237	2.143.275
2.01	Passivo Circulante	290.438	254.892
2.01.02	Fornecedores	30.121	23.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.121	23.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.329	10.329
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.342	10.077
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.179	4.996
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	810	1.271
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.340	1.440
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	3.013	2.370
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	987	252
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	84.027	81.967
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.396	18.066
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	19.396	18.066
2.01.04.02	Debêntures	64.631	63.901
2.01.05	Outras Obrigações	164.961	138.686
2.01.05.02	Outros	164.961	138.686
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	72.692	36.346
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	7.888	7.890
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	37.234	40.469
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	21.758	24.276
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	19.875	25.072
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	5.514	4.633
2.02	Passivo Não Circulante	1.036.763	849.890
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.014.070	826.029
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	413.642	355.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	413.642	355.907
2.02.01.02	Debêntures	600.428	470.122
2.02.02	Outras Obrigações	13.138	13.566
2.02.02.02	Outros	13.138	13.566
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	2.415	5.935
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	10.723	7.631
2.02.03	Tributos Diferidos	2.953	3.693
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.953	3.693
2.02.04	Provisões	6.602	6.602
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.602	6.602
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.602	6.602
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.058.036	1.038.493
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-5.676	-5.724
2.03.02.04	Opções Outorgadas	925	877
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.692	-4.692
2.03.02.07	Transações com sócios	-1.909	-1.909
2.03.04	Reservas de Lucros	267.186	303.532
2.03.04.01	Reserva Legal	24.009	24.009
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	243.177	279.523

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	45.411	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	420.420	409.990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	70.182	49.503
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.895	-9.956
3.03	Resultado Bruto	53.287	39.547
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	15.301	-2.526
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.042	-1.748
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.266	-5.847
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.563	-3.322
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.008	-1.085
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.695	-1.440
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	156	60
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	156	60
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.453	5.009
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.588	37.021
3.06	Resultado Financeiro	-1.078	-10.320
3.06.01	Receitas Financeiras	7.478	9.454
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.556	-19.774
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.510	26.701
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.924	-3.745
3.08.01	Corrente	-5.203	-4.335
3.08.02	Diferido	279	590
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	62.586	22.956
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	62.586	22.956
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	45.411	16.453
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.175	6.503
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,54100	0,19600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,54300	0,19700

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	45.411	16.453
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	45.411	16.453
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.236	13.051
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.175	3.402

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-41.200	25.997
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	67.639	44.013
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	67.510	26.701
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	25	18
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	2.052	1.504
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	247	207
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	20.961	13.224
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	144	-55
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	60	62
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0	7.449
6.01.01.09	Despesa com outorga de ações	48	48
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	45	-136
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-23.453	-5.009
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-74.943	-41.594
6.01.02.01	Contas a receber	7.697	14.454
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-899	-4.098
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-90.904	-52.334
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-1.587	9.290
6.01.02.05	Depósitos judiciais	2	-276
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	-3.381	1.649
6.01.02.07	Demais ativos	18.219	-563
6.01.02.08	Fornecedores	6.211	-3.301
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	-513
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	-2	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	188	-1.557
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-5.753	-4.721
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	3.973	3.027
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-8.717	-2.545
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	10	-106
6.01.03	Outros	-33.896	23.578
6.01.03.01	Juros pagos	-22.155	-873
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-4.996	-4.252
6.01.03.03	Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	-6.745	28.703
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.461	-68.955
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-20.461	0
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-56	-3
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-8.016	-14.524
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	7.072	-54.428
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	191.048	216.283
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	212.564	217.296
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-406	-1.013
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-21.110	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	128.387	173.325
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	92.121	278.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	220.508	451.640

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503	409.990	1.038.493
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503	409.990	1.038.493
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	-36.346	0	0	-36.298	-6.745	-43.043
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48	0	48
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346	0	-36.346
5.04.08	Efeito dos dividendos distribuídos aos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-6.745	-6.745
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	45.411	0	45.411	17.175	62.586
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	45.411	0	45.411	17.175	62.586
5.07	Saldos Finais	330.695	-5.676	267.186	45.411	0	637.616	420.420	1.058.036

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(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	330.695	-50.932	233.768	0	0	513.531	258.349	771.880
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-50.932	233.768	0	0	513.531	258.349	771.880
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	0	0	0	48	28.703	28.751
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48	0	48
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	28.703	28.703
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.453	0	16.453	6.503	22.956
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.453	0	16.453	6.503	22.956
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	46.925	-46.925	0	0	0	0	0
5.06.04	Cancelamento das ações em tesouraria	0	46.925	-46.925	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	330.695	-3.959	186.843	16.453	0	530.032	293.555	823.587

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	72.182	51.413
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.182	51.413
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.936	-11.240
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.834	-8.443
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.751	-2.085
7.02.04	Outros	-1.351	-712
7.03	Valor Adicionado Bruto	54.246	40.173
7.04	Retenções	-2.077	-1.523
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.077	-1.523
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.169	38.650
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.087	14.559
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.453	5.009
7.06.02	Receitas Financeiras	7.478	9.454
7.06.03	Outros	156	96
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.256	53.209
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.256	53.209
7.08.01	Pessoal	5.191	4.824
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.179	1.838
7.08.01.02	Benefícios	1.743	1.488
7.08.01.04	Outros	1.269	1.498
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.367	5.920
7.08.02.01	Federais	7.207	5.779
7.08.02.03	Municipais	160	141
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.112	19.509
7.08.03.01	Juros	7.554	18.363
7.08.03.03	Outras	558	1.146
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	62.586	22.956
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	45.411	16.453
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	17.175	6.503

Comentário do Desempenho

São Paulo, 8 de Maio de 2013 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2013.

Lucro Líquido do 1T13 é de R\$45,4 milhões (+176,0% vs. 1T12).

EBITDA totaliza R\$53,5 milhões (+66,9% sobre 1T12). Receita Bruta Recorrente mantém-se em expansão.

Destaques do Primeiro Trimestre de 2013

- ✓ **Receita Bruta Recorrente:** R\$62,5 milhões (+30,2% sobre 1T12).
- ✓ **EBITDA:** R\$53,5 milhões (Margem EBITDA de 76,2%).
- ✓ **Lucro Líquido:** R\$45,4 milhões (Margem Líquida de 64,7%).
- ✓ Endividamento em nível confortável (Dívida Líquida é 2,54x EBITDA últimos 12 meses).
- ✓ **Índices de vacância** física (2,0%) e financeira (2,2%) permanecem **materialmente abaixo da média do mercado**.
- ✓ Em maio de 2013, **aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza:** participação vai a 61,1%.

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	49,5	70,2	41,8%
EBITDA	32,0	53,5	66,9%
Margem EBITDA	64,7%	76,2%	11,5 pp.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	32,9	40,6	23,5%
Margem EBITDA Ajustada	78,8%	78,2%	-0,5 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	45,9	47,0	2,2%
Margem NOI	114,5%	93,4%	-21,1 pp.
FFO - Funds From Operations	17,9	47,3	164,2%
Margem FFO	36,2%	67,4%	31,3 pp.
FFO por ação (R\$)	0,216	0,570	164,2%
Lucro Líquido	16,5	45,4	176,0%
Margem Líquida	33,2%	64,7%	31,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,199	0,549	176,0%

Indicadores Operacionais	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Vacância Física	0,20%	2,00%	1,8 pp.
Vacância Financeira	0,20%	2,22%	2,0 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)		226,2	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)		324,4	

⁽¹⁾ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

⁽²⁾ Ex- Tesouraria

Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 09/05/2013
 Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)
 Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 09/05/2013
 Horário: 12h30 (Brasília) / 11h30 (US ET)
 Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Depois do Trimestre

Aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza

A CCP adquiriu, em maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio de aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário que detém o ativo. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O shopping, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 74,8 mil m² de área bruta locável e 97,9% de taxa de ocupação. O preço de aquisição foi de aproximadamente R\$10,3 milhões.

Destques do Trimestre

Entrega, Locação e Venda do Jundiaí Industrial Park – Jundiaí (SP)

Em janeiro de 2013, a Prologis CCP Logística concluiu a venda de participação de 90% na propriedade Jundiaí II, equivalente a uma área de 68.378 metros quadrados de área de locação, por R\$178,8 milhões.

O projeto total consiste de dois galpões logísticos desenvolvidos em um terreno de 178.800 metros quadrados. Os galpões têm 37.632 m² e 38.344 m² de área de locação, respectivamente. O projeto foi concluído ao longo do trimestre, e ambos os espaços estão locados para empresas líderes em seus segmentos de atuação, por um prazo de cinco anos.



A Prologis CCP permanecerá com o gerenciamento do projeto. Com a transação, a participação da CCP no projeto passa a ser de 2,5% (1.899 metros quadrados).

Terceira Emissão de Debentures

Em Janeiro de 2013, a Cyrela Commercial Properties realizou sua terceira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de até R\$150 milhões. A emissão foi coordenada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal e foi realizada com garantia firme de colocação. As debêntures tem prazo de 60 meses (amortizações no quarto e quinto anos), e remuneração de CDI mais 1,0% (um por cento) ao ano. Os recursos provenientes da emissão serão destinados ao financiamento do capital de giro da Companhia.

Informações de Contato de Relações com Investidores

Dani Ajbeszyc – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores – Tel. (11) 3018-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br

Fernando Bergamin – Gerente de Relações com Investidores – Tel.: (11) 3018-7689 – Email: fernando.bergamin@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.

Comentário do Desempenho

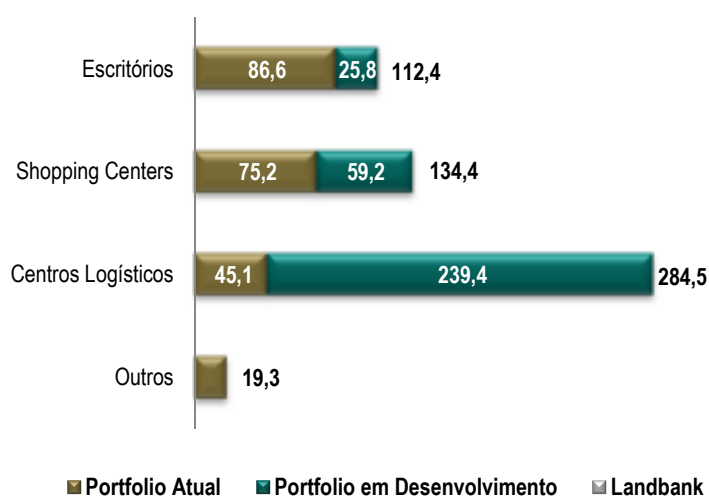
Release de Resultados – 1T13

Análise de Desempenho Operacional

Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio aproximadamente 324 mil m², entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

Gráfico 1 – Portfólio em Desenvolvimento (milhares de m² - % CCP)



Portfólio	mil m ²
Operacional	226,2
Em Desenvolvimento	324,4
Total do Portfólio	550,6
Landbank	120,0
Total + Landbank	670,6

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$714,9 milhões entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

O desenvolvimento de propriedades é uma das vantagens competitivas da Cyrela Commercial Properties. A Companhia acredita obter retornos diferenciados quando desenvolve propriedades em locais estratégicos e de acordo com os mais avançados padrões de qualidade, tecnologia e sustentabilidade.

Os desenvolvimentos são executados de acordo com oportunidades de negócio apresentadas, desde que estas superem os níveis exigidos de retorno econômico-financeiro e que se transformem em ativos imobiliários geradores de fluxos de caixa adequados e resilientes a alterações de cenários micro e macroeconômicos.

Nota: Os empreendimentos em desenvolvimento estão sujeitos à revisão de área, data de entrega e de investimento devido a possíveis alterações de projeto.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Vacância

Ao final do 1T13, a vacância geral da CCP foi de 2,0% (física – calculada como área vaga sobre a área disponível) e de 2,2% (financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade).

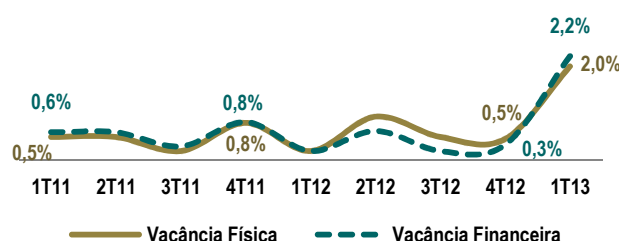
A variação mais significativa, no trimestre, nos índices de ocupação da CCP foi o cancelamento de um contrato de locação na nossa propriedade ITM, cuja vacância ficou em 10,6%. Se desconsiderarmos esta propriedade, os índices de vacância física e financeira da CCP seriam, respectivamente, 1,3% e 1,8%.

No nosso portfólio de edifícios corporativos, temos vacância de 1,1%, enquanto nos centros logísticos, a vacância física foi 0%.

Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 2,3%, com pequena vacância observada no Grand Plaza (2,0%) e nos empreendimentos em consolidação Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH (lançados em abril e maio de 2012, respectivamente), que apresentam 4,7% e 2,7%, respectivamente.

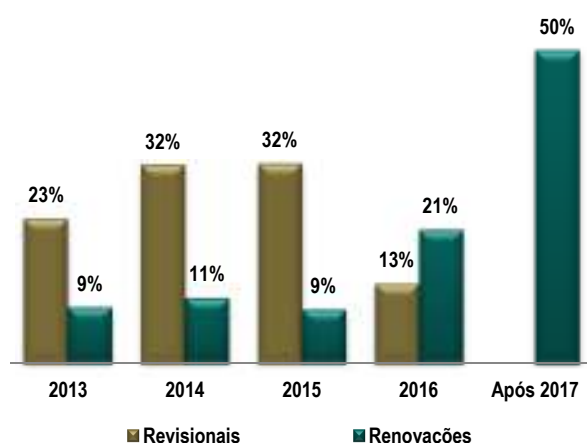
Por conta de uma condição setorial caracterizada por um crescimento econômico projetado mais modesto e um grande volume de novos ativos – especialmente de escritórios – sendo desenvolvidos na cidade de São Paulo, é provável que a Companhia apresente níveis de vacância física e financeira significativamente mais altos nos próximos trimestres. Entretanto, por conta da localização e qualidade de seus ativos e pelas características dos contratos de locação assinados com inquilinos de primeira linha, os níveis de vacância da CCP devem ficar em patamares bastante seguros, materialmente abaixo das médias de mercado.

Gráfico 2 – Análise da Vacância – CCP (em %)



Revisão de Contratos de Locação de Escritórios

Gráfico 3 – Contratos de Aluguel – CCP (em %)



Contratos típicos de locação de escritórios corporativos preveem uma revisão dos valores de locação, em geral após o terceiro ano de vigência, para adequação ao valor de mercado (*“mark to market”*). O portfólio da CCP vem passando por processos de revisão dos valores de aluguel, e seus resultados estão refletidos nas receitas de aluguel apuradas pela Companhia.

Em termos de valores correntes de locação, 23% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013. No mesmo critério, apenas 9% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

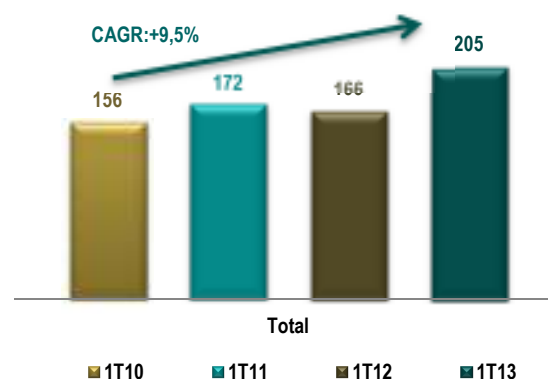
Vendas em Shopping Centers

A Cyrela Commercial Properties possui participações em quatro ativos de Shopping Centers:

Shopping Centers	Localização	ABL total (m²)	Participação CCP (%)	ABL CCP (m²) ⁽¹⁾	Administração	Inauguração
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	74.488	59,73%	44.492	Própria	1997
Shopping D	São Paulo (SP)	29.417	31,59%	9.293	Própria	1994
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	31.280	25,00%	7.820	Terceiros	2012
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	33.982	40,00%	13.593	Terceiros	2012
Total		169.167		75.197		

Nos dois equipamentos de Shopping Centers administrados pela CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

Gráfico 4 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões



Segmentos de Atuação

A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação. A Receita Bruta mostrada na Tabela abaixo é pró-forma e não leva em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS, devendo ser utilizada para fins de avaliação de performance por empreendimento, exclusivamente.

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)		
	m²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Edifícios Corporativos	86.567	38,3%	1,5%	1,1%	27.147	31.078	14,5%
Edifícios Triple A	50.631	22,4%	1,8%	1,9%	21.737	24.801	14,1%
Edifícios Classe A	35.937	15,9%	0,0%	0,0%	5.410	6.277	16,0%
Shopping Centers	75.197	33,2%	2,2%	2,3%	12.090	19.548	61,7%
Industrial / Centro de Distribuição	45.126	20,0%	0,0%	0,0%	2.334	2.655	13,7%
Outros Empreendimentos	19.296	8,5%	9,8%	9,7%	1.460	3.719	154,8%
Serviços de Administração	-	-	-	-	5.012	5.543	10,6%
Receita Bruta Recorrente	226.187	100,0%	2,2%	2,0%	48.042	62.544	30,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	6.751	65.441	869,3%
Total	226.187	100,0%	2,2%	2,0%	54.793	127.985	133,6%

(1) Data Base: Mar/13 – PRO-FORMA

(2) Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio

(3) Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

Comentário do Desempenho

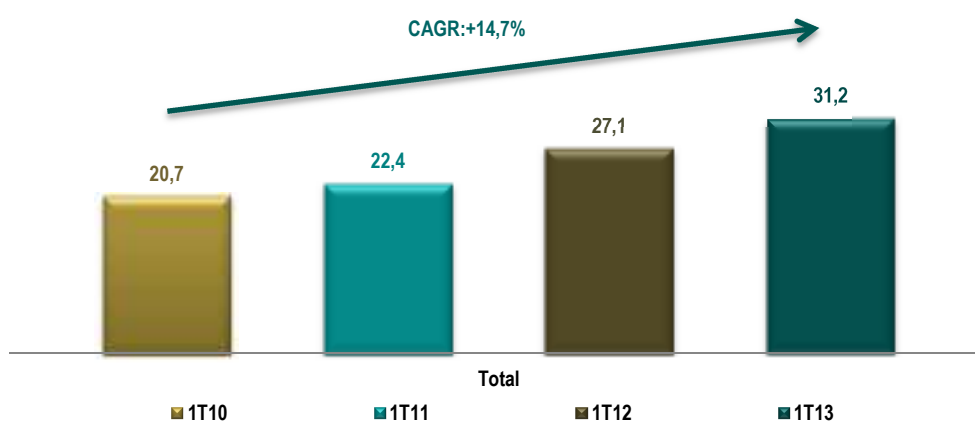
Release de Resultados – 1T13

A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.600 m², distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do primeiro trimestre de 2013, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 98,9% de ocupação.

A receita bruta com locação de escritórios do primeiro trimestre de 2013 somou R\$ 31,2 milhões, representando um incremento de 14,9% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 5 – Receitas Brutas de Locação em R\$ milhões



B) Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a receita bruta de locação (pró-forma) para cada um dos equipamentos de Shopping Centers em que a CCP detém participação, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores e não leva em conta a aquisição extra de percentual do FII Grand Plaza.

Shopping Centers	ABL total (m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)		
			1T12 ⁽²⁾	1T13 ⁽²⁾	1T13 x 1T12
Grand Plaza Shopping	74.488	44.492	9.023	12.724	41,0%
Shopping D	29.417	9.293	1.588	1.881	18,5%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	0	1.171	NA
Estação BH	33.982	13.593	0	2.414	NA
Subtotal	169.167	75.197	10.610	18.190	71,4%
Cessão de Uso	-	-	1.655	788	-52,4%
Total sem Linearização	169.167	75.197	12.266	18.978	54,7%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	-	-	(176)	570	-424,1%
Total	169.167	75.197	12.090	19.548	61,7%

⁽¹⁾ Critério de alocação de acordo com o percentual da participação

⁽²⁾ As receitas mostradas são pró-forma

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 54,7% na comparação entre os primeiros trimestres de 2013 e 2012. Impactaram estes números de maneira positiva a inauguração, em 2012, das operações do Parque Shopping Belém e do

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Shopping Estação BH e as receitas provenientes das áreas de expansão no Grand Plaza. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

A CCP possuía, em 31 de março de 2013, 59,73% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações financeiras; 31,59% do Shopping D, 40,0% do Shopping Estação BH e 25,0% do Parque Shopping Belém.

C) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, registramos um incremento na receita de locação no 1T13 de 14,0% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior, de R\$2,5 milhões para R\$2,9 milhões. Houve incremento de receitas nas propriedades Parque Industrial Tamboré, Parque Industrial Cajamar (com entrega da segunda fase) e o início de receita proveniente da propriedade Jundiaí Industrial Park.

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil)		
				1T12	1T13	1T13 x 1T12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	2.385	2.548	6,9%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	119	256	115,3%
Jundiaí Industrial Park	SP - Jundiaí	75.976	1.899	0	49	NA
Total sem Linearização		231.393	45.126	2.504	2.853	14,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados				(170)	(199)	16,9%
Total		231.393	45.126	2.334	2.655	13,7%

Não há vacância no portfólio de galpões industriais sob a gestão da CCP.

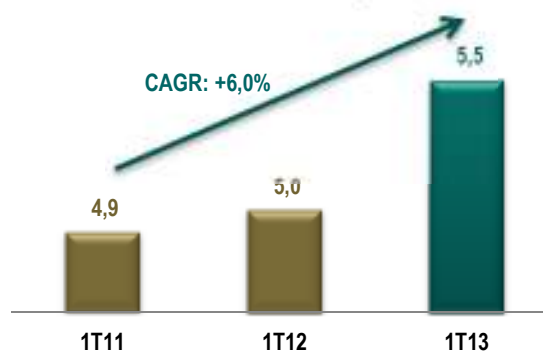
D) Prestação de Serviços

As atividades de prestação de serviços compreendem duas frentes: (i) Administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers, onde a CCP gerencia seus empreendimentos corporativos e Shopping Centers - incluindo seus estacionamentos e portfólio de unidades locadas - com o propósito final de gerar valor agregado a suas propriedades; (ii) Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais onde somos responsáveis por sua gestão e remunerados por esta atividade.

No 1T13 a receita advinda da prestação de serviço cresceu 10,6% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$5,5 milhões.

A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

Gráfico 6 – Receitas de Serviços - R\$ milhões



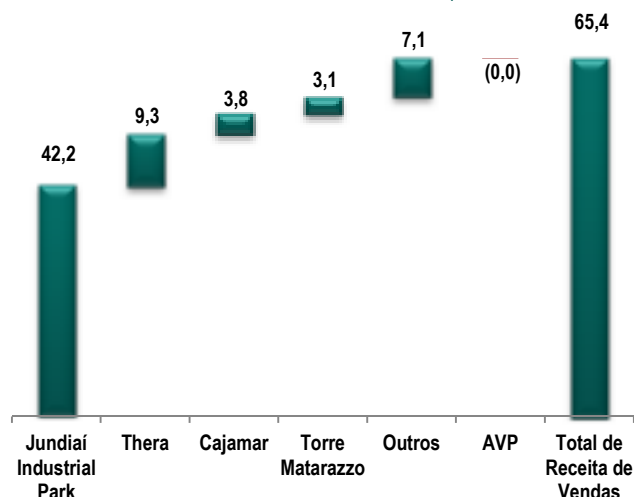
Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 1T13, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária, reconhecida pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” - PoC), atingiu R\$65,4 milhões, crescendo exponencialmente em relação aos R\$6,8 milhões reportados no 1T12 (os valores incluem os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

Gráfico 7 – Receitas de Venda - R\$ milhões



Sustentabilidade



Há cerca de 5 anos, a Companhia tornou-se membro fundadora 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 226 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 324 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Análise dos Resultados Financeiros

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 Operacional da Cyrela Commercial Properties é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita apurada com incorporação imobiliária.

A Tabela abaixo faz uma reconciliação entre a Receita Bruta Operacional pró-forma, apresentada na seção de Análise dos Resultados Operacionais, e a Receita Bruta Operacional contábil (pelo critério do IFRS), que considera apenas como receitas os ingressos provenientes das propriedades em que a CCP tem o controle societário direto ou via subsidiária, contabilizando as receitas das demais propriedades em “equivalência patrimonial”.

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1T12 IFRS	1T12 Pró Forma	Variação (%)	1T13 IFRS	1T13 Pró Forma	Variação (%)
Edifícios Corporativos	26.383	27.147	(764)	30.245	31.078	(833)
Edifícios Triple A	21.737	21.737	-	24.801	24.801	-
Edifícios Classe A	4.646	5.410	(764)	5.444	6.277	(833)
Shopping Centers	10.435	12.090	(1.655)	15.219	19.548	(4.330)
Industrial / Centro de Distribuição	2.215	2.334	(119)	2.350	2.655	(305)
Outros Empreendimentos	2.608	1.460	1.148	3.785	3.719	66
Serviços de Administração	4.525	5.012	(487)	4.709	5.543	(833)
Receita Bruta Recorrente	46.166	48.042	(1.876)	56.308	62.544	(6.235)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	5.247	6.751	(1.504)	15.874	65.441	(49.567)
Total de Receita Bruta	51.413	54.793	(3.380)	72.183	127.985	(55.802)

No 1T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$72,2 milhões, com 71,5% do total sendo proveniente da atividade recorrente de locação de imóveis, 6,5% da prestação de serviços e os demais 22,0% resultantes da atividade de incorporação e venda de propriedades imobiliárias.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	26.383	30.245	41,9%	14,6%
Locação de Shopping Centers	10.435	15.219	21,1%	45,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.215	2.350	3,3%	6,1%
Locação de Outros Empreendimentos	2.608	3.785	5,2%	45,1%
Subtotal Locação de Imóveis	41.641	51.599	71,5%	23,9%
Prestação de Serviços de Administração	4.525	4.709	6,5%	4,1%
Vendas e Incorporação	5.247	15.874	22,0%	202,5%
Total	51.413	72.183	100,0%	40,4%

Na comparação com o 1T12, as principais variações de receitas são explicadas, respectivamente, por segmentos:

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

- Locação de Edifícios Corporativos. A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato;
- Locação de Shopping Centers. A variação deu-se, principalmente, pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, e pela abertura da expansão do Grand Plaza, que incrementou os resultados obtidos nesta propriedade;
- Locação de Centros de Distribuição. O principal fator de variação foi a entrega, no trimestre, do Jundiaí Industrial Park que contribuiu com as receitas obtidas;
- A variação na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (PoC) de Receitas geradas pela venda de ativos imobiliários, como o Torre Matarazzo, Thera e o CEO, por exemplo.

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento no trimestre foram:

CUSTOS (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Serviços de Adm.	Locação - Outros	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	1.165	526	123	0	248	0	2.062
Manutenção	0	527	0	0	197	0	724
Serviços de Terceiros	0	753	0	0	178	0	931
Salários e encargos	0	203	0	639	0	0	842
Outros	27	748	0	97	0	0	872
Custo de Produtos Vendidos	0	0	0	0	0	11.464	11.464
Total	1.192	2.757	123	736	623	11.464	16.895

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 1T13 foi de 75,9%, que representa uma retração de 4,0 pontos percentuais na comparação com a margem do 1T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária.

MARGEM BRUTA (%)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Margem Bruta	79,9%	75,9%	-4,0 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	88,5%	90,1%	1,6 pp.

Se eliminarmos da análise a atividade de incorporação, a Margem Bruta da CCP no 1T13 foi de 90,1%, variando em 1,6 ponto percentual em relação mesmo trimestre do ano anterior (88,5%).

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 1T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, com variação de 16,8% quando comparadas com o R\$1,7 milhão registrado no mesmo trimestre do ano anterior, significativamente impactado pela maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers, que estão se aproximando da data da entrega (Shopping Metropolitano e Tietê Plaza Shopping).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 4,6 milhões, valor que é 3,7% maior do que os R\$4,4 milhões contabilizados no 1T12. Pode-se citar como principal motivo da variação apresentada o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento da Companhia, em especial do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, parcialmente compensada pela diminuição do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$1,1 milhão no 1T13, montante que ficou 57,1% menor se comparado com os R\$10,3 milhões contabilizados no 1T12. Tal variação pode ser explicada pela queda nos valores gastos com parcelas de juros das debentures da CCP, que foram capitalizados, e pela compressão do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(18.363)	(7.554)	-58,9%
Juros e Multas	(36)	(56)	55,6%
Demais despesas financeiras	(1.375)	(946)	-31,2%
Despesas Financeiras	(19.774)	(8.556)	-56,7%
Receitas de Aplicação Financeira	8.868	6.229	-29,8%
Outras Receitas Financeiras	586	1.249	113,1%
Receita Financeira	9.454	7.478	-20,9%
Total	(10.320)	(1.078)	-89,6%

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 1T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.074	4.924	20,9%
(+/-) Resultado Financeiro	9.991	1.078	-89,2%
(+) Depreciação e Amortização	1.523	2.077	36,4%
Total	32.041	53.490	66,9%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem EBITDA	64,7%	76,2%	11,5 pp.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

No 1T13, o EBITDA foi de R\$53,5 milhões, com Margem EBITDA de 76,2%. A variação do EBITDA, de 66,9% sobre o 1T12 está diretamente relacionada com a variação do Lucro Líquido entre os períodos, enquanto a variação de Margem (+11,5 pontos percentuais) está diretamente relacionada com lucratividade operacional da Companhia, influenciada por um maior ou menor reconhecimento contábil da atividade de incorporação e venda de propriedades cujas margens são significativamente menores do que aquelas obtidas nas atividades de locação; além da melhoria significativa do resultado financeiro reconhecido no trimestre.

Quando fazemos a análise pró-forma, o EBITDA ficou em R\$57,8 milhões, variando 83,3% em relação ao EBITDA pró-forma do 1T12. A Margem EBITDA ficou em 46,4%, variando negativamente 13,5 pontos percentuais se comparado com o mesmo período de 2012. A maior importância relativa das receitas de incorporação, em especial daquelas referentes à venda da propriedade Jundiaí Industrial Park, foi determinante para o resultado obtido.

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	16.453	45.411	176,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.284	6.087	42,1%
(+/-) Resultado Financeiro	9.129	2.865	-68,6%
(+) Depreciação e Amortização	1.684	3.474	106,3%
Total	31.549	57.836	83,3%
Receita Operacional Líquida	52.675	124.610	136,6%
Margem EBITDA	59,9%	46,4%	-13,5 pp.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

Na tabela abaixo, apresentamos a análise em que se excluem as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas para retratar os resultados exclusivos da atividade de “Gestão de Propriedades”, sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Lucro Líquido do Período	28.085	34.811	85,6%	23,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.317	3.612	8,9%	8,9%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.186)	(1.104)	-2,7%	-6,9%
(+) Depreciação e Amortização	1.523	2.077	5,1%	36,4%
(+) Participação de empregados e administradores	1.241	1.249	3,1%	0,7%
(+) Demais resultados em investimentos	(67)	(1)	0,0%	-99,2%
Total	32.913	40.645	100,0%	23,5%
Receita Líquida	41.783	51.943		
Margem EBITDA Ajustado	78,8%	78,2%		-0,5 pp.

O EBITDA Ajustado da CCP no 1T13 foi de R\$40,6 milhões, com crescimento de 23,5% quando comparado com o EBITDA Ajustado do 1T12.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	Análise Verticalical (%)	1T13 x 1T12
Lucro Líquido do Período	30.991	34.739	78,3%	12,1%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.988	4.284	9,7%	43,4%
(+/-) Resultado Financeiro	(848)	970	2,2%	-214,4%
(+) Depreciação e Amortização	1.514	3.472	7,8%	129,3%
(+) Participação de empregados e administradores	1.241	891	2,0%	-28,2%
(+) Demais resultados em investimentos	(75)	(0)	0,0%	-99,6%
Total	35.812	44.356	100,0%	23,9%
Receita Líquida	42.078	57.196		
Margem EBITDA Ajustado	85,1%	77,6%		-7,6 pp.

O EBITDA Ajustado da CCP (Pró-forma) no 1T13 foi de R\$44,4 milhões, com crescimento de 23,9% sobre o 1T12.

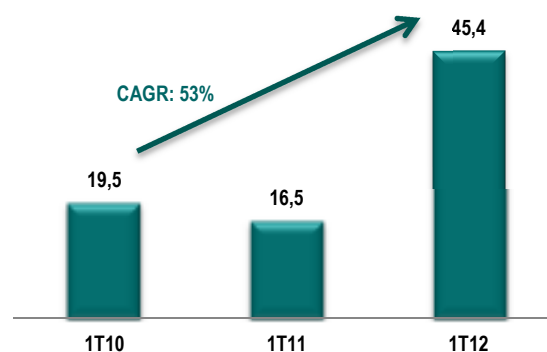
Imposto de Renda e Contribuição Social

No 1T13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,9 milhões, comparado com os R\$ 3,7 milhões registrados no 1T12, apresentando uma variação de 31,5%.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 1T13 foi de R\$45,4 milhões (Margem Líquida de 64,7%), comparado com os R\$16,4 milhões (Margem Líquida de 33,2%) do 1T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,549.

Gráfico 8 - Lucro Líquido - R\$ milhões



Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

NOI – Receita Operacional Líquida

Para o cálculo do NOI (*Net Operating Income*), utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços. O NOI do 1T13 mostrou um incremento de 28,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$48,0 milhões. A Margem NOI ficou em 95,4%, avançando 2,0 pontos percentuais sobre a margem registrada no 1T12. O incremento da Margem NOI denota a maior eficiência operacional obtida pela Companhia no trimestre.

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	40.142	50.283	25,3%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	5.805	(3.325)	-157,3%
NOI	45.947	46.958	2,2%
Margem NOI	114,5%	93,4%	-21,1 pp.

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	41.953	55.460	32,2%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.286)	(1.538)	-32,7%
NOI	39.667	53.922	35,9%
Margem NOI	94,6%	97,2%	2,7 pp.

O NOI pró-forma ficou em R\$53,9 milhões (margem de 97,2%).

FFO – Recursos da Operação

Nas Tabelas seguintes, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação, e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional, nas visões IFRS e pró-forma (para fins de comparação com períodos anteriores). As variações no FFO decorrem das mesmas razões descritas no lucro líquido.

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+) Depreciação	1.523	2.077	36,4%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(60)	(156)	160,0%
Total	17.916	47.332	164,2%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem FFO	36,2%	67,4%	31,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,216	0,570	164,2%

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+) Depreciação	1.684	3.473	106,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(82)	(156)	90,2%
Total	18.055	48.728	169,9%
Receita Operacional Líquida	52.675	124.610	136,6%
Margem FFO	34,3%	39,1%	4,8 pp.
FFO por ação (R\$)	0,218	0,587	169,9%

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Resultado a Apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos o 1T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita de vendas a apropriar	56.790	92.200	62,4%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	33.563	21.759	-35,2%
Total de vendas a apropriar	90.353	113.959	26,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(67.187)	(74.436)	10,8%
Lucro Bruto a apropriar	23.166	39.523	70,6%
Margem Bruta a apropriar	25,6%	34,7%	9,0 pp.

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 468,4 milhões ao final do primeiro trimestre de 2013. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo “*greenfield*” ou “*brownfield*”. As aplicações financeiras representaram 19,8% dos ativos totais.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 651,1 milhões, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são compostas conforme abaixo, contabilizadas ao montante no custo histórico incorrido.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Edifícios Corporativos	291.918	287.500	46,7%	-1,5%
Condomínios Logísticos	49.509	50.834	8,3%	2,7%
Shoppings	175.400	238.247	38,7%	35,8%
Outros	39.409	38.943	6,3%	-1,2%
Total	556.236	615.524	100,0%	10,7%

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 625,6 milhões, 7,1% superior ao valor registrado no 4T12. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	4T12	1T13
Endividamento	903.974	1.094.085
Financiamentos e Empréstimos	373.973	433.038
Debêntures	534.023	665.059
Partes Relacionadas	(4.022)	(4.012)
Disponibilidades	319.599	468.447
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	319.599	468.447
Dívida Líquida Total	584.375	625.638

Para fins de comparação, apresentamos, a seguir, o endividamento Pró-forma da CCP:

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	1T13
Endividamento	933.382	1.116.497
Financiamentos e Empréstimos	403.056	455.125
Debêntures	534.023	665.059
Partes Relacionadas	(3.697)	(3.687)
Disponibilidades	273.818	444.601
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	273.818	444.601
Dívida Líquida Total	659.564	671.896

Na variação entre o 4T12 e o 1T13, o endividamento líquido Pró-forma da CCP variou 1,87% para R\$671,9 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	1T13
Dívida Líquida Total	659.564	671.896
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	2,71x	2,54x
Dívida Líquida Corporativa	261.541	216.771
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,07x	0,82x
Dívida Líquida Produção	398.023	455.125
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	1,63x	1,72x

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 2,54 vezes o EBITDA Pró-forma dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.

O financiamento corporativo corresponde a 0,82 vez o EBITDA LTM e o financiamento à produção 1,72 vez o EBITDA LTM.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Ao final de 2012, a CCP possuía três empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Dívida Corporativa				
Tipo	Montante	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Total	654.420			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	102.111	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.412	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.122	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.166	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	86.475	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	94.273	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	77.326	34.869	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	5	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.605	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	780.146	433.038			

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	102.111	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.412	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.234	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.122	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.166	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	33.709	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	21.619	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	94.273	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	77.326	34.869	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	5	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.605	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	780.146	455.125			

Na modalidade financiamento a produção, o montante do empréstimo é liberado de acordo com cronograma de desembolso das obras financiadas.

Comentário do Desempenho

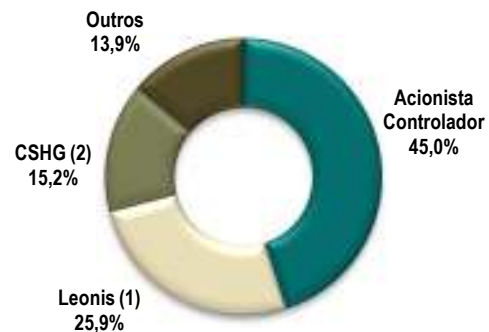
Release de Resultados – 1T13

Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) 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\$ 637,6 milhões por conta de lucros acumulados no período.

CCPR3	
Valor da ação (03/05/2013)	R\$23,69
Número de Ações	83.000.000
Market Cap	R\$1,966 bilhão
Free Float	55,0%
Valorização no 1T13	
CCPR3	-0,48%
Ibovespa	-7,55%
Imob	-8,02%

Gráfico 9 - Composição Acionária - %



- (1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
 (2) Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A

Vinculação à Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 59).

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Anexos

Tabela 1 – Empreendimentos em Desenvolvimento

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	Barra da Tijuca, RJ	29.927	2.721	25.844	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	170,5
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		1T14	R\$ 110 - R\$ 120	
	Torre Matarazzo ⁽³⁾	Av. Paulista, SP	22.052	0		3T14	R\$ 110 - R\$ 130	
	Ed. Faria Lima	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239		4T15	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitano	Barra da Tijuca, RJ	43.275	34.620	59.168	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	280,9
	Shopping Tietê Plaza	Marginal Tietê, SP	36.060	9.015		4T13	R\$ 65 - R\$ 75	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	8.838		1T15	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	6.695		4T14	R\$ 60 - R\$ 70	
Condomínio Logístico	Centro Logístico Cajamar II	Cajamar, SP	22.224	556	239.397	3T13	R\$ 18 - R\$ 25	263,5
	Centro Logístico Queimados I	Queimados, RJ	162.166	40.542		2T13	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Queimados II	Queimados, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Jundiaí I	Jundiaí, SP	76.962	15.777		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	New Cajamar	Cajamar, SP	259.286	64.822		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 15 - R\$ 20	
	Centro Logístico Dutra - Arujá	Arujá, SP	54.284	27.142		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.001.966	324.409	324.409			714,9
Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)		Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO		Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000				
Total			1.151.966	444.409	444.409	714,9		

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Tabela 2 – Tabela de Ocupação de Escritórios Corporativos

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A		50.631	1,8%	1,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	8,6%	8,6%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%
Total		86.567	1,5%	1,1%

(1) Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio
(2) Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

Tabela 3 – Análise Detalhada da Receita Bruta de Locação - Escritórios, por propriedade (Pró-Forma)

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)			
			1T11	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Empreendimentos Triple A		50.631	17.650	21.754	24.818	14,1%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	1.383	1.591	1.768	11,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	1.006	1.220	1.387	13,7%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	6.880	7.468	10.238	37,1%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	4.854	6.086	6.540	7,5%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	3.527	5.389	4.886	-9,3%
Empreendimentos Classe A		35.937	4.767	5.367	6.356	18,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	1.624	1.719	2.152	25,2%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	967	1.077	1.373	27,5%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	452	543	575	5,8%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	217	255	342	34,5%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	519	764	833	9,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	524	575	612	6,4%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	464	434	468	7,8%
Total sem Linearização		86.567	22.417	27.121	31.174	14,9%
Efeitos da Linearização Contábil			-	26	(95)	-470,3%
Receita Total - Locação de Escritórios		86.567	22.417	27.147	31.078	14,5%

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Tabela 4 – Análise Detalhada dos Custos da CCP, por segmento de atuação

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	1.724	1.192	7,1%	-30,9%
Locação de Shopping Centers	1.892	2.757	16,3%	45,7%
Locação de Centros de Distribuição	110	123	0,7%	11,8%
Prestação de Serviços de Administração	935	736	4,4%	-21,3%
Locação de outros empreendimentos	460	623	3,7%	35,4%
Subtotal	5.121	5.431	32,1%	6,1%
Vendas de Propriedades	4.835	11.464	67,9%	137,1%
Total	9.956	16.895	100,0%	69,7%

Tabela 5 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Salários e Encargos	712	663	32,5%	-6,9%
Serviços Terceiros	604	256	12,5%	-57,6%
Aluguéis e Condomínios	251	200	9,8%	-20,3%
Despesas de Comercialização	170	908	44,5%	434,1%
Outras Despesas	11	15	0,7%	36,4%
Total	1.748	2.042	100,0%	16,8%

Tabela 6 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Salários e Encargos Sociais	2.258	2.597	56,8%	15,0%
Aluguéis e Condomínios	127	73	1,6%	-42,5%
Custo de Manutenção e Reparos	0	113	2,5%	NA
Serviços de Terceiros - Adm	1.583	1.440	31,5%	-9,0%
Outras despesas	439	348	7,6%	-20,7%
Total	4.407	4.571	100,0%	3,7%

Tabela 7 – Análise Detalhada do Lucro Líquido da CCP

LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem Líquida	33,2%	64,7%	31,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,20	0,55	176,0%

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 1T13

Glossário

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.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada a partir do lucro líquido do período e somando de volta o resultado financeiro, a depreciação e amortização e os impostos, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12.

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

FFO (Funds From Operations): medida não contábil que soma de volta as 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.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Asset Value ou NAV: Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data.

Net Operating Income ou NOI: Receita Líquida excluindo as receita de serviços e com vendas de propriedades e despesas diretas nos empreendimentos.

Percentage of Completion ou POC: Método de reconhecimento de receita pelo percentual de avanço físico-financeiro dos projetos imobiliários.

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

Vacância 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 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013

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

1. Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é constituída como uma “Sociedade Anônima” de capital aberto domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BM&FBovespa pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º 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 informações trimestrais (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As informações trimestrais consolidadas, preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR;
- b) As informações trimestrais individuais da controladora preparadas, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, CPC 21 (R1) – Demonstração intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.
- c) As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, investidas controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo de aquisição.

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

Adicionalmente, a Administração da Companhia optou por apresentar o conjunto de notas explicativas nas informações contábeis trimestrais, sendo que a forma e o conteúdo dessas informações estão em conformidade com os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) (IAS 1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis para o conjunto completo de demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

2.2 Base de elaboração e principais práticas contábeis

Com exceção das IFRS discutidas abaixo, as informações referentes às bases de elaboração, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2.2 e 2.4 às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2012”), publicadas no dia 28 de Fevereiro de 2013 nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico e disponibilizadas por meio do website: www.cvm.gov.br.

2.3. Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	31/03/2013	31/12/2012
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	99,99%	99,99%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	99,99%	99,99%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Buriiti Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Carvalho Emp Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Logística 2 Emp Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	25,00%	25,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	50,19%	50,19%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	59,73%	59,73%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	99,99%	99,99%
Micônia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	99,99%	99,99%

IFRSs novas e revisadas adotadas nas informações trimestrais individuais e consolidadas

Em 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetam as nossas atividades:

- CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto
- CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto

Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM em 2012, passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, e determinam que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras da Companhia através do método de equivalência patrimonial.

Com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis no 1º trimestre de 2013 a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente as controladas em conjunto discriminadas abaixo:

Notas Explicativas

Empresa	Consolidação antes do CPC 18 e 19	Consolidação após CPC 18 e 19
Controladas		
AQUARIUS	100%	100%
ARRAIAL DO CABO	100%	100%
BRX	100%	100%
CCP AAJ 01	100%	100%
CCP ACACIA	100%	100%
CCP ASSET	100%	100%
CCP AURORA	50%	100%
CCP BROMELIA	25%	100%
CCP BURITI	100%	100%
CCP CALIANDRA	25%	100%
CCP CERRADO	25%	100%
CCP EUCALIPTO	100%	100%
CCP LEASING MALLS	100%	100%
CCP LOGISTICA	50%	100%
CCP LOGISTICA 2	100%	100%
CCP MAGNOLIA	100%	100%
CCP MARFIM	25%	100%
CCP MOGNO	100%	100%
CCP NORDESTE	100%	100%
CCP PARTICIPAÇÕES	100%	100%
CCP PROPRIEDADES	100%	100%
CCP SANDALO	100%	100%
FUNDO CTI	100%	100%
FUNDO GRAND PLAZA	100%	100%
HATIHA	100%	100%
MICONIA	100%	100%
MILLENNIUM	100%	100%
Controladas em conjunto		
CAMARGO CORREA	50%	-
CCP CANELA	50%	-
CCP CUPUAÇU	46%	-
CLD	60%	-
CYRELA DIAMANTE	49%	-
CYRELA LIRIO	50%	-
FUNDO BRASILIO MACHADO	50%	-
NORTE SHOPPING BELEM	25%	-
PROLOGIS CCP 10	50%	-
PROLOGIS CCP 11	50%	-
PROLOGIS CCP 12	50%	-
PROLOGIS CCP 13	50%	-
PROLOGIS CCP 14	50%	-
PROLOGIS CCP 15	50%	-
PROLOGIS CCP 16	50%	-
PROLOGIS CCP 2	25%	-

Notas Explicativas

Continuação

Empresa	Consolidação antes do CPC 18 e 19	Consolidação após CPC 18 e 19
PROLOGIS CCP 7	50%	-
PROLOGIS CCP 8	50%	-
PROLOGIS CCP 9	50%	-
PROLÓGIS CCP CAJAMAR	25%	-
PROLÓGIS CCP CASTELO	25%	-
PROLÓGIS CCP JORDANESIA	25%	-
PROLÓGIS CCP LOGISTICA	50%	-
PROLÓGIS CCP RIO GUANDU	25%	-
PROLÓGIS CCP SERRA DO JAPI	25%	-
PROLÓGIS CCP TONOLLI	25%	-
PROLÓGIS CCP TUCANO 1	25%	-
PROLÓGIS CCP TUCANO 2	25%	-
PROLÓGIS CCP TUCANO 3	25%	-
SPE AZIONE	40%	-
TAPIRA	33%	-

Assim, as informações financeiras do trimestre findo de 31 de março de 2013, apresentam a nossa posição financeira e patrimonial, assim como o resultado de nossas operações, utilizando a equivalência patrimonial para os investimentos que não são controlados.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram ajustadas, conforme determinam os normativos contábeis, para refletir os novos pronunciamentos contábeis quando da divulgação de nossas demonstrações financeiras e resultados operacionais do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2013.

A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos do balanço patrimonial consolidado da Companhia utilizado como base para as análises das variações patrimoniais entre 31 de dezembro de 2012 e 31 de março de 2013, as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações dos valores adicionados dos períodos findos em 31 de março de 2012 que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados em 31 de março de 2013, conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

Ativo	Ativo - 31/12/2012		
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 - após ajustes
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	136.991	(44.870)	92.121
Títulos e valores mobiliários	136.827	90.651	227.478
Contas a receber	94.072	(42.766)	51.306
Estoques	340.636	115.902	456.538
Adiantamento fornecedor	6.902	2.832	9.734
Impostos a compensar	1.832	1.595	3.427
Demais contas a receber	10.223	9.300	19.523
Total circulante	727.483	132.644	860.127
Não circulante			
<u>Realizável a longo prazo</u>			
Contas a receber	42.911	(22.449)	20.462
Estoques	251.574	(157.258)	94.316
Partes relacionadas	3.522	-	3.522
Créditos com parceiros nos empreendimentos	5.117	(11)	5.106
Impostos a compensar	43.912	(1.171)	42.741
Depósitos Judiciais	682	1	683
Títulos e Valores Mobiliários	10	-	10
	347.728	(180.888)	166.840
Investimentos	-	504.907	504.907
Propriedades para Investimento	781.446	(171.886)	609.560
Imobilizado	1.868	(28)	1.840
Intangíveis	35	(34)	1
	783.349	332.959	1.116.308
Total não circulante	1.131.077	152.071	1.283.148
Total do ativo	1.858.560	284.715	2.143.275

Passivo e patrimônio líquido	Passivo - 31/12/2012		
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 - ajustado
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	18.693	(627)	18.066
Debêntures	63.901	-	63.901
Fornecedores	20.741	3.169	23.910
Impostos e contribuições a recolher	10.053	(2.094)	7.959
Partes relacionadas	75	(75)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.887	3	7.890
Impostos e contribuições diferidos	2.372	(2)	2.370
Adiantamentos de clientes	17.743	22.726	40.469
Adiantamentos de clientes - permuta	18.749	5.527	24.276
Receita res-sperata a apropriar	8.754	(4.121)	4.633
Dividendos a pagar	36.346	-	36.346
Demais contas a pagar	16.395	8.677	25.072
	221.709	33.183	254.892
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	384.363	(28.456)	355.907
Debêntures	470.122	-	470.122
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.673	(1.980)	3.693
Adiantamento de Clientes (Permutas)	42.222	(42.222)	-
Receita res-sperata a Apropriar	5.128	2.503	7.631
Demais contas a pagar	1.658	4.277	5.935
Provisão para contingência	6.602	-	6.602
	915.768	(65.878)	849.890
Patrimônio líquido			
Capital social	330.695	-	330.695
Remuneração baseada em ações	877	-	877
Ações em Tesouraria	(4.692)	-	(4.692)
Transações com sócios	(1.909)	-	(1.909)
Reserva Legal	24.009	-	24.009
Reservas de lucros	279.523	-	279.523
	628.503	-	628.503
Participação de não controladores	92.580	317.410	409.990
Total do passivo e patrimônio líquido	1.858.560	284.715	2.143.275

Notas Explicativas

Descrição	DRE - Março/2012		
	03/2012	Ajustes CPC 18 e 19	03/2012 - ajustado
Receita líquida operacional	52.675	(3.172)	49.503
Custos	(11.004)	1.048	(9.956)
Lucro bruto	41.671	(2.124)	39.547
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	(2.344)	596	(1.748)
Gerais e administrativas	(3.535)	213	(3.322)
Remuneração da administração	(1.085)	-	(1.085)
Participações de empregados e administradores	(1.522)	82	(1.440)
Equivalência patrimonial	-	5.009	5.009
Demais resultados investimentos	82	(22)	60
	(8.404)	5.878	(2.526)
Lucro antes do Financeiro	33.267	3.754	37.021
Despesas financeiras	(19.821)	47	(19.774)
Receitas financeiras	10.692	(1.238)	9.454
Resultado Financeiro	(9.129)		(10.320)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	24.138	2.563	26.701
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	725	(135)	590
Do exercício	(5.008)	673	(4.335)
	(4.283)		(3.745)
Lucro antes participação Ñ Controladores	19.855	3.101	22.956
Participação de não controladores	(3.402)	(3.101)	(6.503)
Lucro líquido do exercício	16.453	-	16.453

Notas Explicativas

	DFC		
	31/03/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/03/2012 - ajustado
Das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	24.138	2.563	26.701
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	179	(161)	18
Depreciação das propriedades para investimento	1.504	-	1.504
Amortização da comissão sobre debêntures	207	-	207
Equivalência patrimonial	-	(5.009)	(5.009)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	13.272	(48)	13.224
Imposto diferido (pis e cofins)	459	(514)	(55)
Provisão para perda do contas a receber	2	60	62
Variação cambial/ganho ou perda - swap	7.449	-	7.449
Despesa com outorga de ações	48	-	48
Ajuste a valor presente	-	(136)	(136)
Decréscimo (acrécimo) em ativos			
Contas a receber	11.325	3.129	14.454
Impostos e contribuições a compensar	(4.197)	99	(4.098)
Adiantamento a fornecedores	63	1.586	1.649
Imóveis a comercializar	(92.018)	39.684	(52.334)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	990	8.300	9.290
Depósitos judiciais	(278)	2	(276)
Demais ativos	(765)	202	(563)
(Decréscimo) acréscimo em passivos			
Fornecedores	720	(4.021)	(3.301)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(335)	(178)	(513)
Impostos e contribuições a recolher	(2.148)	591	(1.557)
Adiantamento de clientes	(560)	(4.161)	(4.721)
Res-sperata a apropriar	4.851	(1.824)	3.027
Demais contas a pagar	(5.106)	2.561	(2.545)
Contas a receber de partes relacionadas	(106)	-	(106)
Contas a pagar para partes relacionadas	1	(1)	-
Juros pagos	(873)	-	(873)
IRPJ e CSLL Pagos	(5.130)	878	(4.252)
Pagamento de dividendos ou aquisição na participação de não controladores	(1.272)	29.975	28.703
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(47.580)	73.577	25.997
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Acrécimo) de investimentos	-	(54.428)	(54.428)
(Acrécimo) do imobilizado	(4.771)	4.768	(3)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(14.524)	-	(14.524)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(19.295)	(49.660)	(68.955)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos e debêntures	223.775	(6.479)	217.296
Comissão para aquisição de debêntures	(1.013)	-	(1.013)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	222.762	(6.479)	216.283
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	155.887	17.438	173.325
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	353.247	(74.932)	278.315
No fim do período	509.134	(57.494)	451.640
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	155.887	17.438	173.325

Notas Explicativas

	DVA		
	31/03/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/03/2012 ajustado
Receitas			
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	48.042	(1.876)	46.166
Receita com venda de imóveis	6.747	(1.500)	5.247
Outras receitas	-	-	-
	<u>54.789</u>	<u>(3.376)</u>	<u>51.413</u>
Insumos adquiridos de terceiros			
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(9.491)	1.048	(8.443)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(2.600)	515	(2.085)
Outros	(911)	199	(712)
	<u>(13.002)</u>	<u>1.762</u>	<u>(11.240)</u>
Valor adicionado bruto	<u>41.787</u>	<u>(1.614)</u>	<u>40.173</u>
Depreciação e amortização líquida	(1.683)	160	(1.523)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>40.104</u>	<u>(1.454)</u>	<u>38.650</u>
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	-	5.009	5.009
Outras receitas	212	(116)	96
Receitas financeiras	10.692	(1.238)	9.454
	<u>10.904</u>	<u>3.655</u>	<u>14.559</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>51.008</u>	<u>2.201</u>	<u>53.209</u>
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Salários e encargos	1.846	(8)	1.838
Comissões sobre venda	434	(21)	413
Honorários de diretoria	1.085	-	1.085
Participação de empregados nos lucros	1.570	(82)	1.488
Impostos, taxas e contribuições			
Federais	6.497	(718)	5.779
Municipais	165	(24)	141
Remuneração de capitais de terceiros			
Juros	18.367	(4)	18.363
Outras	1.189	(43)	1.146
Remuneração de capitais próprios			
Lucros retidos dos exercícios	-	16.453	16.453
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	3.402	3.101	6.503
	<u>34.555</u>	<u>18.654</u>	<u>53.209</u>

3. Pronunciamentos contábeis

IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

As "International Financial Reporting Standards - IFRSs" novas e revisadas a seguir foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior; no entanto, poderá afetar a contabilização de transações ou acordos futuros.

Alterações à IFRS 7 - Divulgação - Transferência de Ativos Financeiros.

Alterações à IAS 12 - Imposto Diferido: Recuperação de Ativos Subjacentes.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Diversas normas, emendas a normas e interpretações das normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB, ainda não entraram em vigor em 31 de março de 2013, que são:

Notas Explicativas

Descrição	CPC correspondente	Vigente em
Divulgações de participações em outras entidades - IFRS 12 e orientações de transição	CPC 45	1º de janeiro de 2013
Mensuração ao valor justo - IFRS 13	CPC 46	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 1 - Apresentação das demonstrações financeiras	-	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IFRS 7 - Divulgações – transferências de ativos financeiros	-	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos empregados	CPC 33	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 27 - Demonstrações financeiras separadas	CPC 35	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 28 - Investimentos em coligadas e controladas	CPC 18	1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros	-	2014
Instrumentos financeiros - IFRS 9	-	2015

4. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) e debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	186	2.034	11.924	12.942
Aplicações - CDB	106.249	8.388	208.584	79.179
Total de caixa e equivalentes de caixa	106.435	10.422	220.508	92.121

Todas as aplicações financeiras possuem vencimento inferior a 90 dias.

5. Títulos e valores mobiliários

Refere-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, cujo vencimento dar-se-á em 11 de novembro de 2013, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Aplicações Compromissadas	147.972	106.610	247.939	227.478

Notas Explicativas

6. Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Locações	624	671	23.391	25.885
Venda de unidades concluídas	-	-	-	159
Venda de unidades em construção	-	-	43.097	48.102
Serviços de administração	-	-	691	730
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.450)	(1.390)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.763)	(1.718)
Total	624	671	63.966	71.768
Circulante	624	671	41.264	51.306
Não circulante	-	-	22.702	20.462

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas de unidades em construção do empreendimento Thera e Matarazzo, considerando uma taxa média de 4,1% a.a. Essa taxa de desconto é baseada na projeção da Nota do Tesouro Nacional - NTN, título com rentabilidade vinculada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de juros.

O saldo de contas a receber do não circulante se refere ao empreendimento Thera, no montante de R\$ 14.571 (R\$ 12.062 em 31 de dezembro de 2012) e Matarazzo, no montante de R\$ 8.131 (R\$ 8.400 em 31 de dezembro de 2012).

A provisão para crédito de liquidação duvidosa é efetuada para os títulos em atraso há mais de 90 dias.

7. Estoques

Representado por:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Circulante		
Centro Metropolitano	265.908	209.567
CEO (Corporate Executive Offices)	76.468	73.888
Shopping Tietê	203.052	172.498
Thera	683	585
Total circulante	546.111	456.538
Não circulante		
Faria Lima	4.223	3.874
Matarazzo	5.829	6.048
Shopping Cerrado	7.188	6.424
Thera	87.779	77.970
Total não circulante	105.019	94.316

Os imóveis encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, serão utilizados para renda ou vendidos. A parcela do ativo não circulante da rubrica "Estoque" está representada, substancialmente, por empreendimentos em construção e terrenos para futuras incorporações com o seguinte cronograma anual de conclusão das obras:

Ano	31/03/2013	31/12/2012
2014	100.796	90.442
2015	-	-
2016	4.223	3.874
Total	105.019	94.316

Os empreendimentos, quando finalizados, permanecem no estoque, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda.

Notas Explicativas

Juros capitalizados

Durante o período findo em 31 de março de 2013, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2012	17.796
Juros capitalizados no trimestre	5.407
Saldo em 31/03/2013	23.203

8. Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
IRRF - Imposto retido na fonte (a)	44.312	43.166	45.368	44.363
Demais impostos a compensar	-	124	1.699	1.805
Total	44.312	43.290	47.067	46.168
Circulante	2.164	1.832	3.630	3.427
Não circulante	42.148	41.458	43.437	42.741

(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.

Notas Explicativas

9. Investimentos

9.1) As principais informações das participações societárias em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Em sociedades controladas								
Aquarius	109.738	112.408	8.745	8.405	92.077	73.211	8.916	30.792
Arraial do Cabo	193.621	179.194	100.106	89.064	90.129	86.153	3.386	3.977
BRX	837	1.142	1.450	2.246	(769)	123	156	(1.227)
CCP Acácia	10.068	8.942	1	1	8.945	2.207	1.122	6.734
CCP Asset	9.686	9.518	-	-	9.380	8.167	306	1.351
CCP Buriti	10.821	10.724	-	1	10.857	10.836	(36)	(113)
CCP Eucalipto	677	676	1	1	674	661	2	14
CCP Leasing Malls	82	16	148	51	138	76	(204)	(111)
CCP Logística 2	41.729	29.985	-	5	41.755	29.900	(26)	80
CCP Magnólia	251.716	198.174	122.615	105.687	129.113	93.073	(12)	(586)
CCP Mogno	19.183	28.455	1.218	1.658	17.097	8.027	868	18.770
CCP Participações	77	77	-	1	77	62	-	14
CCP Propriedades	172.299	176.136	42.556	42.783	121.159	100.188	8.584	33.165
CCP Sandalo (a)	9	-	-	-	9	-	-	-
Hatiha	51.702	52.281	2.590	2.624	47.216	44.095	1.896	5.562
Micônia	48	47	1	-	47	46	-	1
Millennium	112.755	114.347	9.465	9.428	95.240	76.635	8.050	28.284
Fundo Grand Plaza	198.659	196.575	11.111	10.173	176.336	148.429	11.212	37.973
Fundo Centro Têxtil	37.682	37.096	980	2.035	33.539	29.066	3.163	5.995
Em sociedades com controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	244.834	244.736	36.318	39.384	205.353	140.469	3.163	64.883
CCP Aurora	8.870	4.567	33	23	8.716	4.264	121	280
CCP Bromélia	181.556	216.412	71.744	80.075	108.337	116.417	1.475	19.920
CCP Caliandra	12.001	8.050	12	3	12.383	9.021	(394)	(974)
CCP Canela	1.700	1.821	3	299	1.701	1.524	(4)	(2)
CCP Logística	288.877	253.615	94	120	266.760	236.520	22.023	16.975
Cyrela Lirio	4	4	-	-	4	9	-	(5)
CCP Marfim	217.150	191.644	103.465	87.588	114.321	105.560	(636)	(1.504)
Norte Shopping Belem	204.655	197.889	144.777	136.919	60.970	66.777	(1.092)	(5.807)
Prológis CCP Logística	685	489	1.215	1.389	(199)	726	(331)	(1.626)
SPE Azione	307.506	311.272	145.288	145.603	162.669	164.461	(451)	1.208
Fundo Brasílio Machado	11.083	11.307	114	435	9.503	4.980	1.466	5.892
Total	2.700.310	2.597.599	804.050	766.001	1.823.537	1.561.683	72.723	269.915

Notas Explicativas

9.2) As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas abaixo:

Empresa	Saldo em 31/12/2012	Subscrição de Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de juros	Saldo em 31/03/2013
Aquarius	103.993	-	(11.925)	8.916	-	-	100.984
Arraial do Cabo	92.835	-	-	3.386	-	492	96.713
Camargo Correa Cyrela Paulista	112.933	-	-	1.037	-	856	114.826
CCP Acácia	9.093	3	-	1.122	-	35	10.253
CCP Asset	8.849	-	-	230	-	-	9.079
CCP Aurora	2.272	2.086	-	60	-	8	4.426
CCP Bromélia	36.862	-	(7.000)	369	-	352	30.583
CCP Buriti	10.737	133	-	(36)	-	7	10.841
CCP Caliandra	2.023	1.084	-	(99)	-	11	3.019
CCP Canela	761	89	-	(2)	-	-	848
CCP Cupuaçu (a)	2	-	-	-	(2)	-	-
CCP Eucalipto	675	-	-	2	-	-	677
CCP Logística 2	4.651	11.774	-	(26)	-	-	16.399
CCP Logística	128.813	6.633	-	11.012	-	1.560	148.018
CCP Leasing Malls	5	173	-	(204)	-	-	(26)
CCP Magnólia	97.532	36.626	-	(12)	-	1.953	136.099
CCP Marfim	26.409	2.566	-	(159)	-	76	28.892
CCP Mogno	27.035	-	(9.700)	868	-	57	18.260
CCP Participações	25.750	2	-	-	-	-	25.752
CCP Paineira	9	-	-	-	(9)	-	-
CCP Propriedades	133.339	-	(12.193)	8.584	-	-	129.730
CCP Sândalo	-	8	-	-	-	-	8
Cyrela Lirio	2	-	-	-	-	-	2
Fundo Brasílio Machado	5.437	-	(685)	315	-	-	5.067
Fundo CTI	17.605	-	(771)	1.587	-	-	18.421
Fundo Grand Plaza Shop.	122.329	-	(6.266)	6.697	-	2.202	124.962
Hatiha	49.652	-	(2.441)	1.896	-	-	49.107
Micônia	48	-	-	(1)	-	-	47
Millennium	104.908	-	(9.670)	8.050	-	-	103.288
Norte Shopping Belém	15.816	-	-	(273)	-	-	15.543
SPE Azione	71.633	-	(1.200)	(180)	-	925	71.178
Combinação de negócios (b)	16.331	-	-	(87)	-	-	16.244
Total investimentos	1.228.339	61.177	(61.851)	53.052	(11)	8.534	1.289.240
BRX	(1.203)	335	-	156	-	-	(712)
Prológis CCP Logística	(353)	350	-	(165)	-	-	(168)
Total da provisão para perda	(1.556)	685	-	(9)	-	-	(880)
Total investimentos	1.226.783	61.862	(61.851)	53.043	(11)	8.534	1.288.360

a) Em 2013 o investimento na controlada CCP Cupuaçu foi transferido para a Prológis CCP 12, com isso a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 45,99%.

b) Na aquisição das empresas Norte Shopping e SPE Azione, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza, Fundo CTI e Hatiha, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Conseqüentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável,

Notas Explicativas

pelas mesmas taxas que os montantes originais são depreciados, que pode variar de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/03/2013	31/12/2012
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.	11.377	11.452
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.890	1.902
Total	16.244	16.331

9.3) Investimento em não controladas

O saldo do investimento em empresas não controladas fica registrado nas demonstrações consolidadas da Companhia e são representados pela participação no patrimônio líquido e no resultado das empresas, somado aos ágios registrados nas aquisições destas empresas e os juros capitalizados e que não podem ser apropriados ao bem na consolidação, conforme demonstrado abaixo:

Empresa	31/03/2013		31/12/2012		31/03/2012	
	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
Camargo Corrêa Cyrela Paulista	109.794	877	108.917	38.682	71.588	(58)
CCP Canela	848	(2)	761	(1)	9	(1)
CCP Cupuaçu	-	-	1	(2)	2	(1)
CLD	10.810	(35)	10.713	(110)	10.364	(1)
Cyrela Diamante	8.542	1.124	7.418	6.738	895	221
Cyrela Lírio	2	-	2	(3)	-	-
Fundo Basílio Machado	5.751	315	6.747	1.212	6.280	745
Norte Shopping	14.969	(273)	15.242	(1.452)	13.732	(212)
Prológis Castelo	12.289	108	12.181	541	11.804	164
Prológis CCP 10	-	(1)	-	-	-	-
Prológis CCP 11	364	-	264	(1)	-	-
Prológis CCP 12	4.766	(31)	-	-	-	-
Prológis CCP 13	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 14	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 15	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 16	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 2	3.947	3	3.944	19	3.931	6
Prológis CCP 7	9.136	(30)	9.166	25	-	-
Prológis CCP 8	27.459	39	20.554	57	-	-
Prológis CCP 9	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP Cajamar	12.145	108	12.037	2.341	89.519	1.823
Prológis CCP Jordanésia	32.996	1.594	35.402	12.358	21.572	695
Prológis CCP Logística	(265)	(162)	(354)	(714)	(42)	(102)

Notas Explicativas

Continuação

Empresa	31/03/2013		31/12/2012		31/03/2012	
Camargo Corrêa Cyrela Paulista	109.794	877	108.917	38.682	71.588	(58)
CCP Canela	848	(2)	761	(1)	9	(1)
CCP Cupuaçu	-	-	1	(2)	2	(1)
CLD	10.810	(35)	10.713	(110)	10.364	(1)
Cyrela Diamante	8.542	1.124	7.418	6.738	895	221
Cyrela Lirio	2	-	2	(3)	-	-
Fundo Basilio Machado	5.751	315	6.747	1.212	6.280	745
Norte Shopping	14.969	(273)	15.242	(1.452)	13.732	(212)
Prológis Castelo	12.289	108	12.181	541	11.804	164
Prológis CCP 10	-	(1)	-	-	-	-
Prológis CCP 11	364	-	264	(1)	-	-
Prológis CCP 12	4.766	(31)	-	-	-	-
Prológis CCP 13	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 14	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 15	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 16	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP 2	3.947	3	3.944	19	3.931	6
Prológis CCP 7	9.136	(30)	9.166	25	-	-
Prológis CCP 8	27.459	39	20.554	57	-	-
Prológis CCP 9	1	-	-	-	-	-
Prológis CCP Cajamar	12.145	108	12.037	2.341	89.519	1.823
Prológis CCP Jordanésia	32.996	1.594	35.402	12.358	21.572	695
Prológis CCP Logística	(265)	(162)	(354)	(714)	(42)	(102)
Prológis CCP Rio Guandu	34.717	14	32.204	120	10.458	23
Prológis CCP Serra do Japi	2.924	-	2.925	62	2.870	10
Prológis CCP Tonolli	18.961	19.882	62.079	167	27.839	66
Prológis Tucano 1	40.349	43	29.771	64	14.176	11
Prológis Tucano 2	47.609	32	33.618	45	14.787	1
Prológis Tucano 3	31.311	50	20.772	14	11.117	1
SPE Azione	64.888	(202)	66.289	483	75.737	1.618
Total do investimento	494.317	23.453	490.654	60.645	386.638	5.009
Norte Shopping	711	-	711	-	711	-
SPE Azione	1.493	-	1.493	-	1.493	-
Total combinação de negócios	2.204	-	2.204	-	2.204	-
Camargo Corrêa Cyrela Paulista	4.555	-	3.701	-	627	-
CLD	23	-	16	-	-	-
Prológis CCP Cajamar	432	-	432	-	1.271	-
Prológis CCP Tucano 1 e CCP 5	2.142	-	1.174	-	124	-
Prológis CCP Rio Guandu	634	-	42	-	7	-
Prológis CCP Serra do Japi	57	-	57	-	-	-
Prológis CCP Tonolli	45	-	45	-	-	-
Prológis CCP Jordanésia	304	-	304	-	-	-
CCP Jacarandá	345	-	345	-	-	-
Cyrela Diamante	17	-	17	-	-	-
Norte Shopping	574	-	574	-	421	-
SPE Azione	6.267	-	5.342	-	1.528	-
Total capitalização de juros	15.395	-	12.049	-	3.978	-
Total	511.916	23.453	504.907	60.645	392.820	5.009

10. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Edifícios e construções	2,0% à 2,7%	924	924	396.475	394.274
Terrenos	-	961	961	161.644	161.644
Benfeitorias em imóveis (a)	20%	-	-	128.425	122.610
Total custo		1.885	1.885	686.544	678.528
(-) Depreciação acumulada		(27)	(22)	(71.020)	(68.968)
Total das propriedades para investimento		1.858	1.863	615.524	609.560

Notas Explicativas

(a) Refere-se principalmente aos gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza, que entrou em operação em outubro de 2012.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de março de 2013 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adições	Depreciação	Capitalização (a)	Saldo em 31/03/2013
Edifícios e construções	329.017	-	(2.039)	-	326.978
Terrenos	161.644	-	-	-	161.644
Benfeitorias em andamento	118.629	4.888	-	3.128	126.645
Benfeitorias em imóveis	270	-	(13)	-	257
Total	609.560	4.888	(2.052)	3.128	615.524

a) Refere-se aos juros sobre as debêntures contratadas na Controladora que são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários, e que são capitalizados de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento.

O CPC nº 28 – Propriedades para Investimento permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades em 31 de março de 2013:

Propriedades	Março/2013			Dezembro/2012		
	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.508.264	287.500	1.220.764	1.508.264	288.473	1.219.791
Galpões	101.930	50.834	51.096	101.930	50.856	51.074
Shoppings	413.909	238.247	175.661	413.909	231.040	182.869
Outros	65.093	38.943	26.150	65.093	39.191	25.902
Total	2.089.195	615.524	1.473.671	2.089.195	609.560	1.479.636

A avaliação foi efetuada pela Companhia, que consiste em calcular o valor anual de locação com base no aluguel atual e aplicar taxas de desconto e premissas de mercado.

- Área bruta locável própria (m²) - 216.712

- Taxa de desconto real: 9,0% a 12,5% a.a. para edifícios, 12,0% a 17,0% a.a para galpões e 9,5% a 14,0% a.a para shoppings.

- Taxa de crescimento real na perpetuidade: 1,0% a 1,5% a.a. para edifícios e galpões e 2,0% a 3,0% a.a. para shoppings.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação dos empreendimentos.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

11. Imobilizados e Intangíveis

Representado por :

Descrição	%	Controladora		Consolidado	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	18	18
Equipamentos processamento dados	20%	293	237	339	283
Total custo		311	255	2.134	2.078
(-) Depreciação acumulada		(105)	(90)	(263)	(238)
Imobilizado líquido		206	165	1.871	1.840
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	10	10
Total custo		10	10	10	10
(-) Amortização acumulada		(9)	(9)	(9)	(9)
Intangível líquido		1	1	1	1

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de março de 2013 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adição	Depreciação	Saldo em 31/03/2013
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.667	-	(9)	1.658
Móveis e utensílios	13	-	-	13
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-
Equipamento de processamento de dados	160	56	(16)	200
Total	1.840	56	(25)	1.871
Intangíveis				
Software	1	-	-	1
Total	1	-	-	1

12. Empréstimos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Banco Bradesco	22/12/2008	CDI + 0,81% a.a.	(a)	-	5.033	-	5.033
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	17.412	15.456	17.412	15.456
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	31.122	31.721	31.122	31.720
Banco Bradesco	22/03/2011	10,30% a.a. + TR	(d)	94.273	82.048	94.273	82.048
BNDES	17/06/2011	1,92% a 2,82% acima da TJLP	(e)	-	-	102.111	92.046
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	46.166	46.205	46.166	46.205
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	86.475	74.000
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a.	(h)	-	-	34.869	27.465
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	5	-	5	-
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	20.605	-	20.605	-
Total				209.583	180.463	433.038	373.973
Passivo circulante				7.258	10.972	19.396	18.066
Passivo não circulante				202.325	169.491	413.642	355.907

O saldo do não circulante em 31 de março de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Ano	Controladora	Consolidado
2014 (9 meses)	14.539	26.966
2015	21.210	46.457
2016	21.211	47.290
2017	21.211	47.290
Acima de 5 anos	124.154	245.639
Total	202.325	413.642

a) O empréstimo com vencimento em Dezembro de 2013 foi quitado antecipadamente em Fevereiro de 2013.

b) Em 3 de novembro de 2010 a Companhia assinou junto ao banco Itaú uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 20.000 e até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 17.311. A taxa de juros efetiva anual é de 10% e o prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014.

c) Em 12 de julho de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 31.393 e que foi liberado integralmente até 31 de março de 2013. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013.

d) Em 22 de março de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 185.220 e até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 94.115. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 22 de abril de 2014.

e) Em 17 de junho de 2011 o Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu um financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O limite de crédito total aprovado é de R\$ 144.000 sendo que até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 101.728. A taxa de juros anual poderá variar entre 1,92% e 2,82%, além da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), dependendo do subcrédito a ser utilizado, e o prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2013. Como garantia fora hipotecado em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

f) Em 29 de Agosto de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Itaú uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e de penhor de créditos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 46.000, que foi totalmente liberado em 29 de Junho de 2012. A taxa de juros efetiva anual é de 10,50% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de julho de 2013.

g) A controlada CCP Marfim assinou em 26 de Agosto de 2011 junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 136.428, sendo que até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 82.156. A taxa de juros efetiva anual é de 10,80% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 26 de setembro de 2014.

h) A controlada Arraial do Cabo contratou, em 29 de março de 2012, junto ao Banco Itaú, uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 77.326, sendo que até 31 de março de 2013

Notas Explicativas

foi liberado R\$ 34.699. A taxa de juros efetiva anual é de 10,31% e o prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de abril de 2015.

i) Em 24 de Agosto de 2012 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 47.500, sendo que até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 5. A taxa de juros efetiva anual é de 10,80% e o prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de setembro de 2015.

j) Em 26 de Abril de 2012 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 21.908, sendo que até 31 de março de 2013 foi liberado R\$ 20.593. A taxa de juros efetiva anual é de 10,80% e o prazo de amortização é de 156 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de maio de 2014.

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

Na data das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia está cumprindo com a todas as obrigações.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de março de 2013 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2012	180.463	373.973
Captações	34.765	62.564
Pagamentos juros	(5.306)	(8.039)
Pagamentos principal	(5.525)	(5.525)
Juros provisionados	5.186	10.065
Saldo em 31/03/2013	209.583	433.038

13. Debêntures

Controladora e consolidado	31/03/2013	31/12/2012
Debêntures	592.079	457.664
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.990)	(4.831)
Juros sobre debêntures	77.970	81.190
Total	665.059	534.023
Circulante	64.631	63.901
Não circulante	600.428	470.122

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 quirográfrica, 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.

Notas Explicativas

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.

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 renderão 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.

c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,00% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em janeiro de 2017 e 2018, e os juros semestralmente a partir de julho de 2013.

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.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de março de 2013 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2012	534.023
Captações	150.000
Pagamentos juros	(14.116)
Pagamentos principal	(15.585)
Juros provisionados	10.896
Comissões pagas	(406)
Comissões apropriadas	247
Saldo em 31/03/2013	665.059

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Ano	Valores
2014 (9 meses)	62.750
2015	62.750
2016	164.959
2017	239.959
2018	75.000
Total	605.418
Comissão a apropriar	(4.990)
Saldo em 31/03/2013	600.428

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

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

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

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

Esses compromissos foram cumpridos para o trimestre findo em 31 de março de 2013.

2ª emissão – covenants

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

Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPS da Emissora	Até 31.12.2013, inclusive	Até 31.12.2014, inclusive	Até a Data de Vencimento
Dívida Corporativa Líquida / EBITDA inferior ou igual a:	4.0x	3.75x	3.5x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida superior ou igual a	1.4x	1.4x	1.4x

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no trimestre findo em 31 de março de 2013.

Notas Explicativas

3ª emissão

Não há nenhuma cláusula que obrigue a empresa a antecipar o resgate, salvo se ocorrer a extinção ou não ocorrer a divulgação da taxa DI, e a emissora e os debenturistas não entrarem em um acordo sobre uma taxa substitutiva.

14. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Circulante				
PIS	3	3	77	96
COFINS	15	15	355	443
ISS	1	39	288	415
IRPJ	-	-	3.764	3.630
CSLL	-	-	1.415	1.366
RET	-	-	90	317
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	12	13	1.340	1.440
Demais	-	173	987	252
Total	31	243	8.316	7.959

15. Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	750	-	750
Contas a receber – locação	433	480	13.968	13.638
Contas a receber – vendas circulante	-	-	18.632	-
Res sperata	-	-	12.546	8.929
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	22.702	20.462
Total	433	1.230	67.848	43.779

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	255	-	255
Contas a receber – locação	187	208	2.154	2.115
Contas a receber – vendas circulante	-	-	859	-
Total circulante	187	463	3.013	2.370
Res sperata	-	-	1.823	1.297
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	1.130	2.396
Total não circulante	-	-	2.953	3.693
Total dos impostos diferidos	187	463	5.966	6.063
PIS	7	8	364	378
COFINS	33	36	1.681	1.746
IRPJ	108	308	2.807	2.804
CSLL	39	111	1.114	1.135

Notas Explicativas

16. Depósitos judiciais, tributos a pagar e parcelamentos

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Pis e Cofins (a)	7.096	6.719
Refis IV (b)	3.948	3.948
Total	11.044	10.667
Depósitos judiciais	11.725	11.350
Ativo não circulante	681	683

a) Pis e Cofins

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 7.096 (R\$ 6.719 em 31 de dezembro de 2012), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a lei 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 6.955 (6.580 em 31 de dezembro de 2012)

b) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, 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 irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de Pessoas Jurídicas sem empregados até 31 de Dezembro de 2005 e possui os montantes de R\$ 3.948 registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e de R\$ 4.770 registrados na rubrica "depósitos judiciais".

Até a data destas demonstrações financeiras a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

Notas Explicativas

17. Partes relacionadas

a) Mútuo e partes relacionadas

ATIVO		
Descrição	Consolidado	
Partes relacionadas	31/03/2013	31/12/2012
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.522
Total partes relacionadas	3.512	3.522

i) Os saldos de partes relacionadas são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados nas controladas CCP Propriedades, Millenium e Arraial do Cabo na cisão parcial ocorrida em anos anteriores entre a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

b) Saldos com os parceiros nos empreendimentos

O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas ligadas em empreendimentos imobiliários em construção.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas, através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

ATIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Thera (Cyrela Roraima) (i)	6.693	5.106
Total	6.693	5.106

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.041	3.041
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.893	3.895
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	7.888	7.890

(i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado "Thera Berrini", o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação.

Em outubro de 2011 a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$ 56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

- R\$ 28.411 em uma única parcela, quitada em outubro de 2011;
- R\$ 28.246 referente aos custos de construção a incorrer do empreendimento relativo às unidades adquiridas.

Notas Explicativas

Na emissão do Habite-se, as partes irão apurar o custo efetivo de construção. Caso excedam o valor de R\$28.246 atualizados pelo INCC desde setembro de 2011, a Cyrela Brazil Realty S.A deverá arcar com a diferença apurada. Por outro lado, caso os custos sejam inferiores a este montante, a diferença encontrada deverá ser paga pela Companhia.

(ii) Estes saldos são referentes a compromissos com a Cyrela Brazil Realty S/A incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída.

c) Contrato de prestação de serviço de gestão em negócios imobiliários

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A, para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro.

d) Receita de aluguel

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3°	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	270
JK1455	4°	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	270
JK1455	5° (Parte)	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	6
Total				546

e) Remuneração da administração

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

As remunerações incorridas na Companhia até 31 de março de 2013 e 2012 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Remuneração aos administradores	569	667	941	1.013
Remuneração aos conselheiros	67	72	67	72
Total	636	739	1.008	1.085

Além da remuneração, os diretores aderiram ao plano de compra de ações, conforme nota explicativa nº 22 c.

18. Adiantamento de clientes por aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Thera	4.575	5.388
CEO	17.183	18.888
Circulante	21.758	24.276

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelo OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas.

Notas Explicativas

19. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 6.602 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\$ 744 em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

20. 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.

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Shopping Grand Plaza	5.514	4.633
Shopping Tiete	5.376	3.337
Shopping Metropolitano	5.347	4.294
Total	16.237	12.264
Total circulante	5.514	4.633
Total não circulante	10.723	7.631

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital social em 31 de março de 2013 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrados:

	Qde de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2012	86.500.000	330.695
Em 31 de março de 2013	83.000.000	330.695

O capital autorizado da Companhia é de até 800.000.000 de ações ordinárias, a serem emitidas conforme deliberação do Conselho de Administração, independente de deliberação de Assembleia Geral ou reforma estatutária, para distribuição pública e/ ou privada, no país ou no exterior. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observado os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

b) Reserva 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.

Notas Explicativas

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

A Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

d) Ações em tesouraria

Em 16 de Agosto de 2010 foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores, a ser executado em até 365 dias, de 17 de agosto de 2010 até 17 de agosto de 2011. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$ 12,41 por ação, totalizando R\$ 1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$ 13,49 por ação, totalizando R\$ 50.176.

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

Em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuía 349.832 ações a um valor de R\$ 4.692.

e) Transações com sócios

Foi registrado nesta conta o efeito sobre a alteração de participação no Fundo Grand Plaza. Esta alteração não impactou no controle deste fundo, que continua sendo da Companhia.

f) Dividendos

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.

Foi determinada em reunião de conselho de administração ocorrida em 28 de fevereiro de 2013 a distribuição de 25% de dividendos complementares além do obrigatório, totalizando assim 50% do saldo líquido do lucro de 2012 após a constituição da reserva legal.

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2012	153.035
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(7.652)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	145.383
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2012	36.346
Dividendo complementar aprovado em 28/02/2013	36.346
Total de dividendos a pagar	72.692

22. Benefícios à diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

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

(b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers 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 março de 2013 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 1.695 (R\$ 1.440 em 2012), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia.

(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

Em 2008, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores, empregados e prestadores de serviço (“Beneficiários”) que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

A divisão do bônus é feita com base na seguinte classificação: (i) Diretores (estatutários ou não) e membros do Conselho de Administração que podem escolher receber em ações (“Opções”) o equivalente a até 50% (cinquenta por cento) dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; (ii) Demais colaboradores podem escolher receber em opções o equivalente a até 25% dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual. Para cada ação cuja Opção tenha sido concedida, a Companhia outorgará novas opções de compra de ações (“Opções Adicionais”), sendo 2 ações adicionais aos diretores e membros do Conselho de Administração e 4 ações adicionais aos empregados e prestadores de serviços. Adicionalmente todos os beneficiários podem ainda renunciar o recebimento de parte ou totalidade do bônus que seriam pagos em dinheiro e recebê-los em “Opções Complementares”, sem ter direito a opção adicional.

O plano terá vigência de cinco anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% das ações em circulação. O plano terá frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual.

O exercício da Opção e Opção complementar deverá ser realizado após o período de bloqueio inicial de dois anos (“Vesting Inicial”), após o qual deverá ser exercida pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Adicional, o Beneficiário deverá manter pelo menos 20% das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção

Notas Explicativas

(“Parcela da Opção”), o qual estarão sujeitas a um período de bloqueio de cinco anos (“Vesting Final”), após o qual a Parcela de Opções poderá ser alienada e a Opção Adicional exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01, e posteriormente alienada a qualquer momento.

O valor de mercado de cada ação concedida é estimado na data da concessão usando o modelo “Black-Scholes” de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização do programa de opção foram: volatilidade esperada de 23,6%, dividendos esperados sobre as ações de 6,22%, taxa livre de risco de 13,89% e prazo de vida 5 a 10 anos.

Quadro resumo:

	Data da Outorga	Preço de exercício por ação na data da Outorga, em R\$		Prazo de carência
Plano 2008	28/04/2008	5,61 a 7,58		2 e 5 anos
	Quantidade de ações em aberto em 31 de março de 2013	Quantidade de opções Outorgadas	Quantidade de opções Canceladas	Quantidade de opções Exercidas
Plano 2008	107.662	186.071	-	78.409

As opções outorgadas conferiram aos beneficiários o direito de adquirir ações do capital social, após períodos definidos, que podem variar de um a cinco anos de permanência na Companhia e expiram após 10 anos da outorga.

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, na rubrica de “Reservas de capital”, como “Opções outorgadas reconhecidas”, quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº10 (R1) – Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em 31 de março de 2013 e 2012, a Companhia registrou despesas operacionais com o referidos plano no montante de R\$ 48.

23. Instrumentos financeiros

a) Considerações sobre riscos

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação, estabelecidas pela administração. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não

Notas Explicativas

indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. A volatilidade dos preços a valor de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

c) Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	106.435	10.422	220.508	92.121
Partes relacionadas	-	-	10.205	8.628
Contas a receber	624	671	63.966	71.768
Titulos e valores mobiliarios	147.972	106.610	247.939	227.478
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	209.583	180.463	433.038	373.973
Debêntures	665.059	534.023	665.059	534.023
Fornecedores	42	188	30.121	23.910
Partes relacionadas	-	-	7.888	7.890

d) Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de março de 2013, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A política de derivativos da Companhia busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex: CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação às datas de vencimento destas operações. A Diretoria de Finanças e Relações com Investidores é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Companhia.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

f) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora				Consolidado			
			Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-7,51%	(11.113)	(13.891)	(16.669)	147.972	(18.620)	(23.275)	(27.930)	247.939
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	7,51%	(49.946)	(62.432)	(74.919)	(665.059)	(49.946)	(62.432)	(74.919)	(665.059)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,50%	-	-	-	-	(5.616)	(7.020)	(8.424)	(102.111)
TR	Acréscimo do Índice	0,09%	(189)	(236)	(283)	(209.583)	(266)	(333)	(400)	(296.058)

Notas Explicativas

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 7,51% para CDI, 5,50% para TJLP e 0,09% para TR.

g) Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de março de 2013 e 2012 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.186)	(8.344)	(5.186)	(8.344)
Juros e atualização sobre debêntures	(10.896)	(11.725)	(10.896)	(11.725)
Outros	(381)	(616)	(1.009)	(1.413)
Juros capitalizados	8.535	1.708	8.535	1.708
Total despesas financeiras	(7.928)	(18.977)	(8.556)	(19.774)
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	2.634	5.948	6.229	8.868
Outros	324	350	1.249	586
Total receitas financeiras	2.958	6.298	7.478	9.454
Resultado financeiro líquido	(4.970)	(12.679)	(1.078)	(10.320)

24. Compromissos, ônus e responsabilidades eventuais

a) Com partes relacionadas

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

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

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

25. Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações do resultado do exercício:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Receita bruta	2.830	3.276	72.183	51.413
- Locação de imóveis	565	1.089	51.599	41.641
- Vendas de imóveis	-	-	15.875	5.247
- Prestação de serviços	2.265	2.187	4.709	4.525
Deduções sobre a receita	(166)	(193)	(2.001)	(1.910)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(75)	(4)
- Descontos Concedidos	-	-	(2)	(31)
- Impostos incididos sobre vendas e locação	(166)	(193)	(1.924)	(1.875)
Receita líquida	2.664	3.083	70.182	49.503

Notas Explicativas

26. 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 abaixo:

- 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 e empresas do exterior
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis, dentre eles terrenos.

Segue abaixo demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2013 e 2012:

Informação por Segmento - Março/2013							
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	30.245	2.350	18.503	-		501	51.599
Venda	-	-	-	-	15.875	-	15.875
Prestação de serviços	-	-	-	4.709		-	4.709
Total	30.245	2.350	18.503	4.709	15.875	501	72.183
Deduções da receita							
Locação	(1.222)	(86)	-	-	-	(10)	(1.318)
Venda	-	-	-	-	(332)	-	(332)
Prestação de serviços	-	-	-	(351)	-	-	(351)
Total	(1.222)	(86)	-	(351)	(332)	(10)	(2.001)
Receita líquida	29.023	2.264	18.503	4.358	15.543	491	70.182
Custo							
Locação	(1.184)	(123)	(3.064)	-	-	(32)	(4.403)
Venda	-	-	-	-	(11.464)	-	(11.464)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.028)	-	-	(1.028)
Total	(1.184)	(123)	(3.064)	(1.028)	(11.464)	(32)	(16.895)
Lucro bruto	27.839	2.141	15.439	3.330	4.079	459	53.287
Ativos operacionais	287.500	50.834	238.247	-	82.980	38.943	698.504

Informações por região - Março 2013							
Descrição	SP	RJ	BA	GO	Outros	Total	
Receita Bruta	65.201	6.201	468	8	305	72.183	
Deduções da receita	-	1.849	-	135	-	17	-
Receita líquida	63.352	6.066	451	8	305	70.182	
Custos	-	11.620	-	5.212	-	63	-
Lucro Bruto	51.732	854	388	8	305	53.287	
Ativos Operacionais	611.290	85.356	1.858	-	-	698.504	

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Março/2012							
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	28.050	2.385	9.023	-	-	2.183	41.641
Venda	-	-	-	-	5.247	-	5.247
Prestação de serviços	-	-	-	4.525	-	-	4.525
Total	28.050	2.385	9.023	4.525	5.247	2.183	51.413
Deduções da receita							
Locação	(1.205)	(81)	-	-	-	-	(1.286)
Venda	-	-	-	-	(445)	-	(445)
Prestação de serviços	-	-	-	(179)	-	-	(179)
Total	(1.205)	(81)	-	(179)	(445)	-	(1.910)
Receita líquida	26.845	2.304	9.023	4.346	4.802	2.183	49.503
Custo							
Locação	(2.246)	(99)	(1.380)	-	-	(461)	(4.186)
Venda	-	-	-	-	(4.835)	-	(4.835)
Prestação de serviços	-	-	-	(935)	-	-	(935)
Total	(2.246)	(99)	(1.380)	(935)	(4.835)	(461)	(9.956)
Lucro bruto	24.599	2.205	7.643	3.411	(33)	1.722	39.547
Ativos operacionais	297.220	49.509	175.400	-	99.633	21.304	643.066

Informações por região - Março/2012					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	46.630	3.601	434	748	51.413
Deduções da receita	(1.884)	(10)	(16)	-	(1.910)
Receita líquida	44.746	3.591	418	748	49.503
Custos	(6.966)	(2.927)	(63)	-	(9.956)
Lucro bruto	37.780	664	355	748	39.547
Ativos operacionais	529.249	104.678	9.139	-	643.066

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

Notas Explicativas

27. Despesas por natureza

Apresentamos abaixo as despesas e custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de março de 2013 e 2012:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Comissões	-	(413)	(236)	(412)
Condomínios e Aluguéis	-	-	(435)	(423)
Custo de construção	-	-	(11.464)	(4.835)
Demais gastos com vendas	-	-	(3)	-
Depreciação, Amortização e Exaustão	(20)	(14)	(2.077)	(1.523)
Despesas com pessoal	(4.138)	(3.584)	(6.279)	(5.659)
Impostos e Taxas	-	(248)	(389)	(508)
Manutenção	(72)	(74)	(562)	(1.380)
Outras receitas e despesas	(128)	(116)	(160)	(161)
Propaganda e Publicidade	-	-	(888)	(182)
Serviços Profissionais e Contratados	(1.239)	(1.491)	(2.710)	(2.468)
Total	(5.597)	(5.940)	(25.203)	(17.551)
Alocado em:				
Custos	(5)	(253)	(16.895)	(9.956)
Despesas com vendas	(710)	(1.210)	(2.042)	(1.748)
Despesas administrativas	(2.971)	(2.778)	(3.563)	(3.322)
Remuneração da administração	(636)	(739)	(1.008)	(1.085)
Participações de empregados e administradores	(1.275)	(960)	(1.695)	(1.440)
Total	(5.597)	(5.940)	(25.203)	(17.551)

28. 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 do período, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Lucro contábil antes dos impostos	42.064	16.038	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(14.302)	(5.453)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	18.907	10.732	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	(6.167)	(15.852)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	(1.562)	(10.573)	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	60.036	30.203
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(44.733)	(17.453)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	15.303	12.750
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(5.203)	(4.335)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(5.203)	(4.335)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(5.203)	(4.335)

Os valores de imposto diferido registrados no resultado possuem a seguinte reconciliação:

Base do imposto diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Varição do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real	(750)	(1.221)	(750)	(1.221)
Varição do ano - contas a receber - lucro real	(47)	-	(47)	-
Varição do ano - contas a receber locação - lucro presumido	-	-	410	(3.266)
Varição do ano - contas a receber venda - lucro presumido	-	-	(4.842)	-
Varição do ano - contas a receber - RET	-	-	5.016	6.283
Total da base do imposto diferido	(797)	(1.221)	(213)	1.796
IRPJ/CSLL diferido	271	415	279	590

29. Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de março de 2013.

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

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros por ação, lucro básico e diluído por ação:

Notas Explicativas

a) Básico:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012
Lucro líquido	45.411	16.453
Número de ações ponderada até março	83.875	83.875
Lucro por ação	0,541	0,196

b) Diluído:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012
Lucro líquido	45.411	16.453
Número de ações ponderada até março	83.875	83.875
(-) Ações em tesouraria	350	350
(+) Ações de stock options	78	78
Total de ações	83.603	83.603
Lucro por ação	0,543	0,197

30. Empreendimentos em andamento

Destacamos abaixo os principais empreendimentos em andamento durante o período findo em 31 de março de 2013:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/03/2013	Receita a incorrer em 31/03/2013	Custo incorrido até 31/03/2013	Custo a incorrer em 31/03/2013
Torre Matarazzo	43.553	12.188	(18.626)	(5.213)
CEO	173.968	54.300	(119.847)	(37.408)
Thera Residencial	61.365	30.171	(43.663)	(21.467)
Thera Saletas	43.308	17.300	(25.905)	(10.348)

31. Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes 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:

- Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- Responsabilidade Civil: R\$ 9.000
- Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 1.056.000
- Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 601.626
- Risco de engenharia: R\$ 660.688
- Garantia obrigações contratuais: R\$ 108.815

Notas Explicativas

32. Eventos Subseqüentes

Aquisição de participação adicional no Shopping Grand Plaza

A CCP adquiriu, em maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio de aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário que detém o ativo, pelo valor de R\$ 10.289. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O shopping, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 75 mil m² de área bruta locável e 97,9% de taxa de ocupação.

33. Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2013.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 31/03/2013 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	31.498.396	37,95	31.498.396	37,95
Leonis Empreend. e Particip.	21.470.007	25,87	21.470.007	25,87
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	12.571.500	15,15	12.571.500	15,15
Eirenor S.A. (*)	4.380.001	5,28	4.380.001	5,28
EH Capital Management (*)	1.500.480	1,81	1.500.480	1,81
Ações em tesouraria	247.938	0,29	247.938	0,29
Outros	11.331.678	13,65	11.331.678	13,65
Total	83.000.000	100,00	83.000.000	100,00

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

(***) Administradora de Fundos

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Denominação: Leonis Empreendimentos e Participações			Posição em 31/03/2013 (Em Cotas)	
Acionista / Cotista	Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Leo Krakowiak	96.277.922	97	96.277.922	97
Ricardo Krakowiak	2.977.668	3	2.977.668	3
Total	99.255.590	100	99.255.590	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2013						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	37.378.877	45,04	-	-	37.378.877	45,04
Elie Horn	31.498.396	37,95	-	-	31.498.396	37,95
Eirenor S.A.	4.380.001	5,28	-	-	4.380.001	5,28
EH Capital Management	1.500.480	1,81	-	-	1.500.480	1,81
Administradores	22.731.049	27,38	-	-	22.731.049	27,38
Conselho de Administração	22.106.271	26,63	-	-	22.106.271	26,63
Diretoria	624.778	0,75	-	-	624.778	0,75
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	247.938	0,30	-	-	247.938	0,30
Outros Acionistas	22.642.136	27,28	-	-	22.642.136	27,28
Total	83.000.000	100,00	-	-	83.000.000	100,00
Ações em Circulação	22.642.136	27,28	-	-	22.642.136	27,28

(*) Em 31/03/2013 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	34.667.827	41,77	-	-	34.667.827	41,77
Elie Horn	28.787.346	34,68	-	-	28.787.346	34,68
Eirenor S.A.	4.380.001	5,28	-	-	4.380.001	5,28
EH Capital Management	1.500.480	1,81	-	-	1.500.480	1,81
Administradores	19.479.768	23,47	-	-	19.479.768	23,47
Conselho de Administração	18.938.123	22,82	-	-	18.938.123	22,82
Diretoria	541.645	0,65	-	-	541.645	0,65
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	349.832	0,42	-	-	349.832	0,42
Outros Acionistas	28.502.573	34,34	-	-	28.502.573	34,34
Total	83.000.000	100,00	-	-	83.000.000	100,00
Ações em Circulação	28.502.573	34,34	-	-	28.502.573	34,34

(*) Em 31/03/2012 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board – IASB", que consideram a Orientação Técnica OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente, às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação Técnica OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 (R1)), e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRSs") aplicáveis a Entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), que consideram, adicionalmente, a Orientação Técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.3, a Companhia adotou algumas novas práticas contábeis exigidas pelas normas

brasileiras e internacionais de contabilidade, a partir dos períodos iniciados em 1º de janeiro de 2013, e conseqüentemente, os valores correspondentes referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias referentes à demonstração do valor adicionado (demonstrações do valor adicionado - DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as Normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de maio de 2013

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

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 as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 1º trimestre de 2013.

São Paulo, 08 de maio de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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 Informações Trimestrais da Companhia referente ao 1º trimestre de 2013.

São Paulo, 08 de maio de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores