



Demonstrações Financeiras - 2013

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2013. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Visão Geral da Companhia

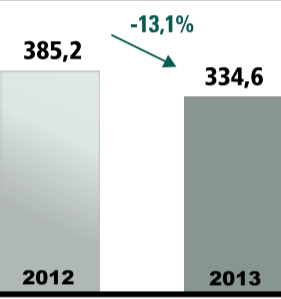
A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 329 mil m² de área local em operação e aproximadamente 410 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&FBovespa), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

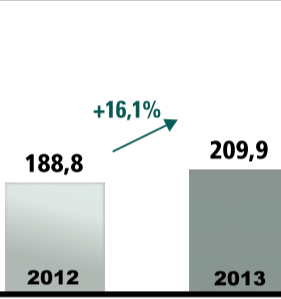
Receita Bruta por Segmento - IFRS (R\$ mil)	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 x 2012
Edifícios Corporativos	30.759	30.084	-2,2%	111.526	119.831	7,4%
Edifícios Triple A	25.493	24.222	-5,0%	91.648	97.351	6,2%
Edifícios Classe A	5.266	5.862	11,3%	19.878	22.480	13,1%
Shopping Centers	17.489	19.220	9,8%	49.236	65.427	32,9%
Industrial / Centro de Distribuição	2.350	1.982	-15,6%	9.206	9.181	-0,3%
Outros Empreendimentos	2.828	3.765	33,1%	10.791	15.461	43,3%
Serviços de Administração	4.258	13.157	209,0%	16.022	50.138	212,9%
Receita Bruta Recorrente	57.694	68.209	18,2%	196.781	260.038	32,1%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	119.022	15.025	-87,4%	188.413	74.545	-60,4%
Total	176.715	83.234	-52,9%	385.194	334.584	-13,1%

Destques de 2013

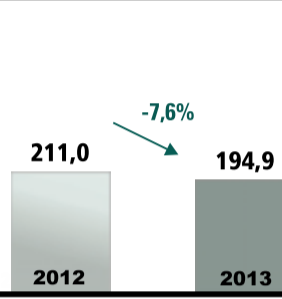
Receita Bruta (R\$ milhões)



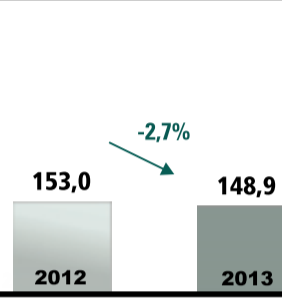
Receita de Locação (R\$ milhões)



EBITDA (R\$ milhões)



Lucro Líquido (R\$ milhões)



Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	
ATIVO								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	4	121.615	104.222	149.251	92.121	278.315		
Títulos e valores mobiliários	5	8.673	106.610	115.152	227.478	-		
Contas a receber	6	495	671	75.671	51.306	47.549		
Estoques	7	-	-	208.518	73.888	918		
Impostos a compensar	8	3.418	1.832	4.365	3.427	1.764		
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	17.749	9.734	12.325		
Dividendos a receber	-	6.962	750	-	-	-		
Demaís contas a receber	-	16.813	51	18.224	19.523	93		
Total do Ativo Circulante		157.976	120.336	588.930	477.477	340.964		
Não Circulante								
Contas a receber	6	-	-	8.005	20.462	11.551		
Estoques	7	-	-	1.236.288	476.966	277.034		
Partes relacionadas	17.a	-	-	3.512	3.522	6.391		
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	17.b	-	-	4.132	5.106	29.157		
Impostos a compensar	8	48.217	41.458	50.118	42.741	23.110		
Depósitos judiciais	16	-	-	976	683	-		
Demaís contas a receber	-	40	-	1.862	-	-		
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	10	10	-		
Investimentos	9	1.823.630	1.228.339	608.907	504.907	333.383		
Propriedades para investimento	10	1.843	1.863	618.541	609.560	543.216		
Imobilizado	11	348	165	2.044	1.840	1.828		
Intangíveis	11	-	1	-	1	3		
Total do Ativo não Circulante		1.874.078	1.271.826	2.534.395	1.665.798	1.225.673		
Total do Ativo		2.032.054	1.392.162	3.123.325	2.143.275	1.566.637		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012	
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	330.695	877	(4.692)	(1.909)	24.008	279.525	279.525	
Aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	
Transações com sócios	-	-	-	(7.042)	-	-	(7.042)	
Remuneração baseada em ações	-	(877)	1.366	-	-	-	489	
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	148.901	148.901	
Destinação dos lucros	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	-	-	-	-	7.445	(7.445)	-	
Dividendos	-	-	-	-	(36.346)	(36.346)	(71.710)	
Reserva de expansão	-	-	-	-	106.092	(106.092)	-	
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	330.695	877	(3.326)	(8.951)	31.453	349.271	699.142	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012	
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	330.695	685	(5.617)	(16.357)	217.411	217.411	217.411	
Ajustes devido a mudança de práticas contábeis	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo em 01 de Janeiro de 2012	330.695	685	(5.617)	(16.357)	217.411	217.411	217.411	
Aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	
Transações com sócios	-	-	-	(1.909)	-	-	-	
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	46.925	-	(46.925)	-	-	
Remuneração baseada em ações	-	192	-	-	-	192	192	
Lucro do período	-	-	-	-	-	153.035	153.035	
Destinação dos lucros	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	-	-	-	-	7.651	(7.651)	-	
Dividendos propostos	-	-	-	-	(36.345)	(36.345)	(36.345)	
Reserva de expansão	-	-	-	-	109.039	(109.039)	-	
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	330.695	877	(4.692)	(1.909)	24.008	279.525	628.504	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	150.949	150.796	213.885	211.912				
Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social								
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:								
Depreciação de bens do ativo imobilizado	71	36	115	79	-	(27.666)	25.799	
Depreciação das propriedades para investimento	20	21	8.250	8.190	-	(11.518)	5.452	
Equivalência patrimonial	(190.994)	(204.240)	(43.389)	(60.649)	7.949	5.637	15.749	
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	89.479	71.590	116.484	78.690	-	(11.739)	22.648	
Amortização da comissão sobre debêntures	1.206	929	1.206	928	-	10	2.869	
Imposto diferido (PIS e COFINS)	(17)	44	516	391	(74.797)	(43.374)	(90.037)	
Provisão para perda do contas a receber	-	-	545	76	-	-	(20.026)	
Despesa com outorga de ações	489	192	489	192	-	-	(16.828)	
Ajuste a valor presente	-	-	217	1.061	-	-	98.406	
Variação cambial/ganho ou perda - swap	-	-	3.188	-	-	-	(582.979)	
Decréscimo (acréscimo) em ativos								
Contas a receber	176	(671)	(12.671)	(13.805)	-	-	93.679	
Impostos e contribuições a compensar	(8.349)	(19.333)	(8.315)	(21.294)	-	-	112.326	
Adiantamento a fornecedores	-	-	(8.015)	2.591	-	-	(218)	
Imóveis a comercializar	-	-	(893.952)	(272.902)	-	-	(24.273)	
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	18.680	974	24.051	-	-	(74.533)	
Depósitos judiciais	(16.802)	(15)	(293)	8.145	-	-	(27.686)	
Demaís ativos	-	-	(568)	(19.430)	-	-	93.679	
(Decréscimo) acréscimo em passivos								
Fornecedores	227	(74)	13.886	10.608	-	-	116.690	
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	61.140	(514)	-	-	35.364	
Créditos com parceiros nos empreendimentos	-	-	(8)	(11.937)	-	-	42.098	
Impostos e contribuições a recolher	(148)	224	3.346	(14.137)	-	-	38.992	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mensagem da Administração

A CCP está em transformação. O avanço da execução dos projetos do nosso pipeline está alterando nosso perfil, nos conferindo tamanho e musculatura necessários para nos posicionar como player relevante nos segmentos em que atuamos.

No segmento de shopping centers, entregamos, no ano, dois projetos relevantes – um shopping center em uma das regiões de maior crescimento no Rio de Janeiro (Shopping Metropolitano Barra) e outro, em região consolidada e populosa da capital paulista, que encontra-se desabastecida de equipamentos de varejo (Tietê Plaza Shopping). Adquirimos, ainda, participação adicional no Shopping Center Cidade São Paulo, que se encontra em desenvolvimento no coração da Avenida Paulista, e no Grand Plaza. Finalmente, iniciamos as obras do Shopping Cerrado, em Goiânia.

No segmento de galpões logísticos, entregamos propriedades em Jundiá e Cajamar. Ao todo, foram entregues 5 prédios, com 242.292 m² de área bruta localável (43.478 m² de área exclusiva CCP). Fizemos, ainda, aquisições de novos terrenos para futuro desenvolvimento, o que nos proporcionará um fluxo consistente de desenvolvimento e entregas para os próximos meses.

No segmento de escritórios, o ano de 2013 foi marcado pelo início das obras do empreendimento Miss Silvia, um prédio de escritórios padrão Triple A que estamos desenvolvendo na região da Faria Lima, principal corredor de empreendimentos comerciais de São Paulo. O empreendimento terá 16,3 mil m² de ABL e deverá ser entregue em 2016. Prosseguimos, ainda, com o desenvolvimento do Thera Corporate, edifício de padrão Triple A em desenvolvimento na região da Vila Olímpia, em São Paulo, cuja obra deverá estar concluída no segundo trimestre de 2014. E entregamos as obras do CEO – Corporate Executive Offices, edifício padrão Triple A desenvolvido no Rio de Janeiro.

Para os períodos futuros, vislumbramos a manutenção do nosso ciclo de investimentos, com foco especialmente nos projetos que estão em nosso pipeline, além de novos negócios potenciais. Estimamos nosso capex do próximo bimestre, em R\$10,3 milhões. Os investimentos serão suportados pela nossa posição de caixa, pelo desdobramento de operações de crédito imobiliário ("project finance"), além de empréstimos corporativos, como ocorreu em 2013, com as emissões de debêntures realizadas.

Em termos de mercado, tivemos, especialmente no final do ano, um cenário de aquecimento da atividade econômica brasileira (o crescimento do PIB brasileiro, em 2013, ficou em 2,3%) e incremento da taxa de juros básica da economia, o que, em conjunto com um incremento no volume de produtos sendo entregues, de diversos tipos, em variadas localizações, provocou um incremento da vacância média dos mercados de escritórios de São Paulo – para 10,5%, e do Rio de Janeiro – para 8,5%. É provável que esta tendência de alta seja mantida para os próximos trimestres, de modo mais acentuado em produtos que estão em fase de conclusão/entrega. No segmento de shopping centers, as vendas contratadas de varejo e Abrasce, variaram 8,6% em relação ao ano anterior, para R\$129 bilhões) mantêm-se resilientes, a despeito de um cenário setorial mais desafiador, como função de um grande número de shopping centers em construção e início de operação. Finalmente, no segmento de galpões logísticos, percebemos o desenvolvimento de um volume significativo de novas propriedades, o que fez com que o preço médio de locação dos galpões padrão AAA entregues variasse 3,1%, para R\$23 por m² por mês, abaixo, portanto, da inflação.

Em termos operacionais, tivemos aumento de vacância física do nosso portfólio, para 12,6%. Esta vacância está concentrada nos empreendimentos cujas entregas aconteceram no 4T13 e que não estavam totalmente ocupados. Podemos citar o Centro Logístico Rio Guandu, em Quatzenberg, no Rio de Janeiro e o Galpão 400 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II como exemplos. No segmento de escritórios, tivemos um aumento da vacância impulsionado pelo empreendimento CEO, no Rio de Janeiro, cuja conclusão se deu no 3T13 e cujo processo de locação ainda encontra-se em andamento. Durante o início do 1T14 dois contratos de locação de Centros Logísticos foram celebrados, envolvendo 28.600 m². Se considerarmos essas duas negociações, a vacância atual da companhia é de 7,5% - mantendo-se estável em relação ao trimestre anterior (3T13).

Em termos financeiros, tivemos receita bruta recorrente (onde desconsideramos a receita com venda e incorporação imobiliária) de R\$ 209,9 milhões no ano de 2013, variando 16% sobre o ano anterior. Na mesma comparação, a variação do EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades foi de 19%, de R\$ 133,9 milhões para R\$ 159,1 milhões, e o Lucro Líquido por ação variou de R\$1,852 para R\$1,799.

Mantemos inabalada a confiança na qualidade e localização dos nossos ativos, na qualidade de nosso balanço financeiro e na capacidade e comprometimento da nossa equipe. Acreditamos que, com estes fatores como base da nossa performance projetada, poderemos manter nossa trajetória de investimento e execução, com o objetivo de nos consolidarmos como uma das mais importantes empresas de imóveis comerciais do Brasil e de remunerar adequadamente nossos acionistas.

A Diretoria

Demonstrações do Resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS	
--	------------------	------------------------	--	------------------------------	--	------------------------	--	-------------------	--

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

(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 demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: **a)** As informações individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora. **b)** As informações do exercício consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 - Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB ("IFRS"), que contempla a orientação técnica OPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica CPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado. **c)** As demonstrações financeiras individuais apresentadas 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 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 demonstrações contábeis consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações contábeis. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	31/12/2013	31/12/2012
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraiol do Cabo Emp. Imob. S.A.	100,00%	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Buri Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Calandria Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cirino Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ebanó Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Escalopito Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	100,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Propriedades Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	-	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Industrial	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiba Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Lavor	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	-

(a) Empresas constituídas para serem empresas não operacionais, e caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas. IFRSs novas e revisadas adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: Durante 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetaram a classificação de algumas de nossas atividades: • CPC18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto. • CPC19 (R2) - Negócios em Conjunto. Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM, passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, de forma comparativa com os períodos apresentados, e criaram novos critérios para determinação de controle e para o registro de entidades controladas em conjunto. Com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente algumas sociedades que anteriormente eram consideradas como controladas em conjunto, e começou a registrar estes investimentos de forma similar a uma coligada, ou seja, através do método de equivalência patrimonial, e também começou a consolidar 100% outras sociedades que anteriormente eram consideradas como de controle conjunto, pois de acordo com os novos critérios determinados pelo CPC 18 (R2), estas sociedades são consideradas como controladas pela Companhia. Veja abaixo:

Empresa	Consolidação proporcional antes do CPC 18 e 19	Consolidação após CPC 18 e 19
Controladas		
CCP AURORA	50%	100%
CCP BROMELIA	25%	100%
CCP CALANDRIA	25%	100%
CCP CERRADO	25%	100%
CCP LOGÍSTICA	50%	100%
CCP MARFIM	25%	100%
Controladas em conjunto		
CAMARGO CORREA	50%	(b)
CCP CANELA	50%	(a)
CCP CUPUAJU	46%	(a)
CCP SANDALO	50%	(a)
CLD	60%	(a)
CYRELA DIAMANTE	49%	(a)
CYRELA LIRIO	50%	(a)
FUNDO BRASÍLIO MACHADO	50%	(a)
NORTE SHOPPING BELÉM	25%	(a)
PROLOGIS CCP 7	50%	(a)
PROLOGIS CCP 8	50%	(a)
PROLOGIS CCP 9	50%	(a)
PROLOGIS CCP 10	50%	(a)
PROLOGIS CCP 11	50%	(a)
PROLOGIS CCP 12	50%	(a)
PROLOGIS CCP 13	50%	(a)
PROLOGIS CCP 14	50%	(a)
PROLOGIS CCP 15	50%	(a)
PROLOGIS CCP 16	50%	(a)
PROLOGIS CCP CAJAMAR	25%	(a)
PROLOGIS CCP CASTELO	25%	(a)
PROLOGIS CCP FAZENDA	25%	(a)
PROLOGIS CCP JORDANESIA	25%	(a)
PROLOGIS CCP LOGÍSTICA	50%	(a)
PROLOGIS CCP RIO GUANDU	25%	(a)
PROLOGIS CCP SERRA DO JAPI	25%	(a)
PROLOGIS CCP TONOLLI	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 1	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 2	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 3	40%	(a)
SFE AZIONE	33%	(a)
TAPIRA	33%	(a)

(a) Empresas são consolidadas por equivalência. (b) Em 31 de dezembro de 2012 a Controladora detinha 50% da empresa Camargo Correa Cyrela Paulista e em 2013 ocorreu uma cisão conforme explicado na nota 9.2.c. Consequentemente, as informações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, e as informações comparativas apresentadas, demonstram a nossa posição financeira e patrimonial, assim como o resultado de nossas operações, utilizando estes novos pronunciamentos. A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos consolidados, originalmente apresentados e divulgados na CVM, do balanço patrimonial, as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações de valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, conforme demonstrado abaixo:

Ativo	Ativo - 01/01/2012		01/01/2012 - após ajustes
	01/01/2012	Ajustes CPC 18 e 19	
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	353.247	(74.932)	278.315
Contas a receber	58.619	(11.070)	47.549
Estoques	5.292	(4.374)	918
Impostos e contribuições a compensar	1.764	-	1.764
Adiantamento a fornecedores	3.125	9.200	12.325
Demaís contas a receber	1.063	(970)	93
Total circulante	423.110	(82.146)	340.964
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	11.551	-	11.551
Partes relacionadas	3.515	(3)	3.512
Múltiplos a receber	2.879	-	2.879
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.865	8.292	29.157
Impostos a compensar	23.032	78	23.110
Depósitos judiciais	8.833	(5)	8.828
Estoques	391.204	(114.170)	277.034
Investimentos	461.879	(105.808)	356.071
Propriedades para Investimento	-	333.383	333.383
Imobilizado	530.212	13.004	543.216
Intangíveis	6.428	(4.600)	1.828
	10	(7)	3
Total não circulante	998.529	235.972	1.234.501
Total do ativo	1.421.639	153.826	1.575.465
		Ativo - 31/12/2012	
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	(266.748)	73.888
Adiantamento fornecedor	6.902	2.832	9.734
Impostos a compensar	1.832	1.595	3.427
Demaís contas a receber	10.223	9.300	19.523
Total circulante	727.483	(250.006)	477.477
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	42.911	(22.449)	20.462
Estoques	251.574	225.392	476.966
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
Total não circulante	347.728	201.762	549.490
Investimentos	-	504.907	504.907
Propriedades para Investimento	781.446	(171.886)	609.560
Imobilizado	1.868	(28)	1.840
Intangíveis	35	(34)	1
Total não circulante	783.349	332.959	1.116.308
Total do ativo	1.511.077	534.721	1.665.798
Total do ativo	1.858.560	284.715	2.143.275

Passivo e patrimônio líquido	Passivo - 01/01/2012		01/01/2012 - ajustado
	01/01/2012	Ajustes CPC 18 e 19	
Circulante			
Fornecedores	10.605	2.697	13.302
Empréstimos e financiamentos	269.272	75	269.347
Debtôres	7.322	-	7.322
Parcelamentos tributários	2.651	-	2.651
Impostos e contribuições a recolher	8.457	(782)	7.675
Contas a pagar por aquisição de imóveis	514	-	514
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	19.821	6	19.827
Partes relacionadas	75	(75)	-
Impostos e contribuições diferidos	5.448	(113)	5.335
Adiantamentos de clientes	9.692	(7.550)	2.142
Adiantamentos de clientes - permuta	31.418	5.386	36.804
Demaís contas a pagar	9.041	(682)	8.359
Dividendos a pagar	27.012	-	27.012
Total	401.328	(1.038)	400.290
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	58.804	(19.539)	39.265
Debtôres	353.830	-	353.830
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	(756)	-
Tributos a pagar	6.958	380	7.338
Impostos e contribuições diferidos	1.848	(136)	1.712
Adiantamento de clientes - permutas	41.886	(41.886)	-
Demaís contas a pagar	2.571	(2.571)	-
Provisão para demandas judiciais	1.150	-	1.150
Total	467.803	(64.508)	403.295
Patrimônio líquido			
Capital social	330.695	-	330.695
Remuneração baseada em ações	685	-	685
Reserva legal	16.357	-	16.357
Reserva de lucros	217.411	-	217.411
Ações em tesouraria	(51.617)	-	(51.617)
Total do passivo e patrimônio líquido	1.421.639	153.826	1.575.465

Passivo e patrimônio líquido	Passivo - 31/12/2012		31/12/2012 - ajustado
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	18.893	(627)	18.066
Debtôres	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)	-
Debitos com parceiros nos empreendimentos	887	3	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-পরতে a apropriar	8.754	(4.121)	4.633
Dividendos a pagar	36.346	-	36.346
Demaís contas a pagar	16.395	8.677	25.072
Total	221.709	33.183	254.892
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	384.363	(28.456)	355.907
Debtôres	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-পরতে a Apropriar	5.128	2.503	7.631
Demaís contas a pagar	1.658	4.277	5.935
Provisão para contingência	6.602	-	6.602
Total	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
Total	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

Receita líquida operacional	Ajustes		31/12/2012 - ajustado
	31/12/2012	CPC 18 e 19	
Receita líquida operacional	484.895	(112.056)	372.839
Lucro bruto	61.125	(153.298)	(92.173)
Receitas (despesas) operacionais	270.445	(50.904)	219.541
Comerciais	(15.390)	5.391	(9.999)
Gerais e administrativas	(17.941)	1.448	(16.493)
Remuneração da administração	(4.535)	-	(4.535)
Participações de empregados e administradores	(9.258)	332	(8.926)
Equivalência			

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

a) As "International Financial Reporting Standards - IFRSs" novas e revisadas a seguir, em vigor para períodos anuais iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2013, foram adotadas nas informações contábeis intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios/períodos corrente e anterior.

CP	IFRS/IAS	Descrição
	IAS 1	Modificações a norma - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente
	IFRS 7	Modificações a norma - divulgação - compensação de ativos financeiros e passivos financeiros.
	IFRS 13	Mensuração do Valor Justo
CPC 46	IAS 19	(revisada em 2011) - Benefícios a Empregados.
CPC 33 (R1)	IAS 19	(revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas.
CPC 35 (R2)	IAS 27	(revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures".
CPC 18 (R2)	IAS 28	(revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures".
	IFRIC 20	Custos de Remoção na Fase de Produção de uma Mina de Superfície.

b) Normas e interpretações novas

IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (1).
IFRS 9 Instrumentos Financeiros (2).
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7 Data de Aplicação Mandatória das IFRS 9 e Divulgações de Transição (2).
(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e do Conselho Federal de Contabilidade - CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS. A Administração da Companhia ainda não avaliou estas novas normas, mas não espera impactos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Referem-se a caixas, 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 não existem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	136	2.034	16.338	12.942
Aplicações - CDB	121.479	8.388	132.913	79.179
Total de caixa e equivalentes de caixa	121.615	10.422	149.251	92.121

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Referem-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Aplicações Compromissadas	8.673	106.610	115.152	227.478

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Locações	495	671	26.320	25.885
Venda de unidades concluídas	-	-	1.166	159
Venda de unidades em construção	-	-	59.526	48.102
Serviços de administração	-	-	519	730
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.935)	(1.390)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.920)	(1.718)
Total	495	671	83.676	71.768
Circulante	495	671	76.671	51.306
Não circulante	-	-	8.005	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% ao ano. 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 refere-se substancialmente ao empreendimento Matarazzo, no montante de R\$ 7.674 (R\$ 8.400 em 31 de dezembro de 2012). Os valores serão recebidos até a conclusão da obra, prevista para o 1º trimestre de 2015. A provisão para crédito de liquidação duvidosa é efetuada para os títulos em atraso há mais de 90 dias.

7. ESTOQUES

Circulante
CEO (Corporate Executive Offices)
Thera Corporate
Thera Residencial e Saletas
Total circulante
Não circulante
Thera Residencial e Saletas
Edifício Corporativo Centro Metropolitano
Edifício Corporativo Miss Silvia
Edifício Torre Matarazzo
Shopping Cerrado
Thera Corporate
Shopping Metropolitano Barra
Shopping Tietê
Shopping Cidade São Paulo (a)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
CEO (Corporate Executive Offices)	80.436	-	73.888	-
Thera Corporate	127.373	-	709	-
Thera Residencial e Saletas	709	-	-	-
Total circulante	208.518	-	73.888	-
Não circulante	-	-	585	12.624
Thera Residencial e Saletas	-	-	17.667	12.624
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	-	-	34.279	3.874
Edifício Corporativo Miss Silvia	-	-	3.439	6.048
Edifício Torre Matarazzo	-	-	44.610	6.424
Shopping Cerrado	-	-	-	77.970
Thera Corporate	-	-	479.323	196.943
Shopping Metropolitano Barra	-	-	375.808	172.498
Shopping Tietê	-	-	281.162	476.966
Shopping Cidade São Paulo (a)	-	-	-	-
Total não circulante	-	-	1.236.288	476.966

(a) Durante 2013 a empresa passou a deter 100% do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, conforme explicado na nota 9.2.c. Os imóveis encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, serão utilizados para renda e venda. 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	31/12/2013	31/12/2012
2014	1.136.293	447.996
2015	48.049	12.472
2016	51.946	16.498
Total não circulante	1.236.288	476.966

Os empreendimentos, quando finalizados, permanecerão no estoque, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento.

Juros capitalizados

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

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2012	13.514
Juros capitalizados em 2013	43.320
Baixas de empreendimentos vendidos	(7.086)
Saldo em 31/12/2013	49.748

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
IRRF - Imposto retido na fonte (a)	51.503	43.166	53.278	44.363
Demais impostos a compensar	132	124	1.205	1.805
Total	51.635	43.290	54.483	46.168
Circulante	3.418	1.832	4.365	3.427
Não circulante	48.217	41.458	50.118	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.

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Em sociedades controladas								
Aquarius	101.775	112.408	9.888	8.405	59.212	104.003	32.675	30.792
Arraiol do Cabo	259.514	179.194	165.341	89.064	81.129	90.130	13.044	3.977
BRX	1.835	1.142	2.233	2.246	57	(1.104)	(545)	(1.227)
CCP Açácia	12.490	8.942	19	1	3.172	8.941	9.299	6.734
CCP Açucena	12.223	-	255	-	8.316	-	3.652	-
CCP Alecrim	5.098	-	132	-	3.514	-	1.452	-
CCP Ambar	16.173	-	412	-	10.099	-	5.662	-
CCP Ametista	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Aurore	11.109	9.518	-	-	10.911	9.518	198	1.351
CCP Asset	36.539	4.567	333	23	35.902	4.544	304	280
CCP Bromélia	109.064	216.412	40.044	80.075	62.337	136.337	6.683	19.920
CCP Buriú	11.291	10.724	-	1	11.294	10.723	(3)	(113)
CCP Calandira	35.116	8.050	1	3	36.150	8.047	(1.035)	(974)
CCP Carvalho	8	-	-	-	10	-	(2)	-
CCP Cerejeira	3.741	-	81	-	2.670	-	990	-
CCP Citrino	2	-	-	-	4	-	(2)	-
CCP Ebano	-	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Eucalipto	10.118	676	846	1	9.276	675	(4)	14
CCP Hortência	-	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Imbuia	4.073	-	50	-	3.218	-	805	-
CCP Lavanda	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Laranjeira	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Leasing Malls	553	16	619	51	356	(35)	(422)	(111)
CCP Logística	325.387	253.615	43	120	297.949	253.495	27.395	16.975
CCP Logística 2	94.099	29.985	-	5	94.245	29.980	(146)	80
CCP Marmore	-	-	-	-	4	-	(4)	-
CCP Magnólia	460.470	198.174	152.607	105.687	308.824	92.487	(961)	(586)
CCP Marfim	417.046	191.644	161.937	87.588	256.546	104.056	(1.437)	(1.504)
CCP Mogno	22.098	28.455	1.112	1.658	17.097	26.797	3.889	18.770
CCP Nordeste	9.680	-	88	-	8.238	-	1.354	-
CCP Participações	161	77	-	1	76	76	85	14
CCP Pinheiro	1	-	-	-	4	-	(3)	-
CCP Propriedades	136.433	176.136	41.604	42.783	73.092	133.353	21.737	33.165
Hathia	54.381	52.281	2.816	2.624	44.097	49.657	7.468	5.562
Micônia	278.216	47	68.146	-	212.354	47	(2.284)	1
Millennium	114.504	114.347	9.499	9.428	72.562	104.919	32.443	28.284
Fundo Grand Plaza	206.024	196.575	20.345	10.173	132.639	186.402	53.040	37.973
Fundo Centro Têxtil	36.333	37.096	966	2.035	24.058	35.061	11.309	5.995
Em sociedades com controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	-	244.736	-	39.384	-	205.352	-	64.883
CCP	18.549	-	164	-	19.489	-	(1.104)	-
CCP Canela	21.908	1.821	5.861	299	15.188	1.522	(41)	(2)
CCP Sândalo	121.072	-	23.094	-	84.798	-	14.080	-
Cyrela Lirio	2	4	-	-	4	4	(2)	(5)
Norte Shopping Belém	222.517	197.889	159.009	136.919	60.970	60.970	2.538	(5.807)
Prologis CCP Logística	1.131	489	1.782	1.389	801	(900)	(1.452)	(1.626)
SPE Azione	303.916	311.272	144.830	145.603	154.254	165.669	4.832	1.208
Fundo Brasilio Machado	11.273	11.307	261	435	4.716	10.872	6.296	5.892
Total	3.485.925	2.597.599	1.014.508	766.001	2.219.644	1.831.598	251.773	269.915

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

Empresa	Integralização		Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de juros	Saldo em 31/12/2013
	Saldo em 31/12/2012	(redução) capital					
Aquarius (d)	103.993	(3.750)	(31.673)	32.672	(9.365)	-	91.877
Arraiol do Cabo	92.835	-	(9.000)	13.044	-	6.707	103.585
Camargo Correa (c)	112.933	-	-	(113.789)	-	856	-
CCP Açácia	9.093	108	(5.878)	9.288	-	94	12.705
CCP Açucena (d)	-	10.766	(2.450)	3.650	-	-	11.966
CCP Alecrim (d)	-	4.414	(900)	1.452	-	-	4.966
CCP Ambar (d)	-	13.189	(2.830)	5.400	-	-	15.759
CCP Ametista (b)	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Aurore	8.849	-	2.251	-	-	-	11.110
CCP Aurora	2.272	15.679	-	1.52	-	1.028	19.131
CCP Bromélia	36.862	(11.500)	(7.000)	1.694	-	(1.997)	18.059
CCP Buriú	10.737	570	-	(2)	-	(15)	11.290
CCP Calandira	2.023	7.026	-	(248)	-		

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o método de custo amortizado. Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas à aplicabilidade da OCFINS 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.

17. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas
Partes relacionadas
ATIVO

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

Os saldos de partes relacionadas são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados nas controladas CCP Empreendimentos, Millennium 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) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos:** O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromissos com empresas ligadas em empreendimentos imobiliários em construção. A estrutura de administração desses empreendimentos é a gerência de caixa são centralizadas 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 adequadas de acordo com o planejamento. 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 predefinido.

ATIVO

Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012
Empreendimento	
Thera (Cyrela Roraima) (i)	4.132 5.106
Total	4.132 5.106

PASSIVO

Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012
Empreendimento	
The Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.036 3.041
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (iii)	3.892 3.895
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (iii)	954 954
Total	7.882 7.990

(i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado "Thera Barra", 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, quitadas. 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 desses 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. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência. **d) Receita de aluguel:** A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	4º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	5º (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	7
Total				659

e) Remuneração da administração: O pronunciamiento 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 dezembro de 2013 e 2012 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Remuneração aos administradores	1.192	2.877	4.054	4.329
Remuneração aos conselheiros	361	206	361	206
Total	1.553	3.083	4.415	4.535

Além da remuneração, os diretores aderiram ao plano de compra de ações, conforme nota explicativa nº 22.c), encerrado em Junho de 2013.

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012
Empreendimento	
Thera	1.308 5.388
CCP	10.944 18.988
Circulante	12.252 24.276

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OCP01 (R1) e OCP04, 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.

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\$ 5.084 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\$ 22.703 em 31 de dezembro de 2013. Em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a impositura de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos "Shopping Cidade São Paulo" e "Torre Materazzo". O pedido de tutela antecipada foi acolhido pela Fazenda Pública de São Paulo, e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e atualmente os autos encontram-se no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aguardando julgamento. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.

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, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012
Empreendimento	
Shopping Grand Plaza	6.231 4.633
Shopping Tietê	12.646 3.337
Shopping Metropolitan	7.850 4.294
Shopping Cidade São Paulo	739 -
Shopping Cerrado	547 -
Total	28.013 12.264
Total circulante	6.231 4.633
Total não circulante	21.782 7.631

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social: O capital social em 31 de dezembro de 2013 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
--	---------------------	----------------

Em 31 de dezembro de 2012 83.000.000 330.695
Em 31 de dezembro 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 retenção de lucros:** Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em R\$ 18.576. A Assembleia Geral Ordinária deliberará, durante o exercício de 2014, sobre a destinação da aplicação do excedente, que poderá ser utilizado para integralização ou aumento de capital ou distribuição de dividendos. **c) Destinação do lucro líquido do exercício:** O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e o consequente prestação 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 a todos os acionistas (vide letra f). - O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital. 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 dessa 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 30 de junho de 2013 a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326 (R\$ 4.692 em 31 de dezembro de 2012). Em Junho de 2013 foi encerrado o programa de stock option, ocorrendo a transferência de 101.894 ações aos funcionários que participavam do programa, a um custo médio de R\$ 13,41 por ação, totalizando R\$ 1.366. **e) Transações com sócios:** Foi registrado nesta conta o efeito sobre as alterações de participações no Fundo Grand Plaza, totalizando 5,69%. 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. Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	7 (4.45)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	141.456
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2013	35.364

Foi determinada em reunião de conselho de administração ocorrida em 30 de abril de 2013 a distribuição de 25% de dividendos complementares além do obrigatório, totalizando assim na distribuição de 50% do saldo líquido do lucro de 2012 após a constituição da reserva legal.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria: A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social, os quais são lançadas pelo regime de competência. **b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR:** A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Mall's Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 7.968 (R\$ 8.928 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. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 938 de PLR complementar referente ao ano de 2012. **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 serviços ("Beneficiários") que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissão 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% dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; e (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 teve vigência de cinco anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% das ações em circulação. O plano teve frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedida sempre no dia do pagamento do bônus anual. O exercício da Opção e Opção Complementar poderia ser realizado após o período de bloqueio inicial de dois anos ("Vesting Inicial"), após o qual poderia 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 Complementar, o Beneficiário deveria manter pelo menos 20% das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção ("Parcela da Opção"), as quais estarão sujeitas a um período de bloqueio de cinco anos ("Vesting Final"), após o qual a Parcela de Opções poderia ser alienada e a Opção Complementar exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$0,01, e posteriormente alienada a qualquer momento. O valor de mercado de cada ação concedida foi 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 a 5 a 10 anos. As opções outorgadas conferiam 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 expirar após 10 anos da outorga. A contabilização dessas opções ocorreu 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 pronunciamiento técnico CPC10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Em Junho de 2013 foi encerrado o plano de ações e os funcionários receberam as suas 101.894 ações a um valor de mercado de R\$ 13,41 que totalizou R\$ 1.366.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito: Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem principalmente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. **b. Valorização dos instrumentos financeiros:** O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo: • Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. • As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos. • Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme citações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado. **c. Categoria dos instrumentos financeiros**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros				
Ativados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	121.615	10.422	255.730	92.121
Partes relacionadas	-	-	9.446	8.628
Contas a receber	495	671	83.676	71.768
Títulos e valores mobiliários	8.673	106.610	8.673	227.478
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	350.430	180.463	701.816	373.973
Debêntures	924.231	534.023	924.231	534.023
Fornecedores	415	188	37.796	23.910
Partes relacionadas	-	-	7.882	7.890

d. Operações com instrumentos derivativos: Em 31 de dezembro de 2013, a controladora e suas controladas não possuem operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Descrição	Risco	Controladora				Consolidado				
		cenário possível - stress		cenário stress - provável		cenário possível - stress		cenário stress - provável		
		25%	50%	25%	50%	25%	50%	25%	50%	
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	(8,02%)	(10,44%)	(7,83%)	(5,22%)	130,288	(21,205)	(15,904)	(10,603)	264,403
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	8,02%	(74,123)	(92,654)	(111,185)	(924,231)	(74,123)	(92,654)	(111,185)	(924,231)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,00%	-	-	-	(6,674)	(8,342)	(10,010)	(133,473)	-
TR	Acréscimo do Índice	0,19%	(669)	(836)	(1,003)	(350,430)	(1,085)	(1,356)	(1,627)	(568,343)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 8,02% para TJLP, 0,19% para TR, 5,00% para CDI e 0,19% para TR. **f. Resultado financeiro:** O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 são assim constituídos:

Receitas financeiras:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receita de aplicações financeiras	13.446	18.085	26.025	28.667
Outros	3.016	1.918	5.616	3.033
Total receitas financeiras	16.462	20.003	31.641	31.700
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.947)	(45.798)	(25.947)	(45.798)
Juros e atualização sobre debêntures	(63.532)	(28.269)	(63.532)	(28.269)
Outros	(4.064)	(4.818)	(7.133)	(6.581)
Juros capitalizados	50.254	19.163	50.254	19.163
Total despesas financeiras	(43.289)	(59.722)	(46.358)	(61.485)
Resultado financeiro líquido	(26.827)	(39.719)	(14.717)	(29.785)

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas: A unidade imobiliária abaixo foi fornecida em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty S.A.:

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

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

25. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receita bruta	14.994	10.779	334.583	385.194
- Locação de imóveis	2.293	2.813	209.900	180.759
- Vendas de imóveis	-	-	74.545	188.413
- Prestação de serviços	12.701	7.966	50.138	16.022
Deduções sobre a receita	(847)	(658)	(12.290)	(12.355)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(211)	(4)
- Descontos Concedidos	-	-	(596)	(130)
- Impostos incidentes sobre vendas e locação	(847)	(658)	(11.483)	(12.221)
Receita líquida	14.147	10.121	322.293	372.839

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 a seguir: • Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos. • Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção. • Galpões: consiste na locação de galpões industriais. • Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shopping centers. • Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shopping Centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estabelecimentos. • Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis. A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Informação por Segmento - Dezembro/2013														
Descrição	Edifícios		Galpões		Shoppings		Serviços		Incorporação imobiliária		Outros		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013									