

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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	63
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	70
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	83.000
Preferenciais	0
Total	83.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	248
Preferenciais	0
Total	248

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.300.482	2.032.054
1.01	Ativo Circulante	265.687	157.976
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	225.131	121.615
1.01.01.01	Caixa e Bancos	453	136
1.01.01.02	Aplicações financeiras	224.678	121.479
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	8.673
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	8.673
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	8.673
1.01.03	Contas a Receber	448	495
1.01.03.01	Clientes	448	495
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.334	3.418
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.334	3.418
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	37.774	23.775
1.01.08.03	Outros	37.774	23.775
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	0	6.962
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	37.774	16.813
1.02	Ativo Não Circulante	2.034.795	1.874.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	50.702	48.257
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	50.702	48.257
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	50.662	48.217
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	40	40
1.02.02	Investimentos	1.983.770	1.825.473
1.02.02.01	Participações Societárias	1.981.932	1.823.630
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.981.932	1.823.630
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.838	1.843
1.02.03	Imobilizado	323	348
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	323	348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.300.482	2.032.054
2.01	Passivo Circulante	156.199	254.893
2.01.02	Fornecedores	535	415
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	535	415
2.01.03	Obrigações Fiscais	380	2.589
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	374	2.524
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	248	31
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	106	2.493
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	20	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	6	65
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.473	197.792
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.005	25.576
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.005	25.576
2.01.04.02	Debêntures	73.468	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	49.811	54.097
2.01.05.02	Outros	49.811	54.097
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	35.368	35.368
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	14.443	18.729
2.02	Passivo Não Circulante	1.406.478	1.078.019
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.405.328	1.076.869
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	519.146	324.854
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	519.146	324.854
2.02.01.02	Debêntures	886.182	752.015
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	737.805	699.142
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	380.724	380.724
2.03.04.01	Reserva Legal	31.453	31.453
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.271	349.271
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.663	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	896	2.664
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5	-5
3.03	Resultado Bruto	891	2.659
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	47.531	47.451
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.275	-710
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.327	-4.882
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.859	-2.971
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-825	-636
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-3.643	-1.275
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-11	0
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	-11	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	57.144	53.043
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	48.422	50.110
3.06	Resultado Financeiro	-12.142	-4.970
3.06.01	Receitas Financeiras	4.688	2.958
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.830	-7.928
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	36.280	45.140
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.383	271
3.08.02	Diferido	2.383	271
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.663	45.411
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	38.663	45.411
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,46600	0,54700
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,46700	0,54900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	38.663	45.411
4.03	Resultado Abrangente do Período	38.663	45.411

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.193	44.567
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	15.835	8.498
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	36.280	45.140
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	5	5
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	25	15
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-57.144	-53.043
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	36.058	16.082
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	615	247
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	-4	4
6.01.01.08	Despesas com outorga de ações	0	48
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.263	-7.110
6.01.02.01	Contas a receber	47	47
6.01.02.02	Impostos a compensar	-1.361	-1.022
6.01.02.06	Demais ativos	-20.961	-112
6.01.02.07	Fornecedores	120	-146
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	178	-221
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-4.286	-5.656
6.01.03	Outros	9.235	43.179
6.01.03.01	Juros pagos	-44.012	-19.422
6.01.03.02	Dividendos recebidos	53.247	62.601
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-138.770	-111.803
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-147.443	-70.385
6.02.02	(Acréscimo) de títulos e valores mobiliários	8.673	-41.362
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	0	-56
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	243.479	163.249
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	351.586	184.765
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-581	-406
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-107.526	-21.110
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	103.516	96.013
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	121.615	10.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	225.131	106.435

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.663	0	38.663
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.663	0	38.663
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	380.724	38.663	0	737.805

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	303.533	0	0	628.504
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504
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	267.187	45.411	0	637.617

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	970	2.830
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	970	2.830
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.161	-1.439
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.392	-1.058
7.02.04	Outros	-769	-381
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.191	1.391
7.04	Retenções	-30	-20
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-30	-20
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.221	1.371
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	61.821	56.001
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	57.144	53.043
7.06.02	Receitas Financeiras	4.688	2.958
7.06.03	Outros	-11	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	60.600	57.372
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	60.600	57.372
7.08.01	Pessoal	7.416	4.138
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.946	2.179
7.08.01.02	Benefícios	3.643	1.323
7.08.01.04	Outros	827	636
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	435	-33
7.08.02.01	Federais	417	-146
7.08.02.03	Municipais	18	113
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.086	7.856
7.08.03.01	Juros	11.756	7.548
7.08.03.03	Outras	2.330	308
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.663	45.411
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.663	45.411

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	3.593.321	3.123.325
1.01	Ativo Circulante	725.968	588.930
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	344.031	149.251
1.01.01.01	Caixa e Bancos	18.516	16.338
1.01.01.02	Aplicações financeiras	325.515	132.913
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	115.152
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	115.152
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	115.152
1.01.03	Contas a Receber	86.730	75.671
1.01.03.01	Clientes	86.730	75.671
1.01.04	Estoques	230.804	208.518
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.202	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.202	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	61.201	35.973
1.01.08.03	Outros	61.201	35.973
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	48.491	18.224
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	12.710	17.749
1.02	Ativo Não Circulante	2.867.353	2.534.395
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	546.410	1.304.903
1.02.01.03	Contas a Receber	18.967	8.005
1.02.01.03.01	Clientes	18.967	8.005
1.02.01.04	Estoques	455.222	1.236.288
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	68.709	57.098
1.02.01.09.03	Créditos com parceiros nos empreendimentos	13.214	4.132
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	52.623	50.118
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	1.000	976
1.02.01.09.09	Demais contas a receber	1.862	1.862
1.02.01.09.10	Títulos e valores mobiliários	10	10
1.02.02	Investimentos	2.318.293	1.227.448
1.02.02.01	Participações Societárias	694.728	608.907
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	694.728	608.907
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.623.565	618.541
1.02.03	Imobilizado	2.607	2.044
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.607	2.044
1.02.04	Intangível	43	0
1.02.04.01	Intangíveis	43	0
1.02.04.01.02	Software	43	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	3.593.321	3.123.325
2.01	Passivo Circulante	384.152	455.145
2.01.02	Fornecedores	41.209	37.796
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.209	37.796
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.560	16.502
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.904	15.834
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.401	4.938
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	907	763
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	3.083	3.526
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	4.513	6.607
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.656	668
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	143.382	236.020
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	69.914	63.804
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	69.914	63.804
2.01.04.02	Debêntures	73.468	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	180.001	164.827
2.01.05.02	Outros	180.001	164.827
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	35.368	35.368
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	54.375	59.871
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	7.880	7.882
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	22.257	24.227
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	11.389	12.852
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	6.620	18.396
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	42.112	6.231
2.02	Passivo Não Circulante	1.774.026	1.423.271
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.756.795	1.390.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	870.613	638.012
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	870.613	638.012
2.02.01.02	Debêntures	886.182	752.015
2.02.02	Outras Obrigações	4.926	23.918
2.02.02.02	Outros	4.926	23.918
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	1.269
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	487	867
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.439	21.782
2.02.03	Tributos Diferidos	7.221	4.242
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.221	4.242
2.02.04	Provisões	5.084	5.084
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.084	5.084
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.084	5.084
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.435.143	1.244.909
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	380.724	380.724
2.03.04.01	Reserva Legal	31.453	31.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.271	349.271
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.663	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	697.338	545.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	94.351	70.182
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-25.983	-16.895
3.03	Resultado Bruto	68.368	53.287
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.885	15.301
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.613	-2.042
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.858	-6.266
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.908	-3.563
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.230	-1.008
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-4.720	-1.695
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11	156
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	11	156
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.575	23.453
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	62.483	68.588
3.06	Resultado Financeiro	-9.186	-1.078
3.06.01	Receitas Financeiras	8.457	7.478
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.643	-8.556
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	53.297	67.510
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.357	-4.924
3.08.01	Corrente	-6.634	-5.203
3.08.02	Diferido	2.277	279
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.940	62.586
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	48.940	62.586
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.663	45.411
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.277	17.175
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,46600	0,54700
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,46700	0,54900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.663	45.411
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.663	45.411
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.386	28.236
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.277	17.175

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-83.349	-34.455
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	82.478	67.639
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	53.297	67.510
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	39	25
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	2.065	2.052
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	641	247
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	36.058	20.961
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	81	144
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-80	60
6.01.01.09	Despesa com outorga de ações	0	48
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	-48	45
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-9.575	-23.453
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-112.198	-74.943
6.01.02.01	Contas a receber	-21.893	7.697
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-1.342	-899
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-60.878	-90.904
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-9.082	-1.587
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-24	2
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	5.039	-3.381
6.01.02.07	Demais ativos	-67.637	18.219
6.01.02.08	Fornecedores	3.413	6.211
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	-6.765	0
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	-2	-2
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	6.654	188
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-3.433	-5.753
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	18.538	3.973
6.01.02.14	Demais contas a pagar	25.214	-8.717
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	0	10
6.01.03	Outros	-53.629	-27.151
6.01.03.01	Juros pagos	-49.264	-22.155
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-5.055	-4.996
6.01.03.03	Dividendos recebidos	690	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140.508	-21.461
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	115.152	-20.461
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-645	-56
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-178.079	-8.016
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-76.936	7.072
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	418.637	184.303
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	390.488	212.564
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-581	-406
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-112.564	-21.110
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	141.294	-6.745
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	194.780	128.387
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.251	92.121

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	344.031	220.508

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	141.294	141.294
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	141.294	141.294
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.663	0	38.663	10.277	48.940
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.663	0	38.663	10.277	48.940
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	380.724	38.663	0	737.805	697.338	1.435.143

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	303.533	0	0	628.504	409.990	1.038.494
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504	409.990	1.038.494
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	267.187	45.411	0	637.617	420.420	1.058.037

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	97.686	72.182
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	97.686	72.182
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.186	-17.936
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-18.570	-14.834
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.435	-1.751
7.02.04	Outros	-2.181	-1.351
7.03	Valor Adicionado Bruto	67.500	54.246
7.04	Retenções	-2.104	-2.077
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.104	-2.077
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	65.396	52.169
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.043	31.087
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.575	23.453
7.06.02	Receitas Financeiras	8.457	7.478
7.06.03	Outros	11	156
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.439	83.256
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.439	83.256
7.08.01	Pessoal	9.163	5.191
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.946	2.179
7.08.01.02	Benefícios	4.720	1.743
7.08.01.04	Outros	1.497	1.269
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.896	7.367
7.08.02.01	Federais	10.380	7.207
7.08.02.03	Municipais	516	160
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.440	8.112
7.08.03.01	Juros	11.770	7.554
7.08.03.03	Outras	2.670	558
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.940	62.586
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.663	45.411
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.277	17.175

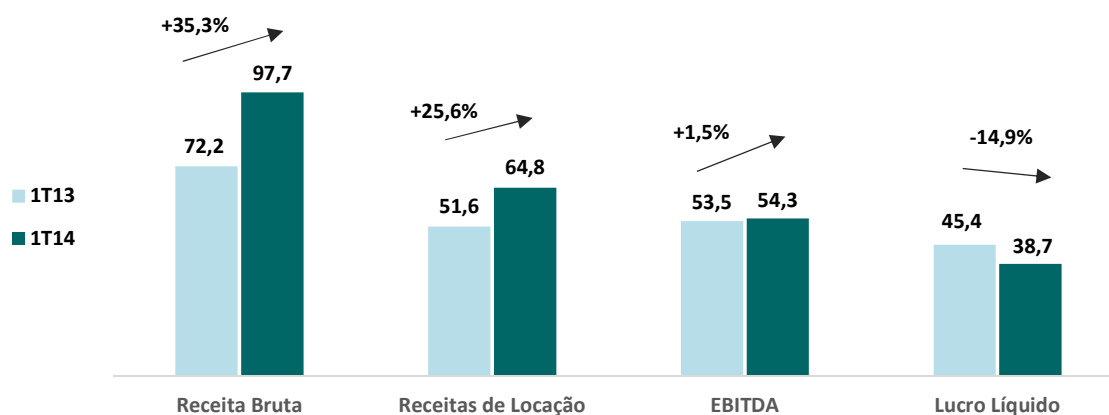
São Paulo, 8 de Maio de 2014 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seu resultado do 1º trimestre de 2014.

Receitas de Locação somam R\$64,8 milhões (25,6% sobre 1T13);

Lucro Líquido totalizou R\$38,7 milhões no 1T14.

Destaques do 1º Trimestre de 2014

R\$ milhões



- ✓ Receita Líquida é de R\$94,4 milhões, com variação de 34,4% sobre o 1T13 (R\$70,2 milhões);
- ✓ Receitas de Locação somam R\$64,8 milhões (+25,6% sobre os R\$51,6 milhões do 1T13);
- ✓ EBITDA soma R\$54,3 milhões (Margem EBITDA: 57,6%); EBITDA (Gestão de Propriedades) fica em R\$36,4 milhões (Margem EBITDA AGP: 57,4%);
- ✓ Lucro Líquido de R\$38,7 milhões (R\$0,467 por ação). Margem Líquida de 41,0%;
- ✓ Expansão nos índices de ocupação física (+6,5 pp., de 87,4% para 93,9%) e financeira (+2,1 pp., de 91,5% para 93,6%);
- ✓ As vendas consolidadas nos shopping centers em que a CCP participa expandiram-se 36,1% sobre o mesmo trimestre do ano anterior; A variação de vendas mesmas lojas, no mesmo período, ficou em 9,2%.

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 09/05/2014

Horário: 12h00 (Brasília) / 11h00 (US ET)

Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 2188-0155

Telefone de Conexão USA: +1 (646) 843-6054

Código: CCP

Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Comentário do Desempenho

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Líquida	70,2	94,4	34,4%
EBITDA	53,5	54,3	1,5%
Margem EBITDA	76,2%	57,6%	-18,7 pp.
EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades ⁽¹⁾	38,0	36,4	-4,3%
Margem EBITDA Ajustada	73,2%	57,4%	-15,8 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	49,3	56,7	15,0%
Margem NOI	95,5%	87,5%	-8,0 pp.
FFO - Funds From Operations	47,3	40,8	-13,9%
Margem FFO	67,4%	43,2%	-24,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,573	0,493	-14,0%
Lucro Líquido	45,4	38,7	-14,9%
Margem Líquida	64,7%	41,0%	-23,7 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,549	0,467	-15,0%
	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Vacância Física	0,46%	12,56%	12,1 pp.
Vacância Financeira	0,33%	8,47%	8,1 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)		342,4	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)		396,3	

⁽¹⁾ Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

⁽²⁾ Ex-Tesouraria

Principais Realizações do 1T14

Sexta Emissão de Debêntures

Em Janeiro de 2014, a Companhia concluiu sua sexta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$150,0 milhões. As debêntures, que serão convoladas em títulos com garantia real, e terão prazo de vencimento de 8 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente à variação do CDI mais um cupom de 0,8% ao ano, e foram, ainda, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco Safra. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários e do capital de giro da CCP.

Comentário do Desempenho

Análise do Desempenho Financeiro

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

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

Receita Bruta e Receita Líquida

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	%	1T14 x 1T13
Locação de Edifícios Corporativos	30.245	29.947	30,7%	-1,0%
Locação de Shopping Centers	15.219	28.587	29,3%	87,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.350	2.321	2,4%	-1,2%
Locação de Outros Empreendimentos	3.785	3.954	4,0%	4,5%
Subtotal Locação de Imóveis	51.599	64.809	66,3%	25,6%
Prestação de Serviços de Administração	4.709	11.412	11,7%	142,3%
Vendas e Incorporação	15.874	21.466	22,0%	35,2%
Total	72.183	97.687	100,0%	35,3%

A Receita Bruta da CCP no 1T14 foi de R\$97,7 milhões, registrando um aumento de 35,3% frente ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente por conta da contabilização dos serviços de estacionamento que passaram a ser consolidados em nosso resultado a partir do 2T13. Com relação às Receitas Recorrentes de Locação, a variação foi de 25,6%, em função da (i) maturação dos shoppings Parque Shopping Belém e Estação BH e expansão do Grand Plaza Shopping; e (ii) inclusão dos shoppings Metropolitan Barra e Tietê Plaza em nosso portfólio operacional que foram abertos no final de 2013.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

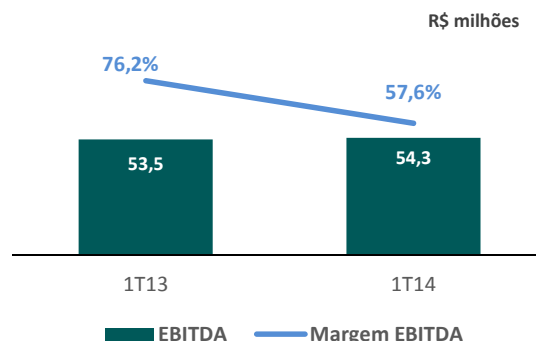
A variação da equivalência patrimonial do 1T13 (R\$23,5 milhões) para o 1T14 (R\$9,6 milhões), de -59,2% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil de vendas de propriedades ocorridas no 1T13, que são reconhecidas pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), em especial, do projeto Jundiaí Industrial Park.

Comentário do Desempenho

EBITDA

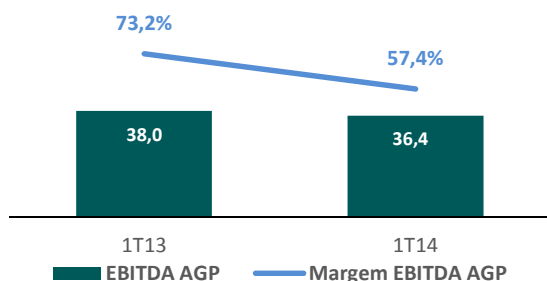
Nos gráficos abaixo, apresentamos o EBITDA e o EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades da CCP, cujos cálculos foram realizados de acordo com a metodologia ditada pela instrução CVM 527/12. As Tabelas analíticas dos cálculos estão anexas à este relatório.

No 1T14 O EBITDA foi de R\$54,3 milhões, com margem de 57,6%. A variação do EBITDA, de 1,5% sobre o resultado registrado no 1T13 está relacionado à expansão operacional da Companhia, e o consequente avanço nas receitas de locação auferidas. A Margem EBITDA do 1T14 ficou em 18,6 pontos percentuais abaixo daquela registrada no mesmo trimestre do ano anterior, por conta da maior participação relativa das receitas advindas da atividade de locação de shopping centers e de prestação de serviços de estacionamento, cujas margens são menores.



EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades)

R\$ milhões

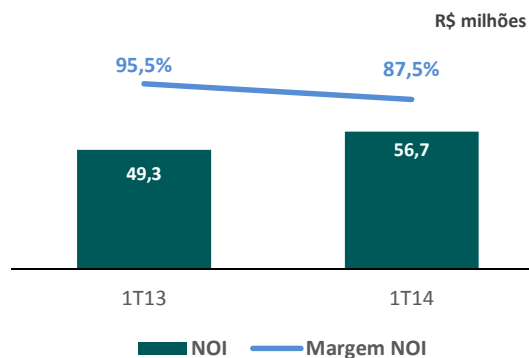


No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluimos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas, do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes da CCP, sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.

O EBITDA AGP da Companhia no 1T14 foi de R\$36,4 milhões (variando negativamente em 4,3% quando comparado com o 1T13), com Margem EBITDA AGP de 57,4% (que recuou 15,8 pontos percentuais sobre a margem do mesmo período do ano anterior).

NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

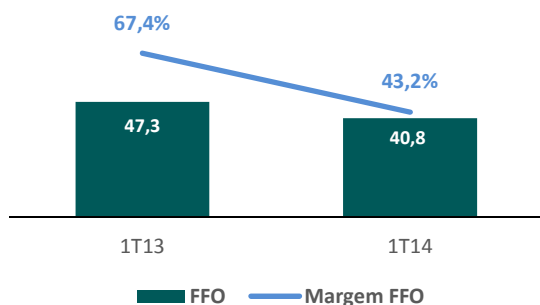
O NOI da CCP no 1T14 foi de R\$56,7 milhões (+15,0% sobre o 1T13). A Margem NOI do 1T14 ficou em 87,5%, recuando 8,0 pontos percentuais sobre a Margem NOI do 1T13, pela maior relevância do NOI das atividades de shopping centers, que tem, intrinsecamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos.



Comentário do Desempenho

FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)

R\$ milhões



O FFO da CCP no 1T14 foi de R\$40,8 milhões (-13,9% sobre o 1T13). A Margem FFO variou de 67,4%, no 1T13 para 43,2%, no 1T14.

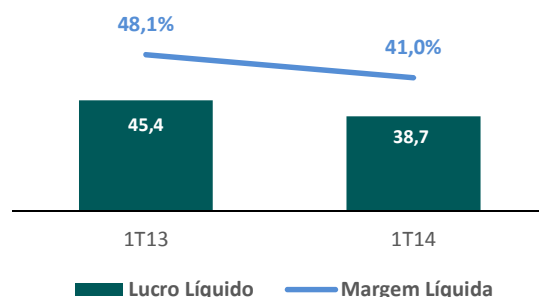
Lucro Líquido e Margem Líquida

O Lucro Líquido da CCP, registrado no 1T14 foi de R\$38,7 milhões, uma redução de 14,9% em relação ao 1T13 – resultado impactado principalmente por:

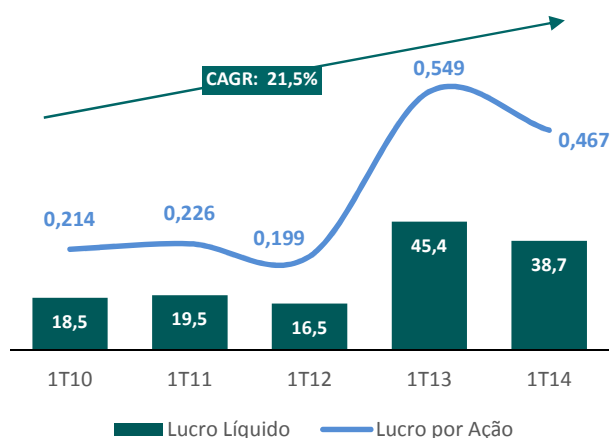
- (i) redução no volume de reconhecimento de receitas de vendas verificado no período;
- (ii) redução no resultado financeiro obtido no período, decorrente do incremento da posição de endividamento da Companhia.

A margem líquida no 1T14 ficou em 41,0%. No mesmo trimestre de 2013, a margem líquida registrada foi de 48,1%.

R\$ milhões



R\$



O Lucro Líquido por ação ficou em R\$0,467, crescendo a uma taxa composta média anual (CAGR) de 21,5% desde o 1T10.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. No 1T14, a CCP tinha R\$28,4 milhões de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar (“Margem REF”) de 34,6%.

Comentário do Desempenho

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita de vendas a apropriar	92.200	64.461	-30,1%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	21.759	17.644	-18,9%
Total de vendas a apropriar	113.959	82.105	-28,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(74.436)	(53.661)	-27,9%
Lucro Bruto a apropriar	39.523	28.444	-28,0%
Margem Bruta a apropriar	34,7%	34,6%	0,0 pp.

Análise das Contas Patrimoniais (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$344,0 milhões, representando 9,6% dos ativos totais. Os recursos serão utilizados para investimentos nos projetos que já se encontram em desenvolvimento e execução, e para o financiamento do capital de giro da Companhia.

Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$1.551 milhões em 31 de março de 2014, montante 14,3% superior ao valor registrado em 31 de dezembro de 2013. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo (i) avanço nos projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; e (ii) pagamentos parciais e/ou remanescentes de terrenos para futuros desenvolvimentos imobiliários. Tais investimentos foram suportados parcialmente pela 6ª Emissão de Debêntures Simples e não-conversíveis da Companhia no valor de R\$ 150,0 milhões, e pelo embolso, no período, de recursos referentes a contratos correntes de crédito imobiliário.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2014
Endividamento	1.094.085	1.620.713	1.894.843
Financiamentos e Empréstimos	433.038	701.816	940.527
Debêntures	665.059	924.231	959.650
Partes Relacionadas	(4.012)	(5.334)	(5.334)
Disponibilidades	468.447	264.403	344.031
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	468.447	264.403	344.031
Dívida Líquida Total	625.638	1.356.310	1.550.812

Ao final do 1T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 14 financiamentos contratados. O custo médio de nosso endividamento total é de 10,79%. A seguir segue detalhamento de nossos financiamentos:

Dívida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	247.399	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	206.386	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	153.021	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Debêntures/CRI	200.000	200.903	110% CDI	Trimestral / Semestral	agosto-19
Debêntures	150.000	151.940	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	janeiro-22
Total	1.004.420	959.650			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Comentário do Desempenho

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo 1T14	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	133.291	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.213	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	28.083	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	43.309	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	138.123	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	282.765	269.207	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	74.888	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	27.904	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	15.755	15.170	TR + 9,53% a.a.	Mensal	setembro-16
Crédito Imobiliário	47.500	20.526	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	22.303	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
Crédito Imobiliário	39.443	53.514	TR + 9,50% a.a.	Mensal	novembro-25
Crédito Imobiliário	184.989	93.996	TR + 9,00% a.a.	Mensal	agosto-28
	1.150.240	940.527			

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

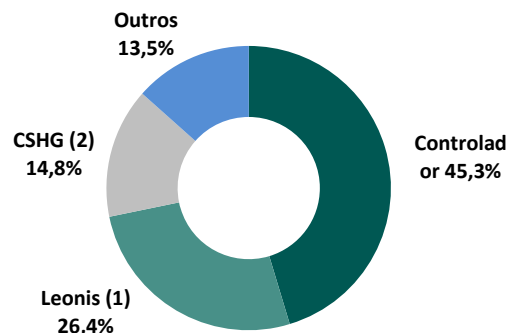
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Março de 2014, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) 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\$ 737,8 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Mar/2014 – Fechamento)	R\$18,10
Número de Ações (milhões)	83,000
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,502
Free Float	54,7%
Variações no 1T14	
CCPR3	-15,8%
Ibovespa	-2,1%
IMOB	-1,2%

Composição Acionária (%)



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

(2) Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S/A

Comentário do Desempenho

Anexo 1 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Salários e Encargos Sociais	2.597	3.627	39,7%
Aluguéis e Condomínios	73	88	20,5%
Custo de Manutenção e Reparos	113	115	1,8%
Serviços de Terceiros - Adm	1.440	2.418	67,9%
Outras despesas	348	890	155,7%
Total	4.571	7.138	56,2%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Salários e Encargos	663	549	-17,2%
Serviços Terceiros	256	594	132,0%
Aluguéis e Condomínios	200	997	398,5%
Despesas de Comercialização	908	1.388	52,9%
Outras Despesas	15	85	466,7%
Total	2.042	3.613	76,9%

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(7.554)	(11.770)	55,8%
Juros e Multas	(56)	(125)	123,2%
Demais despesas financeiras	(946)	(5.748)	507,6%
Despesas Financeiras	(8.556)	(17.643)	106,2%
Receitas de Aplicação Financeira	6.229	7.094	13,9%
Outras Receitas Financeiras	1.249	1.363	9,1%
Receita Financeira	7.478	8.457	13,1%
Total	(1.078)	(9.186)	752,1%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.924	4.357	-11,5%
(+/-) Resultado Financeiro	1.078	9.186	752,1%
(+) Depreciação e Amortização	2.077	2.104	1,3%
Total	53.490	54.310	1,5%
Receita Líquida	70.182	94.351	34,4%
Margem EBITDA	76,2%	57,6%	-18,7 pp.

Comentário do Desempenho

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (IFRS)

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido do Período	33.436	32.223	-3,6%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.612	3.556	-1,5%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.104)	(1.501)	36,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.077	2.099	1,1%
Total	38.021	36.378	-4,3%
Receita Líquida	51.943	63.398	22,1%
Margem EBITDA Ajustado	73,2%	57,4%	-15,8 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Locação	51.599	64.809	25,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.326)	(8.121)	249,2%
NOI	49.273	56.688	15,0%
Margem NOI	95,5%	87,5%	-8,0 pp.

FFO

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro (Prejuízo) Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+) Depreciação	2.077	2.104	1,3%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(156)	(11)	-92,9%
Total	47.332	40.756	-13,9%
Receita Líquida	70.182	94.351	34,4%
Margem FFO	67,4%	43,2%	-24,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,573	0,493	-14,0%

Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 686,0 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. A redução no saldo de Estoques em relação aos períodos anteriores deu-se pela conclusão de obra de empreendimentos, que foram reclassificados para "Propriedades para Investimento", conforme demonstrado abaixo.

Comentário do Desempenho

Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	Análise Vertical (%)	1T14 x 1T13
Edifícios Corporativos	287.500	285.636	17,6%	-0,6%
Shoppings	238.247	1.247.612	76,8%	423,7%
Condomínios Logísticos	50.834	52.241	3,2%	2,8%
Outros	38.943	38.076	2,3%	-2,2%
Total	615.524	1.623.565	100,0%	163,8%

Comentário do Desempenho

Anexo 2 – Principais Termos e Expressões Utilizados

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

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

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

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

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

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

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades ou EBITDA AGP: É o cálculo do EBITDA executado conforme a Instrução CVM 527/12, aplicada para as Atividades de Gestão de Propriedades (locação, administração e prestação de serviços), excluindo-se potenciais ganhos obtidos com as vendas de propriedades, de forma a considerar apenas as atividades recorrentes da Companhia.

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

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

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

LTM: LTM significa Last-twelve-months. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

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: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receita de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

Percentage of Completion ou POC: Método de reconhecimento de receita pelo porcentual 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.

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2014.

(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 pronunciamento técnico 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 pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, pronunciamento técnico 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.

Notas Explicativas

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 intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações trimestrais.

2.2. Base de elaboração e principais práticas contábeis

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 nº 2.4 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013”), publicadas no dia 25 de fevereiro de 2014 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	
	31/03/2014	31/12/2013
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial 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	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Citrino Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
Shopping Metropolitano Barra S/A (a)	100,00%	-
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Labor	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%

(a) Participação constituída em 2014.

Notas Explicativas

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.

<u>CPC</u>	<u>IFRS/IAS</u>	<u>Descrição</u>
	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.
CPC 46	IFRS 13	Mensuração do Valor Justo
CPC 33 (R1)	IAS 19	(revisada em 2011) - Benefícios a Empregados.
CPC 35 (R2)	IAS 27	(revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas.
CPC 18 (R2)	IAS 28	(revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures”
	IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros.

b) Normas e interpretações novas

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (1).
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7	Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (1).

(1) 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 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, além do direito de exigir a recompra a qualquer documento.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	453	136	18.516	16.338
Aplicações - CDB	224.678	121.479	325.515	132.913
Total de caixa e equivalentes de caixa	225.131	121.615	344.031	149.251

Notas Explicativas

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, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Aplicações Compromissadas	-	8.673	-	115.152

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Locações	448	495	44.728	26.320
Venda de unidades concluídas	-	-	698	1.166
Venda de unidades em construção	-	-	61.879	59.526
Serviços de administração	-	-	2.134	519
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.855)	(1.935)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.887)	(1.920)
Total	448	495	105.697	83.676
Circulante	448	495	86.730	75.671
Não circulante	-	-	18.967	8.005

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 a saldo provisionado de res-serve para receber R\$ 13.650.

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

7. ESTOQUES

Descrição	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Circulante		
CEO (Corporate Executive Offices)	81.471	80.436
Thera Corporate	145.621	127.373
Thera Residencial e Saletas	760	709
Edifício Torre Matarazzo	2.952	-
Total circulante	230.804	208.518
Não circulante		
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	25.426	17.667
Edifício Corporativo Miss Silvia	37.965	34.279
Edifício Torre Matarazzo	-	3.439
Shopping Cerrado	77.076	44.610
Shopping Metropolitano Barra (a)	-	479.323
Shopping Tietê (a)	-	375.808
Shopping Cidade São Paulo	314.755	281.162
Total não circulante	455.222	1.236.288

Notas Explicativas

- (a) Os shoppings Metropolitano e Tietê foram inaugurados em Dezembro.2013, por isso foram transferidos para propriedade para investimento.

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	31/03/2014	31/12/2013
2014	314.755	1.136.293
2015	77.076	48.049
2016	63.391	51.946
Total não circulante	455.222	1.236.288

Os empreendimentos, quando finalizados, podem permanecer 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 março de 2014, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2013	49.748
Juros capitalizados em 2014	9.495
Baixas de empreendimentos vendidos	(1.039)
Transferência para propriedade de investimento	(26.122)
Saldo em 31/03/2014	32.082

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	52.861	51.503	54.689	53.278
Demais impostos a compensar	135	132	1.136	1.205
Total	52.996	51.635	55.825	54.483
Circulante	2.334	3.418	3.202	4.365
Não circulante	50.662	48.217	52.623	50.118

- (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 investidas em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em sociedades controladas								
Aquarius	97.417	101.775	10.089	9.888	80.087	59.212	7.241	32.675
Arraial do Cabo	306.789	259.514	204.459	165.341	90.173	81.129	12.157	13.044
BRX	2.256	1.835	1.376	2.323	1.635	57	(755)	(545)
CCP Acácia	16.525	12.490	28	19	12.472	3.172	4.025	9.299
CCP Açucena	11.923	12.223	261	255	10.368	8.316	1.294	3.652
CCP Alecrim	5.217	5.098	136	132	4.591	3.514	490	1.452
CCP Ambar	15.428	16.173	445	412	13.061	10.099	1.922	5.662
CCP Ametista	1	-	-	-	2	2	(1)	(2)
CCP Asset	10.727	11.109	-	-	10.732	10.911	(5)	198
CCP Aurora	36.609	36.539	382	333	36.206	35.902	21	304
CCP Bromélia	102.473	109.064	33.269	40.044	69.020	62.337	184	6.683
CCP Burity	11.290	11.291	-	-	11.291	11.294	(1)	(3)
CCP Caliandra	63.791	35.116	-	1	63.770	36.150	21	(1.035)
CCP Carvalho	7	8	-	-	8	10	(1)	(2)
CCP Cerejeira	3.827	3.741	79	81	3.460	2.670	288	990
CCP Citrino	2	2	-	-	2	4	-	(2)
CCP Ébano	1	1	-	-	1	3	-	(2)
CCP Eucalipto	16.044	10.118	409	846	15.646	9.276	(11)	(4)
CCP Hortência	-	1	-	-	1	3	(1)	(2)
CCP Imbuia	4.049	4.073	50	50	3.723	3.218	276	805
CCP Lavanda	1	-	-	-	2	2	(1)	(2)
CCP Laranjeira	1	-	-	-	2	2	(1)	(2)
CCP Leasing Malls	843	553	826	619	290	356	(273)	(422)
CCP Logística	398.796	325.387	37.406	43	358.234	297.949	3.156	27.395
CCP Logística 2	128.473	94.099	-	-	128.197	94.245	276	(146)
CCP Marmore	1	-	-	-	2	4	(1)	(4)
CCP Magnólia	477.326	460.470	149.783	152.607	326.159	308.824	1.384	(961)
CCP Marfim	441.315	417.046	174.401	161.937	263.719	256.546	3.195	(1.437)
CCP Mbgn	21.077	22.098	1.148	1.112	18.986	17.097	943	3.889
CCP Nordeste	9.142	9.680	81	88	8.792	8.238	269	1.354
CCP Participações	192	161	-	-	166	76	26	85
CCP Pinheiro	1	1	-	-	3	4	(2)	(3)
CCP Propriedades	136.483	136.433	41.631	41.604	90.529	73.092	4.323	21.737
Hatiha	52.319	54.381	2.498	2.816	48.590	44.097	1.231	7.468
Micônia	305.621	278.216	63.286	68.146	242.376	212.354	(41)	(2.284)
Millennium	111.505	114.504	9.481	9.499	93.505	72.562	8.519	32.443
Fundo Grand Plaza	203.849	206.024	7.990	20.345	183.984	132.639	11.875	53.040
Fundo Centro Têxtil	36.194	36.333	404	966	32.841	24.058	2.949	11.309
Em sociedades com controle compartilhado								
Cyrela Tururuin	2.964	-	954	-	2.010	-	-	-
CLD	18.514	18.549	166	164	18.696	19.489	(348)	(1.104)
CCP Canela	25.701	21.008	12	5.861	25.700	15.188	(11)	(41)
CCP Sandalo	125.009	121.972	22.759	23.094	98.878	84.798	3.372	14.080
Cyrela Lirio	2	2	-	-	2	4	-	(2)
Norte Shopping Belem	216.188	222.517	162.767	159.009	53.507	60.970	(86)	2.538
Prológis CCP Logística	2.371	1.131	1.539	1.782	648	801	184	(1.452)
SPE Azione	306.750	303.916	147.470	144.830	159.086	154.254	194	4.832
Fundo Brasílio Machado	11.334	11.273	103	261	9.632	4.716	1.599	6.296
Total	3.736.348	3.485.925	1.075.688	1.014.508	2.590.785	2.219.644	69.875	251.773

Notas Explicativas

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

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/03/2014
Aquarius	99,99%	91.877	-	(11.800)	7.241	-	-	87.318
Arraial do Cabo	99,99%	103.585	-	(4.000)	12.156	-	1.269	113.010
CCP Acácia	99,99%	12.705	-	-	4.025	-	(174)	16.556
CCP Açucena	99,99%	11.966	-	(1.600)	1.294	-	-	11.660
CCP Alecrim	99,99%	4.966	-	(375)	490	-	-	5.081
CCP Ambar	99,99%	15.759	-	(2.700)	1.922	-	-	14.981
CCP Ametista	99,99%	1	2	-	(1)	-	-	2
CCP Asset	100%	11.110	-	-	(144)	-	-	10.966
CCP Aurora	25%	19.131	-	-	11	-	432	19.574
CCP Bromélia	50%	18.059	-	-	46	-	3	18.108
CCP Buriti	99,99%	11.290	10	-	(1)	-	-	11.299
CCP Caliandra	25%	9.327	7.164	-	5	-	862	17.358
CCP Canela	50%	7.826	5.277	-	(6)	-	266	13.363
CCP Carvalho	99,99%	8	-	-	(1)	-	-	7
CCP Cerejeira	99,99%	3.660	-	(200)	288	-	-	3.748
CCP Citrino	99,99%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
CCP Ébano	99,99%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
CCP Eucalipto	99,99%	9.706	6.374	-	(11)	-	297	16.366
CCP Hortênci	99,99%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
CCP Imbuia	99,99%	4.023	-	(300)	276	-	-	3.999
CCP Laranjeira	99,99%	1	2	-	(1)	-	-	2
CCP Lavanda	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Leasing Malls	99,99%	(66)	356	-	(273)	-	-	17
CCP Logística	50%	174.949	16.445	-	1.578	-	2.355	195.327
CCP Logística 2	99,99%	99.743	34.098	-	276	-	4.008	138.125
CCP Magnólia	99,99%	329.714	18.296	-	1.384	-	7.944	357.338
CCP Marfim	25%	68.016	2.153	-	799	-	1.491	72.459
CCP Marmore	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Mogno	99,99%	21.360	-	(2.000)	943	-	(2)	20.301
CCP Nordeste	99,99%	9.591	-	(800)	269	-	-	9.060
CCP Participações	99,99%	161	-	-	26	-	-	187
CCP Pinheiro	99,99%	1	2	-	(1)	-	-	2
CCP Propriedades	99,99%	94.820	-	(4.300)	4.323	-	-	94.843
CCP Sândalo	50%	52.583	-	-	1.140	-	(37)	53.686
CLD	60%	11.212	185	-	(209)	-	57	11.245
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	-	-	1
Cyrela Tururin (a)	50%	-	1.015	-	-	(10)	-	1.005
Fundo Brasílio Machado	50%	5.506	-	(690)	799	-	-	5.615
Fundo CTI	50,19%	17.752	-	(1.268)	1.480	-	-	17.964
Fundo Grand Plaza	61,41%	124.622	-	(1.777)	8.013	-	(7)	130.851
Hatiha	99,99%	51.559	-	(2.975)	1.231	-	-	49.815
Micônia	99,99%	221.063	32.306	-	(41)	-	5.595	258.923
Millennium	99,99%	104.994	-	(11.500)	8.518	-	-	102.012
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(2.500)	-	(22)	-	(3)	13.904
SPE Azione	40%	68.637	-	-	77	-	(53)	68.661
Combinação de negócios (b)		15.983	-	-	(87)	-	-	15.896
Total investimentos		1.823.630	121.189	(46.285)	57.807	(10)	24.303	1.980.634
BRX		(486)	2.123	-	(755)	-	-	882
Prologis CCP Logística		(326)	650	-	92	-	-	416
Total do investimento (provisão para perda)		(812)	2.773	-	(663)	-	-	1.298
Total investimentos		1.822.818	123.962	(46.285)	57.144	(10)	24.303	1.981.932

(a) Durante 2014 foi adquirida a participação de 50% na empresa Cyrela Tururin, com o objetivo de construção de dois imóveis comerciais no mesmo terreno, sendo um de

Notas Explicativas

saletas e outro corporativo, em parceria com a Cyrela Brazil Realty, que detém os demais 50%.

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

Descrição	Controladora	
	31/03/2014	31/12/2013
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.	11.072	11.148
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.847	1.858
Total	15.896	15.983

9.3 Investimentos em não controladas

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

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/03/2014
CCP Canela	50%	7.826	5.277	-	(6)	-	266	13.363
CCP Sândalo	50%	53.498	-	-	1.140	-	(37)	54.601
CLD	60%	11.212	185	-	(209)	-	57	11.245
Cyrela Diamante	48,98%	7.829	-	-	4.303	-	(174)	11.958
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	-	-	1
Cyrela Tururin	50%	-	1.015	-	-	(10)	-	1.005
Fundo Brasílio Machado	50%	5.007	-	(690)	529	-	-	4.846
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(2.500)	-	(22)	-	(3)	13.904
Prológis CCP Fazenda	50%	4.197	140	-	1	-	51	4.389
Prológis CCP 7	50%	10.290	-	-	8	-	242	10.540
Prológis CCP 8	50%	57.145	5.200	-	592	-	1.314	64.251
Prológis CCP 10	50%	308	-	-	(13)	-	4	299
Prológis CCP 11	50%	2.129	513	-	7	-	49	2.698
Prológis CCP 12	50%	13.053	400	-	17	-	314	13.784
Prológis CCP 13	50%	7.003	-	-	17	-	168	7.188
Prológis CCP 14	50%	9.817	44.000	-	(54)	-	483	54.246
Prológis CCP 15	50%	5.630	-	-	(15)	-	-	5.615
Prológis CCP 16	50%	2	-	-	-	-	-	2
Prológis CCP Cajamar	50%	11.720	-	-	182	-	-	11.902
Prológis CCP Castelo	50%	-	-	-	-	-	264	264
Prológis CCP Rio Guandu	50%	48.698	6.800	-	102	-	594	56.194
Prológis CCP Jordanésia	50%	11.897	-	-	196	-	-	12.093
Prológis CCP Logística	50%	(326)	650	-	92	-	-	416
Prológis CCP Serra do Japi	50%	4.674	-	-	11	-	46	4.731
Prológis CCP Tonolli	50%	14.393	-	-	169	-	-	14.562
Prológis CCP Tucano 1	50%	72.754	2.655	-	726	-	2.831	78.966
Prológis CCP Tucano 2	50%	101.931	3.540	-	999	-	-	106.470
Prológis CCP Tucano 3	50%	60.949	2.655	-	726	-	-	64.330
SPE Azione	40%	68.637	-	-	77	-	(53)	68.661
Combinação de negócios		2.204	-	-	-	-	-	2.204
Total investimentos		608.907	70.530	(690)	9.575	(10)	6.416	694.728

Notas Explicativas

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 2014 e 31 de dezembro de 2013 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	924	924	1.471.679	507.753
Terrenos (a)	-	961	961	204.467	161.768
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	24.851	24.387
Total custo		1.885	1.885	1.700.997	693.908
(-) Depreciação acumulada		(47)	(42)	(77.432)	(75.367)
Total das propriedades para investimento		1.838	1.843	1.623.565	618.541

(a) Os aumentos em 2014 são representados substancialmente pela transferência dos Shoppings Metropolitano e Tietê de estoque para propriedade para investimento.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de março de 2014 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adições	Depreciação	Transferência	Capitalização (a)	Saldo em 31/03/2014
Edifícios e construções	436.593	-	(2.051)	954.497	9.436	1.398.475
Terrenos	161.768	-	-	42.699	-	204.467
Benfeitorias em andamento	19.965	464	-	-	(7)	20.422
Benfeitorias em imóveis	215	-	(14)	-	-	201
Total	618.541	464	(2.065)	997.196	9.429	1.623.565

(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. Após início da depreciação do bem, o valor é apropriado para o resultado de acordo com o prazo de depreciação.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2013:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2013	Valor contábil em 31/03/2014	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.606.601	285.636	1.320.965
Galpões	106.880	52.241	54.639
Shoppings	1.342.498	1.247.612	94.886
Outros	83.088	38.076	45.012
Total	3.139.067	1.623.565	1.515.502

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

- Área bruta locável própria (m²) – 199.323.

Notas Explicativas

- Taxa de capitalização: 7,5% a 9,0% ao ano para edifícios, 10% ao ano para galpões e 8% ao ano para shoppings.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, a fim de serem utilizadas na determinação do valor justo dos empreendimentos.

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

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	145	18
Equipamentos processamento dados	20%	490	490	1.110	635
Total custo		508	508	3.032	2.430
(-) Depreciação acumulada		(185)	(160)	(425)	(386)
Imobilizado líquido		323	348	2.607	2.044
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	53	10
Total custo		10	10	53	10
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(10)	(10)
Intangível líquido		-	-	43	-

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de março de 2014 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adição	Depreciação	Saldo em 31/12/2013
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.630	-	(10)	1.620
Móveis e utensílios	11	127	-	138
Equipamento de processamento de dados	403	475	(29)	849
Total	2.044	602	(39)	2.607
Intangíveis				
Software	-	43	-	43
Total	-	43	-	43

Notas Explicativas

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	93.996	-	93.996	-
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	20.213	20.172	20.213	20.172
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	28.083	28.825	28.083	28.825
Banco Bradesco	22/03/2011	10,30% a.a. + TR	(d)	269.207	176.697	269.207	176.697
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,92% acima da TJLP	(e)	-	-	133.291	133.473
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	43.309	44.378	43.309	44.378
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	138.123	134.366
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a.	(h)	-	-	74.888	62.095
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	20.526	20.491	20.526	20.491
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	22.303	21.186	22.303	21.186
Banco Itaú	25/02/2011	9,60% a.a. + TR	(k)	-	-	27.904	21.452
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	53.514	38.681	53.514	38.681
Banco Itaú	25/02/2011	9,80% a.a. + TR	(m)	-	-	15.170	-
Total				551.151	350.430	940.527	701.816
Passivo circulante				32.005	25.576	69.914	63.804
Passivo não circulante				519.146	324.854	870.613	638.012

O saldo do não circulante em 31 de março de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2015	44.430	85.385
2016	52.529	96.291
2017	53.151	96.913
2018	53.151	96.913
2019	53.150	96.912
Acima de 6 anos	262.735	398.199
Total	519.146	870.613

- (a) Valor referente a crédito para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 126 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016.
- (b) Valor referente à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de abril de 2014.
- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

Notas Explicativas

- (f) O valor refere-se a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e de penhor de créditos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de julho de 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de setembro de 2014.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de abril de 2015.
- (i) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá. O prazo de amortização é de 156 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de maio de 2014.
- (j) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015.
- (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 24 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de maio de 2014.
- (l) O valor refere-se à contrato com a Caixa para construção do empreendimento Cajamar II. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de setembro de 2014.
- (m) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Office. O prazo de amortização é de 24 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 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 todas as obrigações.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de março de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2013	350.430	701.816
Captações	201.586	240.488
Pagamento de principal	(1.941)	(6.979)
Pagamentos juros	(8.764)	(14.016)
Juros provisionados	9.827	19.179
Comissão	13	39
Saldo em 31/03/2014	551.151	940.527

Notas Explicativas

13. DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	31/03/2014	31/12/2013
Debêntures	879.738	835.323
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(6.066)	(6.087)
Juros sobre debêntures	85.978	94.995
Total	959.650	924.231
Circulante	73.468	172.216
Não circulante	886.182	752.015

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

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

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

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2014 é de R\$ 247.399 (R\$ 262.786 em 31 de dezembro de 2013).

- 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.

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2014 é de R\$ 206.386 (R\$ 211.668 em 31 de dezembro de 2013).

- 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% 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.

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2014 é de R\$ 153.021 (R\$ 156.591 em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

- d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Miconia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O saldo destas debêntures foi quitado em 05 de março de 2014.
- e) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debentures renderão juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros serão pagos a cada três meses a partir de novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2014 é de R\$ 200.903 (R\$ 202.131 em 31 de dezembro de 2013).

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2014 é de R\$ 151.940.

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 período findo em 31 de março de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2013	924.231
Captações	150.000
Pagamentos juros	(35.248)
Pagamento de principal	(105.585)
Juros provisionados	26.231
Comissões pagas	(581)
Comissões apropriadas	602
Saldo em 31/03/2014	959.650

Notas Explicativas

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2015	46.957
2016	164.819
2017	254.819
2018	120.653
2019	230.000
6 anos ou mais	75.000
Total	892.248
Comissão a apropriar	(6.066)
Saldo em 31/03/2014	886.182

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação à 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.
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Esses compromissos foram cumpridos para o período findo em 31 de março de 2014.

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.

Até

Até

Notas Explicativas

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	31.12.2013, inclusive	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.

4ª emissão e 5ª emissão

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:

	Até	De
Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	31.12.2013, inclusive	01.01.2014 até data do vencimento
Dívida corporativa líquida/EBITDA	4.0x	3.75x

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no período findo em 31 de março de 2014.

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Circulante				
PIS	4	4	144	101
COFINS	16	16	662	468
ISS	6	65	189	668
IRPJ	-	-	4.669	3.598
CSLL	-	-	1.732	1.340
RET	-	-	101	194
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	248	11	2.711	3.526
IPTU	-	-	4.467	-
Demais	-	-	372	-
Total	274	96	15.047	9.895

Notas Explicativas

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	6.962	-	6.962
Contas a receber – locação	245	292	13.215	12.629
Contas a receber – vendas circulante	-	-	55.373	50.751
Res sperata	-	-	47.237	21.782
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	5.316	8.005
Total	245	7.254	121.141	100.129

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2014 e 2013 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	2.367	-	2.367
Contas a receber – locação	106	126	1.990	1.962
Contas a receber – vendas circulante	-	-	2.523	2.278
Total circulante	106	2.493	4.513	6.607
Res-sperata	-	-	6.863	3.703
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	358	539
Total não circulante	-	-	7.221	4.242
Total dos impostos diferidos	106	2.493	11.734	10.849
PIS	4	5	666	518
COFINS	19	22	3.077	2.391
IRPJ	61	1.813	5.765	5.729
CSLL	22	653	2.226	2.210

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Pis e Cofins (a)	8.422	8.111
Refis IV (b)	3.948	3.948
Total	12.370	12.059
Depósitos judiciais	(13.370)	(13.035)
Ativo não circulante	1.000	976

(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\$ 8.422 (R\$ 8.111 em 31 de dezembro de 2013), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as

Notas Explicativas

receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 8.319 (R\$ 7.998 em 31 de dezembro de 2013).

(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 irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados até 31 de dezembro de 2005 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

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Partes relacionadas		
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.512
Total partes relacionadas	3.512	3.512

- (i) Os saldos de partes relacionadas são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados nas controladas CCP Propriedades, Millenium e Arraial do Cabo na cisão

Notas Explicativas

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 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	
	31/03/2014	31/12/2013
Thera (Cyrela Roraima) (i)	13.214	4.132
Total	13.214	4.132

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.034	3.036
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.892	3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	7.880	7.882

- (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 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.

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.

Notas Explicativas

- (ii) Estes saldos são referentes a compromissos com a Cyrela Brasil 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. 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	3°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	4°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	5° (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1° e 2°	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				659

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 2014 e 2013 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Remuneração aos administradores	745	569	1.150	941
Remuneração aos conselheiros	80	67	80	67
Total	825	636	1.230	1.008

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Thera	1.355	1.908
CEO	10.034	10.944
Circulante	11.389	12.852

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas 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\$ 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 março de 2014.

Em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos “Shopping Cidade São Paulo” e “Torre Matarazzo”. O pedido 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.

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
Shopping Grand Plaza	6.178	6.231
Shopping Tiete	21.889	12.646
Shopping Metropolitano	14.045	7.850
Shopping Cidade São Paulo	3.573	739
Shopping Cerrado	866	547
Total	46.551	28.013
Total circulante	42.112	6.231
Total não circulante	4.439	21.782

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de março de 2014 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

Notas Explicativas

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2013	83.000.000	330.695
Em 31 de março de 2014	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 e Extraordinária realizada em 10 de abril de 2014 deliberou o aumento de capital no valor de R\$ 19.305, de forma que o capital social da Companhia passará de R\$ 330.695 para R\$ 350.000.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

Notas Explicativas

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.

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:

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2013	148.901
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(7.445)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	141.456
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2013	35.364

O saldo permanece a pagar em 31 de março de 2014.

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 oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2014 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 2.250 (R\$ 1.695 em 2013), 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\$ 2.470 de PLR complementar referente ao ano de 2013.

Notas Explicativas

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

b. Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	194.912	121.615	223.470	255.730
Partes relacionadas	-	-	16.726	7.644
Contas a receber	448	495	105.458	83.676
Titulos e valores mobiliarios	30.219	8.673	120.561	8.673
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	551.151	350.430	940.527	701.816
Debêntures	959.650	924.231	959.650	924.231
Fornecedores	535	415	73.468	37.796
Partes relacionadas	-	-	7.880	7.882

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de março de 2014, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. 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	-8,86%	(19.947)	(14.960)	(9.973)	225.131	(30.481)	(22.861)	(15.241)	344.031
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	8,86%	(85.025)	(106.281)	(127.537)	(959.650)	(85.025)	(106.281)	(127.537)	(959.650)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,00%	-	-	-	-	(6.665)	(8.331)	(9.997)	(133.291)
TR	Acréscimo do Índice	0,43%	(2.370)	(2.962)	(3.555)	(551.151)	(3.471)	(4.339)	(5.207)	(807.236)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 8,86% para CDI, 5,00% para TJLP e 0,43% para TR.

Notas Explicativas

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de março de 2014 e 2013 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	3.799	2.634	7.094	6.229
Outros	889	324	1.363	1.249
Total receitas financeiras	4.688	2.958	8.457	7.478
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.827)	(5.186)	(9.827)	(5.186)
Juros e atualização sobre debêntures	(26.231)	(10.896)	(26.231)	(10.896)
Outros	(5.075)	(381)	(5.888)	(1.009)
Juros capitalizados	24.303	8.535	24.303	8.535
Total despesas financeiras	(16.830)	(7.928)	(17.643)	(8.556)
Resultado financeiro líquido	(12.142)	(4.970)	(9.186)	(1.078)

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.:

Permutas	Compromisso		
	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	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receita bruta	970	2.830	97.687	72.183
- Locação de imóveis	605	565	64.809	51.599
- Vendas de imóveis	-	-	21.466	15.875
- Prestação de serviços	365	2.265	11.412	4.709
Deduções sobre a receita	(74)	(166)	(3.336)	(2.001)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	-	(75)
- Descontos Concedidos	-	-	(98)	(2)
- Impostos incidentes sobre vendas e locação	(74)	(166)	(3.238)	(1.924)
Receita líquida	896	2.664	94.351	70.182

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 a seguir:

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2014 e 2013:

Informação por Segmento - Março/2014							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	29.947	2.321	28.587	-	-	3.954	64.809
Venda	-	-	-	-	21.466	-	21.466
Prestação de serviços	-	-	-	11.412	-	-	11.412
Total	29.947	2.321	28.587	11.412	21.466	3.954	97.687
Deduções da receita							
Locação	(1.262)	(85)	(458)	-	-	-	(1.804)
Venda	-	-	-	-	(309)	-	(309)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.223)	-	-	(1.223)
Total	(1.262)	(85)	(458)	(1.223)	(309)	-	(3.336)
Receita líquida	28.685	2.236	28.129	10.189	21.157	3.954	94.351
Custo							
Locação	(1.206)	(189)	(8.332)	-	-	(498)	(10.225)
Venda	-	-	-	-	(7.542)	-	(7.542)
Prestação de serviços	-	-	-	(8.216)	-	-	(8.216)
Total	(1.206)	(189)	(8.332)	(8.216)	(7.542)	(498)	(25.983)
Lucro bruto	27.479	2.047	19.797	1.973	13.615	3.456	68.368
Ativos operacionais	285.636	52.241	1.247.612	-	85.183	38.076	1.708.748

Notas Explicativas

Informações por região - Março.2014					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	87.600	9.396	452	239	97.687
Deduções da receita	(3.019)	(301)	(16)	-	(3.336)
Receita líquida	84.581	9.095	436	239	94.351
Custos	(20.291)	(5.629)	(63)	-	(25.983)
Lucro Bruto	64.290	3.466	373	239	68.368
Ativos Operacionais	1.013.804	686.307	8.637	-	1.708.748

Informação por Segmento - Março/2013							
Descrição	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)	-	-	(2.001)
Receita líquida	63.352	6.066	451	8	305	70.182
Custos	(11.620)	(5.212)	(63)	-	-	(16.895)
Lucro Bruto	51.732	854	388	8	305	53.287
Ativos Operacionais	611.290	85.356	1.858	-	-	698.504

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

Notas Explicativas

27. DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de março de 2014 e 2013:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Comissões	-	-	(266)	(236)
Condomínios e aluguéis	-	-	(1.383)	(435)
Custo de construção	-	-	(7.542)	(11.464)
Demais gastos com vendas	-	-	(4)	(3)
Depreciação, amortização e exaustão	(30)	(20)	(2.104)	(2.077)
Despesas com pessoal	(7.415)	(4.138)	(11.515)	(6.279)
Impostos e taxas	-	-	(380)	(389)
Manutenção	(88)	(72)	(6.786)	(562)
Outras receitas e despesas	(293)	(128)	(351)	(160)
Propaganda e publicidade	-	-	(846)	(888)
Serviços profissionais e contratados	(1.781)	(1.239)	(10.277)	(2.710)
Total	(9.607)	(5.597)	(41.454)	(25.203)
Alocado em:				
Custos	(5)	(5)	(25.983)	(16.895)
Despesas com vendas	(1.275)	(710)	(3.613)	(2.042)
Despesas administrativas	(3.859)	(2.971)	(5.908)	(3.563)
Remuneração da administração	(825)	(636)	(1.230)	(1.008)
Participações de empregados e administradores	(3.643)	(1.275)	(4.720)	(1.695)
Total	(9.607)	(5.597)	(41.454)	(25.203)

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	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Lucro contábil antes dos impostos	36.041	42.064	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(12.254)	(14.302)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	19.072	18.907	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	259	(6.167)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	7.077	(1.562)	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	44.829	60.036
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(25.317)	(44.733)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	19.512	15.303
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(6.634)	(5.203)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(6.634)	(5.203)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(6.634)	(5.203)

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

Base do imposto diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Varição do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real	(6.962)	(750)	(6.962)	(750)
Varição do ano - contas a receber - lucro real	(47)	(47)	(47)	(47)
Varição do ano - contas a receber locação - lucro presumido	-	-	340	410
Varição do ano - contas a receber venda - lucro presumido	-	-	(506)	(4.842)
Varição do ano - contas a receber - RET	-	-	4.410	5.016
Total da base do imposto diferido	(7.009)	(797)	(2.765)	(213)
IRPJ/CSLL diferido	2.383	271	2.277	279

29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2014.

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 de ações ordinárias disponíveis durante o período.

Notas Explicativas

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

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

a) Básico

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Lucro líquido	38.663	45.411
Quantidade de ações	83.000	83.000
Lucro por ação	0,466	0,547

b) Diluído

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Lucro líquido	38.663	45.411
Quantidade de ações	83.000	83.000
(-) Ações em tesouraria	248	350
(+) Ações de stock options	-	78
Total de ações	82.752	82.728
Lucro por ação	0,467	0,549

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o período findo em 31 de março de 2014:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/03/2014	Receita a incorrer em 31/03/2014	Custo incorrido até 31/03/2014	Custo a incorrer em 31/03/2014
Torre Matarazzo	51.503	6.179	(21.478)	(2.577)
CEO	196.764	31.740	(136.192)	(21.969)
Thera Residencial	90.068	9.745	(62.814)	(6.796)
Thera Saletas	61.938	4.054	(33.197)	(2.173)

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.

Notas Explicativas

As coberturas de seguros são:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$13.000 e outros riscos - R\$ 4.780.
- b) Responsabilidade civil: R\$ 3.200
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$1.223.000.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 274.776.
- e) Risco de engenharia: R\$ 516.612
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

32. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

Em 2014 ocorreu a transferência dos shoppings Tietê e Metropolitano de Estoque para Propriedade de Investimento, totalizando R\$ 829.010.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2014.

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 31/03/2014 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	31.736.296	38,24	31.736.296	38,24
Leonis Empreend. e Particip.	21.930.806	26,42	21.930.806	26,42
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	12.286.900	14,80	12.286.900	14,80
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	0,30	247.938	0,30
Outros	10.917.579	13,15	10.917.579	13,15
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 31/03/2014 (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 31/03/2014						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	37.616.777	45,32	-	-	37.616.777	45,32
Elie Horn	31.736.296	38,23	-	-	31.736.296	38,23
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	23.203.849	27,96	-	-	23.203.849	27,96
Conselho de Administração	22.566.571	27,19	-	-	22.566.571	27,19
Diretoria	637.278	0,77	-	-	637.278	0,77
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	247.938	0,30	-	-	247.938	0,30
Outros Acionistas	21.931.436	26,42	-	-	21.931.436	26,42
Total	83.000.000	100,00	-	-	83.000.000	100,00
Ações em Circulação	21.931.436	26,42	-	-	21.931.436	26,42

(*) Em 31/03/2014 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 31/03/2013						
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.

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"), identificados como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 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)

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), 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.

Ênfases

Reconhecimento de receita

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, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Demonstrações financeiras individuais

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, 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 2014

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Tarcisio Luiz dos Santos

Auditores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8

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 2014.

São Paulo, 08 de maio de 2014.

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 2014.

São Paulo, 08 de maio de 2014.

Dani Ajbeszyc

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores