

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
| Proventos em Dinheiro | 2 |

DFs Individuais

| | |
|--------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 3 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 4 |
| Demonstração do Resultado | 5 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 7 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013 | 8 |
| DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012 | 9 |
| Demonstração do Valor Adicionado | 10 |

DFs Consolidadas

| | |
|--------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 11 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 12 |
| Demonstração do Resultado | 14 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 16 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 17 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013 | 19 |
| DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012 | 20 |
| Demonstração do Valor Adicionado | 21 |

| | |
|---|----|
| Comentário do Desempenho | 22 |
| Notas Explicativas | 51 |
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 88 |

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 91 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 93 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 94 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 95 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Trimestre Atual 30/06/2013 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 83.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 83.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 248 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 248 |

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

| Evento | Aprovação | Provento | Início Pagamento | Espécie de Ação | Classe de Ação | Provento por Ação (Reais / Ação) |
|---|------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária | 30/04/2013 | Dividendo | 21/05/2013 | Ordinária | | 0,87843 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/06/2013 | Exercício Anterior 31/12/2012 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.583.664 | 1.392.162 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 178.649 | 120.336 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 103.822 | 10.422 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos | 156 | 2.034 |
| 1.01.01.02 | Aplicações financeiras | 103.666 | 8.388 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 65.263 | 106.610 |
| 1.01.02.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 65.263 | 106.610 |
| 1.01.02.02.01 | Títulos Mantidos até o Vencimento | 65.263 | 106.610 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 577 | 671 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 577 | 671 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 1.724 | 1.832 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 1.724 | 1.832 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 7.263 | 801 |
| 1.01.08.03 | Outros | 7.263 | 801 |
| 1.01.08.03.01 | Dividendos a receber | 7.228 | 750 |
| 1.01.08.03.02 | Demais contas a receber | 35 | 51 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.405.015 | 1.271.826 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 44.401 | 41.458 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 44.401 | 41.458 |
| 1.02.01.09.04 | Impostos a compensar | 44.401 | 41.458 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.360.420 | 1.230.202 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.358.567 | 1.228.339 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.358.567 | 1.228.339 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 1.853 | 1.863 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 193 | 165 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 193 | 165 |
| 1.02.04 | Intangível | 1 | 1 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 1 | 1 |
| 1.02.04.01.02 | Softwares | 1 | 1 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/06/2013 | Exercício Anterior 31/12/2012 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.583.664 | 1.392.162 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 87.315 | 122.896 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 142 | 188 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 142 | 188 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 241 | 706 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 194 | 667 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos retidos na fonte | 27 | 204 |
| 2.01.03.01.03 | Impostos diferidos | 167 | 463 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 47 | 39 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 81.410 | 74.873 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 11.826 | 10.972 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 11.826 | 10.972 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 69.584 | 63.901 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 5.522 | 47.129 |
| 2.01.05.02 | Outros | 5.522 | 47.129 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 4 | 36.346 |
| 2.01.05.02.04 | Demais contas a pagar | 5.518 | 10.783 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 827.229 | 640.763 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 826.079 | 639.613 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 238.494 | 169.491 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 238.494 | 169.491 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 587.585 | 470.122 |
| 2.02.04 | Provisões | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.150 | 1.150 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 669.120 | 628.503 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 330.695 | 330.695 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -12.277 | -5.724 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 0 | 877 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -3.326 | -4.692 |
| 2.03.02.07 | Transações com sócios | -8.951 | -1.909 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 267.186 | 303.532 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 24.009 | 24.009 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 243.177 | 279.523 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 83.516 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 3.572 | 6.236 | 1.886 | 4.969 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -5 | -10 | -5 | -258 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 3.567 | 6.226 | 1.881 | 4.711 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 37.416 | 84.867 | 84.220 | 110.107 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -688 | -1.398 | -924 | -2.134 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -7.039 | -11.921 | -4.375 | -8.852 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -4.164 | -7.135 | -2.642 | -5.420 |
| 3.04.02.02 | Remuneração da Administração | -625 | -1.261 | -767 | -1.506 |
| 3.04.02.03 | Participações de empregados e administradores | -2.250 | -3.525 | -966 | -1.926 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 1 | 1 | 1.260 | 1.269 |
| 3.04.04.01 | Demais resultados nos investimentos | 1 | 1 | 1.260 | 1.269 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 45.142 | 98.185 | 88.259 | 119.824 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 40.983 | 91.093 | 86.101 | 114.818 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -2.894 | -7.864 | -9.172 | -21.851 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 4.614 | 7.572 | 7.655 | 13.953 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -7.508 | -15.436 | -16.827 | -35.804 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 38.089 | 83.229 | 76.929 | 92.967 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 16 | 287 | -842 | -427 |
| 3.08.02 | Diferido | 16 | 287 | -842 | -427 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 38.105 | 83.516 | 76.087 | 92.540 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 38.105 | 83.516 | 76.087 | 92.540 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,45900 | 1,00600 | 0,91700 | 1,11500 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,46000 | 1,00900 | 0,92000 | 1,11900 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 38.105 | 83.516 | 76.087 | 92.540 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 7.042 | 7.042 | 1.909 | 1.909 |
| 4.02.01 | Transações com sócios | 7.042 | 7.042 | 1.909 | 1.909 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 45.147 | 90.558 | 77.996 | 94.449 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 81.381 | 101.733 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 21.389 | 16.032 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 83.229 | 92.967 |
| 6.01.01.02 | Depreciação de bens do ativo imobilizado | 30 | 17 |
| 6.01.01.03 | Depreciação de propriedades para investimento | 10 | 11 |
| 6.01.01.04 | Equivalência patrimonial | -98.185 | -119.824 |
| 6.01.01.05 | Juros, variações monetárias sobre empréstimos | 35.299 | 36.417 |
| 6.01.01.06 | Amortização da comissão sobre debêntures | 508 | 447 |
| 6.01.01.07 | Imposto diferido (pis e cofins) | 9 | 47 |
| 6.01.01.08 | Despesas com outorga de ações | 489 | 96 |
| 6.01.01.09 | Variação cambial / ganho ou perda - swap | 0 | 5.854 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -14.704 | 9.383 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | 94 | -693 |
| 6.01.02.02 | Impostos a compensar | -2.835 | -6.010 |
| 6.01.02.03 | Dividendos a receber | -6.478 | -1.977 |
| 6.01.02.04 | Créditos com parceiros nos empreendimentos | 0 | 17.356 |
| 6.01.02.05 | Depósitos judiciais | 0 | 35 |
| 6.01.02.06 | Demais ativos | 13 | -352 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | -46 | 282 |
| 6.01.02.08 | Impostos e contribuições a recolher | -187 | 76 |
| 6.01.02.09 | Demais contas a pagar | -5.265 | 1.105 |
| 6.01.02.10 | Contas a receber de partes relacionadas | 0 | -439 |
| 6.01.03 | Outros | 74.696 | 76.318 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -31.128 | -11.428 |
| 6.01.03.02 | Dividendos recebidos | 105.824 | 87.746 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -103.619 | -175.782 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) de investimentos | -144.908 | -175.779 |
| 6.02.02 | Decréscimo de títulos e valores mobiliários | 41.347 | 0 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) do imobilizado | -58 | -3 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 115.638 | 253.494 |
| 6.03.01 | Captação de empréstimos e debêntures | 226.213 | 297.103 |
| 6.03.02 | Comissão para aquisição de debêntures | -406 | -1.013 |
| 6.03.03 | Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal) | -37.483 | -15.585 |
| 6.03.04 | Dividendos pagos | -72.686 | -27.011 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 93.400 | 179.445 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 10.422 | 189.358 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 103.822 | 368.803 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -5.724 | 303.532 | 0 | 0 | 628.503 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -5.724 | 303.532 | 0 | 0 | 628.503 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -6.553 | -36.346 | 0 | 0 | -42.899 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 489 | 0 | 0 | 0 | 489 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -36.346 | 0 | 0 | -36.346 |
| 5.04.08 | Transações com sócios | 0 | -7.042 | 0 | 0 | 0 | -7.042 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 83.516 | 0 | 83.516 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 83.516 | 0 | 83.516 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -12.277 | 267.186 | 83.516 | 0 | 669.120 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -1.813 | 0 | 0 | 0 | -1.813 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 | 96 |
| 5.04.08 | Transações com sócios | 0 | -1.909 | 0 | 0 | 0 | -1.909 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 92.540 | 0 | 92.540 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 92.540 | 0 | 92.540 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Cancelamento de ações em tesouraria | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -5.820 | 186.843 | 92.540 | 0 | 604.258 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 6.616 | 5.304 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 6.616 | 5.304 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -3.021 | -2.957 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | 0 | -248 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -2.397 | -2.032 |
| 7.02.04 | Outros | -624 | -677 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 3.595 | 2.347 |
| 7.04 | Retenções | -40 | -200 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -40 | -200 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 3.555 | 2.147 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 107.227 | 135.219 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 98.185 | 119.997 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 7.572 | 13.953 |
| 7.06.03 | Outros | 1.470 | 1.269 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 110.782 | 137.366 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 110.782 | 137.366 |
| 7.08.01 | Pessoal | 11.739 | 8.260 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 7.231 | 5.383 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 4.508 | 2.022 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 855 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 822 | 905 |
| 7.08.02.01 | Federais | 548 | 723 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 274 | 182 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 14.705 | 35.661 |
| 7.08.03.01 | Juros | 14.069 | 33.137 |
| 7.08.03.03 | Outras | 636 | 2.524 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 83.516 | 92.540 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 83.516 | 92.540 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/06/2013 | Exercício Anterior 31/12/2012 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.455.169 | 2.143.275 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.169.279 | 860.127 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 232.675 | 92.121 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos | 12.114 | 12.942 |
| 1.01.01.02 | Aplicações financeiras | 220.561 | 79.179 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 102.185 | 227.478 |
| 1.01.02.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 102.185 | 227.478 |
| 1.01.02.02.01 | Títulos Mantidos até o Vencimento | 102.185 | 227.478 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 52.936 | 51.306 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 52.936 | 51.306 |
| 1.01.04 | Estoques | 763.253 | 456.538 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 2.914 | 3.427 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 2.914 | 3.427 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 15.316 | 29.257 |
| 1.01.08.03 | Outros | 15.316 | 29.257 |
| 1.01.08.03.01 | Demais contas a receber | 1.104 | 19.523 |
| 1.01.08.03.02 | Adiantamento a fornecedores | 14.212 | 9.734 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.285.890 | 1.283.148 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 175.737 | 166.840 |
| 1.02.01.03 | Contas a Receber | 19.807 | 20.462 |
| 1.02.01.03.01 | Clientes | 19.807 | 20.462 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 103.894 | 94.316 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 3.512 | 3.522 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 3.512 | 3.522 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 48.524 | 48.540 |
| 1.02.01.09.03 | Créditos com parceiros nos empreendimentos | 1.588 | 5.106 |
| 1.02.01.09.04 | Impostos a compensar | 46.231 | 42.741 |
| 1.02.01.09.05 | Depósitos Judiciais | 695 | 683 |
| 1.02.01.09.09 | Titulos e valores mobiliários | 10 | 10 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.108.260 | 1.114.467 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 488.527 | 504.907 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 488.527 | 504.907 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 619.733 | 609.560 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 1.892 | 1.840 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 1.892 | 1.840 |
| 1.02.04 | Intangível | 1 | 1 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 1 | 1 |
| 1.02.04.01.02 | Software | 1 | 1 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/06/2013 | Exercício Anterior 31/12/2012 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.455.169 | 2.143.275 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 251.468 | 254.892 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 43.576 | 23.910 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 43.576 | 23.910 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 14.666 | 10.329 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 14.461 | 10.077 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 5.029 | 4.996 |
| 2.01.03.01.03 | Demais impostos sobre faturamento | 586 | 1.271 |
| 2.01.03.01.04 | Impostos retidos na fonte | 5.655 | 1.440 |
| 2.01.03.01.05 | Impostos diferidos | 3.191 | 2.370 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 205 | 252 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 101.679 | 81.967 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 32.095 | 18.066 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 32.095 | 18.066 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 69.584 | 63.901 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 91.547 | 138.686 |
| 2.01.05.02 | Outros | 91.547 | 138.686 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 4 | 36.346 |
| 2.01.05.02.05 | Débito com parceiros nos empreendimentos | 15.493 | 7.890 |
| 2.01.05.02.06 | Adiantamento de clientes | 30.330 | 40.469 |
| 2.01.05.02.07 | Adiantamento de clientes - permuta | 17.504 | 24.276 |
| 2.01.05.02.08 | Demais contas a pagar | 22.273 | 25.072 |
| 2.01.05.02.09 | Res-sperata a apropriar | 5.943 | 4.633 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.121.219 | 849.890 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.095.525 | 826.029 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 507.940 | 355.907 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 507.940 | 355.907 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 587.585 | 470.122 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 15.569 | 13.566 |
| 2.02.02.02 | Outros | 15.569 | 13.566 |
| 2.02.02.02.06 | Demais contas a pagar | 731 | 5.935 |
| 2.02.02.02.07 | Res-sperata a apropriar | 14.838 | 7.631 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 3.523 | 3.693 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 3.523 | 3.693 |
| 2.02.04 | Provisões | 6.602 | 6.602 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 6.602 | 6.602 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 6.602 | 6.602 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 1.082.482 | 1.038.493 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 330.695 | 330.695 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -12.277 | -5.724 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 0 | 877 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -3.326 | -4.692 |
| 2.03.02.07 | Transações com sócios | -8.951 | -1.909 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 267.186 | 303.532 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 24.009 | 24.009 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 243.177 | 279.523 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/06/2013 | Exercício Anterior 31/12/2012 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 83.516 | 0 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 413.362 | 409.990 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 88.540 | 158.722 | 92.120 | 141.623 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -32.145 | -49.040 | -29.529 | -39.485 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 56.395 | 109.682 | 62.591 | 102.138 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -3.316 | 11.985 | 31.447 | 28.921 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -2.026 | -4.068 | -5.039 | -6.787 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -8.567 | -14.833 | -5.750 | -11.597 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -4.915 | -8.478 | -3.291 | -6.613 |
| 3.04.02.02 | Remuneração da administração | -1.019 | -2.027 | -1.133 | -2.218 |
| 3.04.02.03 | Participações de empregados e administradores | -2.633 | -4.328 | -1.326 | -2.766 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 134 | 290 | 1.259 | 1.319 |
| 3.04.04.01 | Demais resultados nos investimentos | 134 | 290 | 1.259 | 1.319 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 7.143 | 30.596 | 40.977 | 45.986 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 53.079 | 121.667 | 94.038 | 131.059 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -505 | -1.583 | -6.339 | -16.659 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 8.066 | 15.544 | 9.950 | 19.404 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -8.571 | -17.127 | -16.289 | -36.063 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 52.574 | 120.084 | 87.699 | 114.400 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -5.199 | -10.123 | -6.066 | -9.811 |
| 3.08.01 | Corrente | -5.096 | -10.299 | -3.979 | -8.314 |
| 3.08.02 | Diferido | -103 | 176 | -2.087 | -1.497 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 47.375 | 109.961 | 81.633 | 104.589 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 47.375 | 109.961 | 81.633 | 104.589 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 38.105 | 83.516 | 76.087 | 92.540 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 9.270 | 26.445 | 5.546 | 12.049 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,45900 | 1,00600 | 0,91700 | 1,11500 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|----------------------------|---------------------------|--|---|--|--|
| 3.99.02.01 | ON | 0,46000 | 1,00900 | 0,92000 | 1,11900 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|---|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 38.105 | 83.516 | 76.087 | 92.540 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 7.042 | 7.042 | 1.909 | 1.909 |
| 4.02.01 | Transações com sócios | 7.042 | 7.042 | 1.909 | 1.909 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 45.147 | 90.558 | 77.996 | 94.449 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 35.877 | 64.113 | 72.450 | 82.400 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 9.270 | 26.445 | 5.546 | 12.049 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -107.480 | -31.719 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 146.264 | 117.818 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 120.084 | 114.400 |
| 6.01.01.02 | Depreciação de bens do ativo imobilizado | 50 | 37 |
| 6.01.01.03 | Depreciação das propriedades para investimento | 4.105 | 2.978 |
| 6.01.01.04 | Amortização da comissão sobre debêntures | 508 | 447 |
| 6.01.01.05 | Juros e variações monetárias sobre empréstimos | 46.254 | 37.496 |
| 6.01.01.06 | Imposto diferido (pis e cofins) | 5.533 | 1.343 |
| 6.01.01.07 | Provisão para perda do contas a receber | 13 | 65 |
| 6.01.01.08 | Variação cambial / ganho ou perda - swap | 0 | 5.854 |
| 6.01.01.09 | Despesa com outorga de ações | 489 | 96 |
| 6.01.01.10 | Ajuste a valor presente | -176 | 1.088 |
| 6.01.01.11 | Equivalência Patrimonial | -30.596 | -45.986 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -293.069 | -128.721 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -812 | -24.558 |
| 6.01.02.02 | Impostos e contribuições a compensar | -2.977 | -6.486 |
| 6.01.02.03 | Imóveis a comercializar | -316.293 | -114.837 |
| 6.01.02.04 | Créditos com parceiros nos empreendimentos | 3.518 | 25.992 |
| 6.01.02.05 | Depósitos judiciais | -12 | -599 |
| 6.01.02.06 | Adiantamento a fornecedores | -4.478 | 1.744 |
| 6.01.02.07 | Demais ativos | 18.917 | -874 |
| 6.01.02.08 | Fornecedores | 19.666 | 5.242 |
| 6.01.02.09 | Contas a pagar por aquisições de imóveis | 0 | -513 |
| 6.01.02.10 | Débitos com parceiros nos empreendimentos | 7.603 | -11.916 |
| 6.01.02.11 | Impostos e contribuições a recolher | -1.314 | 570 |
| 6.01.02.12 | Adiantamento de clientes | -16.911 | -8.294 |
| 6.01.02.13 | Res-sperata a apropriar | 8.517 | 4.749 |
| 6.01.02.14 | Demais contas a pagar | -8.003 | 2.186 |
| 6.01.02.15 | Contas a receber de partes relacionadas | -490 | -1.127 |
| 6.01.03 | Outros | 39.325 | -20.816 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -35.687 | -12.347 |
| 6.01.03.02 | IRPJ e CSLL pagos | -10.176 | -8.469 |
| 6.01.03.03 | Dividendos recebidos | 85.188 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 65.659 | -103.505 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) de investimentos | -45.254 | -56.116 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) do ativo imobilizado | -102 | -3 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) das propriedades para investimento | -14.278 | -47.386 |
| 6.02.04 | Decréscimo de títulos de valores mobiliários | 125.293 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 182.375 | 377.893 |
| 6.03.01 | Captação de empréstimos e debêntures | 317.724 | 339.054 |
| 6.03.02 | Comissão para aquisição de debêntures | -406 | -1.013 |
| 6.03.03 | Pagamento de empréstimos e debêntures | -39.185 | -15.585 |
| 6.03.04 | Dividendos pagos | -72.686 | -27.011 |
| 6.03.05 | Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores | -23.072 | 82.448 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 140.554 | 242.669 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 92.121 | 278.315 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 232.675 | 520.984 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -5.724 | 303.532 | 0 | 0 | 628.503 | 409.990 | 1.038.493 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -5.724 | 303.532 | 0 | 0 | 628.503 | 409.990 | 1.038.493 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -6.553 | -36.346 | 0 | 0 | -42.899 | -23.073 | -65.972 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 489 | 0 | 0 | 0 | 489 | 0 | 489 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -36.346 | 0 | 0 | -36.346 | 0 | -36.346 |
| 5.04.08 | Transações com sócios | 0 | -7.042 | 0 | 0 | 0 | -7.042 | 0 | -7.042 |
| 5.04.09 | Efeito dos dividendos distribuídos aos acionistas não controladores em controladas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -23.073 | -23.073 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 83.516 | 0 | 83.516 | 26.445 | 109.961 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 83.516 | 0 | 83.516 | 26.445 | 109.961 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -12.277 | 267.186 | 83.516 | 0 | 669.120 | 413.362 | 1.082.482 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 | 38.977 | 552.508 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 | 38.977 | 552.508 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -1.813 | 0 | 0 | 0 | -1.813 | 21.586 | 19.773 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 | 96 | 0 | 96 |
| 5.04.08 | Transações com sócios | 0 | -1.909 | 0 | 0 | 0 | -1.909 | 0 | -1.909 |
| 5.04.09 | Efeito dos dividendos distribuídos aos acionistas não controladores em controladas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.586 | 21.586 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 92.540 | 0 | 92.540 | 6.934 | 99.474 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 92.540 | 0 | 92.540 | 6.934 | 99.474 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Cancelamento de ações em tesouraria | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -5.820 | 186.843 | 92.540 | 0 | 604.258 | 67.497 | 671.755 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 165.012 | 146.674 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 165.012 | 146.674 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -51.620 | -43.016 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -42.398 | -36.489 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.466 | -3.483 |
| 7.02.04 | Outros | -2.756 | -3.044 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 113.392 | 103.658 |
| 7.04 | Retenções | -4.159 | -3.015 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -4.159 | -3.015 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 109.233 | 100.643 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 47.900 | 66.729 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 30.596 | 45.986 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 15.544 | 19.404 |
| 7.06.03 | Outros | 1.760 | 1.339 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 157.133 | 167.372 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 157.133 | 167.372 |
| 7.08.01 | Pessoal | 13.632 | 11.858 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 7.996 | 6.092 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 5.348 | 2.862 |
| 7.08.01.04 | Outros | 288 | 2.904 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 17.305 | 15.063 |
| 7.08.02.01 | Federais | 16.246 | 14.815 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 1.059 | 248 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 16.235 | 35.862 |
| 7.08.03.01 | Juros | 14.083 | 33.142 |
| 7.08.03.03 | Outras | 2.152 | 2.720 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 109.961 | 104.589 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 83.516 | 92.540 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 26.445 | 12.049 |

São Paulo, 12 de Agosto de 2013 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2013.

Lucro Líquido do 2T13 é de R\$38,1 milhões; Lucro Líquido por ação é R\$0,460.

Receita Bruta Recorrente de R\$70,4 milhões (+51,6% sobre o 2T12)

Destaques do Trimestre

- ✓ **EBITDA:** R\$45,9 milhões (Margem EBITDA de 51,8%).
- ✓ **Lucro Líquido:** R\$38,1 milhões (Margem Líquida de 43,0%).
- ✓ Dívida Líquida Total totalizou R\$ 870,5 milhões
- ✓ Dívida Líquida Corporativa é 1,48x EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses.
- ✓ **Índices de vacância** física (6,3%) e financeira (4,4%) permanecem **materialmente abaixo da média do mercado**.
- ✓ Em Agosto de 2013, **aquisição de participação extra no Shopping Cidade São Paulo** – CCP passa a deter a totalidade do empreendimento em desenvolvimento.

Sumário dos Indicadores

| Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões) | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|---|--------|-------|-------------|--------|-------|-------------|
| Receita Líquida | 92,1 | 88,5 | -3,9% | 141,6 | 158,7 | 12,1% |
| EBITDA | 90,0 | 45,9 | -49,0% | 122,0 | 99,4 | -18,6% |
| Margem EBITDA | 97,7% | 51,8% | -45,8 pp. | 86,2% | 62,6% | -23,5 pp. |
| EBITDA Ativ. Gestão de Propr. ⁽¹⁾ | 39,7 | 37,2 | -6,5% | 71,5 | 76,4 | 6,9% |
| Margem EBITDA Ajustada | 90,7% | 72,6% | -18,1 pp. | 83,6% | 74,1% | -9,5 pp. |
| NOI - Receita Operacional Líquida | 45,6 | 47,5 | 4,0% | 93,4 | 95,8 | 2,5% |
| Margem NOI | 106,1% | 92,4% | -13,7 pp. | 110,3% | 93,0% | -17,4 pp. |
| FFO - Funds From Operations | 76,3 | 40,1 | -47,5% | 94,2 | 87,4 | -7,3% |
| Margem FFO | 82,8% | 45,2% | -37,6 pp. | 66,5% | 55,1% | -11,5 pp. |
| FFO por ação (R\$) | 0,923 | 0,484 | -47,6% | 1,140 | 1,056 | -7,4% |
| Lucro Líquido | 76,1 | 38,1 | -49,9% | 92,5 | 83,5 | -9,8% |
| Margem Líquida | 82,6% | 43,0% | -39,6 pp. | 65,3% | 52,6% | -12,7 pp. |
| Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾ | 0,921 | 0,460 | -50,0% | 1,120 | 1,009 | -9,9% |

| Indicadores Operacionais | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 |
|--|-------|-------|-------------|
| Vacância Física | 0,93% | 6,32% | 5,4 pp. |
| Vacância Financeira | 0,63% | 4,41% | 3,8 pp. |
| Portfólio Atual (mil m ²) | 241,0 | | |
| Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²) | 397,4 | | |

⁽¹⁾ EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades - Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

⁽²⁾ Ex-Tesouraria

Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 13/08/2013
 Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)
 Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 13/08/2013
 Horário: 12h30 (Brasília) / 11h30 (US ET)
 Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Destaques do Trimestre

Aquisição de Novas Áreas para Desenvolvimento de Centros de Distribuição



Foram adquiridas, durante o semestre, duas novas áreas para projetos de centros de distribuição logísticos.

O primeiro projeto é o Centro Logístico Castelo, localizado em Araçariguama, interior do Estado de São Paulo. O projeto terá 241.202 m² de ABL (participação da CCP de 56.381 m², ou 23,4%). O outro projeto é o Centro Logístico Duque de Caxias, localizado em Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. O CL Duque terá 50.153 m² de ABL (participação da CCP de 16.801 m², ou 33,50%).

Os projetos serão desenvolvidos seguindo avançados critérios técnicos e construtivos empregados nos produtos desenvolvidos pela Prologis CCP, *joint venture* da Cyrela Commercial Properties com a Prologis, Inc., uma das principais empresas globais de desenvolvimento de centros de distribuição logísticas.

Aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza – Santo André (SP)

A CCP adquiriu, em Maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio da aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário (F.I.I.) que detém o ativo. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O Grand Plaza, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 70,0 mil m² de área bruta locável e 97,1% de taxa de ocupação. O preço de aquisição foi de aproximadamente R\$10,3 milhões.



Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Depois do Trimestre

Quarta Emissão de Debentures

Em 6 de Agosto de 2013, a Cyrela Commercial Properties concluiu a quarta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$90,0 milhões (noventa milhões de reais). As debentures terão prazo de vencimento de 360 (trezentos e sessenta) dias e foram 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 do Brasil - Banco de Investimento S.A. Os recursos captados na 4ª Emissão de Debentures serão utilizados como financiamento parcial da construção do complexo Matarazzo.

Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo

Em 6 de Agosto de 2013, a CCP adquiriu, da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário ("CCDI"), parcela adicional de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m² de área bruta locável), empreendimento de shopping center que encontra-se em construção na Avenida Paulista, uma das principais regiões de São Paulo (SP).

O Shopping Cidade São Paulo faz parte do complexo multiuso onde também se desenvolve a Torre Matarazzo, edifício corporativo padrão Triple A que terá 22.052 metros quadrados de área bruta locável e que foi vendida, em junho de 2012, conjuntamente pela CCP e CCDI, para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ.



Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13



A aquisição da parcela remanescente do Shopping Cidade São Paulo reforça a atuação da CCP no segmento de varejo – centros comerciais. Em propriedades operacionais no segmento de shopping centers, o portfólio da CPP já conta com 73.680 m² de área bruta locável exclusiva. Com a aquisição anunciada, a CCP passa, ainda, a ter 68.006 m² de ABL própria em desenvolvimento, em quatro projetos, elevando sua exposição total no setor a 141.686 m² de ABL.

O Shopping Cidade São Paulo tem data de inauguração prevista para o quarto trimestre de 2014. A administração do Shopping Cidade São Paulo ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades, subsidiária da CCP.

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

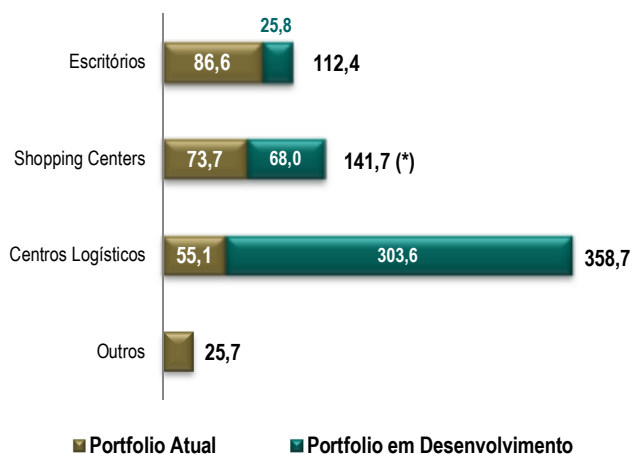
Release de Resultados – 2T13

Análise de Desempenho Operacional

Projetos em Desenvolvimento

Os projetos que a CCP tem atualmente em desenvolvimento adicionarão ao portfólio da Companhia aproximadamente 365 mil m² de área de locação (parcela exclusiva CCP), entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

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



| Portfólio | mil m ² |
|---------------------------|--------------------|
| Operacional | 241,0 |
| Em Desenvolvimento | 397,4 |
| Total do Portfólio | 638,4 |
| Landbank | 120,0 |
| Total + Landbank | 758,4 |

(*) Inclui a participação adquirida no Shopping Cidade São Paulo

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$1,0 bilhão entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

Quando as propriedades que encontram-se em desenvolvimento pela CCP estiverem concluídas, a divisão da receita potencial de locação da Companhia estará melhor distribuída entre os tipos de ativos.

Gráfico 2 – Distribuição da Receita de Locação por Segmentos (%)

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13



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

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

Os empreendimentos em desenvolvimento, mencionados nesta seção do Relatório, estão sujeitos à alterações de área, data de entrega e montante total de investimento requerido devido a possíveis adequações/mudanças eletivas ou compulsórias, materiais ou não, de projeto, especificações, tecnologias, entre outras.

Vacância

Ao final do 2T13, a vacância física – calculada como área vaga sobre a área disponível geral da CCP – foi de 6,3%; a vacância financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade – ficou em 4,4%.

A variação mais significativa nos índices de ocupação da CCP refere-se a entrega de um dos galpões do Centro Logístico Rio Guandu (Queimados I), em Queimados/RJ, que ainda não foi locado. A área entregue e não ocupada corresponde a 8.260 m² (área CCP).

Gráfico 3 – Análise da Vacância – CCP (em %)

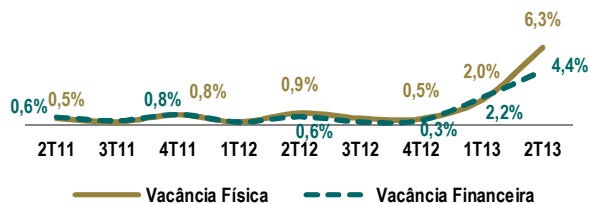


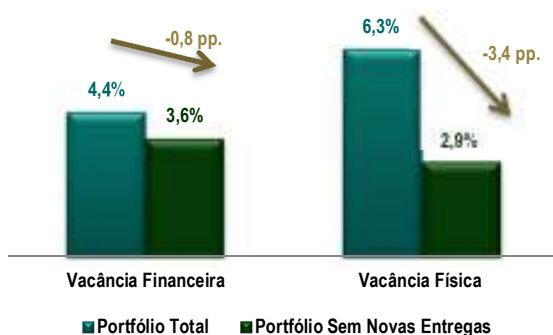
Gráfico 4 – Vacância sem Novas Entregas (%)

Se desconsiderarmos a nova entrega, os níveis de vacância da CCP mantiveram-se em níveis bastante baixos, ficando em 2,9% (vacância física) e em 3,6% (vacância financeira).

O processo de locação das áreas entregues e não ocupadas está

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13



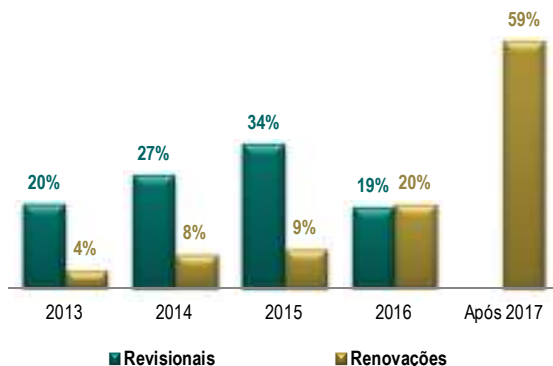
em andamento, com contatos sendo realizados com potenciais ocupantes sendo realizado por intermediários, sob a coordenação da equipe da CCP.

Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 3,1%; com vacância de 2,9% observada no Grand Plaza Shopping, 1,6% no Shopping D e os dois empreendimentos em consolidação (Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH) apresentaram taxas de vacância de aproximadamente 4,0%.

Considerando um ambiente mais desafiador, tanto em termos macroeconômicos brasileiros quanto setorial, é possível uma elevação temporal nas taxas de vacância de mercado. Entretanto, acreditamos que a qualidade e localização dos ativos da CCP diferenciam-se neste cenário.

Revisão de Contratos de Locação de Escritórios

Gráfico 5 – Contratos de Aluguel – CCP (em %)



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

Em termos de valores correntes de locação, 20% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013. No mesmo critério, apenas 4% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.

Vendas em Shopping Centers

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| Shopping Centers | Localização | ABL total (m²) | Participação CCP (%) | ABL CCP (m²) ⁽¹⁾ | Administração | Inauguração |
|-----------------------|---------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| Grand Plaza Shopping | Santo André (SP) | 69.976 | 61,41% | 42.974 | Própria | 1997 |
| Shopping D | São Paulo (SP) | 29.417 | 31,59% | 9.293 | Própria | 1994 |
| Parque Shopping Belém | Belém (PA) | 31.280 | 25,00% | 7.820 | Terceiros | 2012 |
| Shopping Estação BH | Belo Horizonte (MG) | 33.982 | 40,00% | 13.593 | Terceiros | 2012 |
| Total | | 164.655 | | 73.680 | | |

Nos empreendimentos de Shopping Center administrados pela CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

Na série histórica desde 2010, as vendas reportadas acumuladas do Shopping D e do Grand Plaza vem crescendo a uma razão de 9,0% ao ano, em média. Na comparação com o 2T12, as vendas contratadas reportadas no 2T13 variaram 23,9%, impactadas positivamente pela performance do Grand Plaza, pelo incremento de vendas gerado pela inauguração da expansão, que foi inaugurada em Outubro de 2012, e que, além de disponibilizar mais área para venda, atrai mais público e favorece as vendas das lojas já existentes.

Gráfico 6 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões

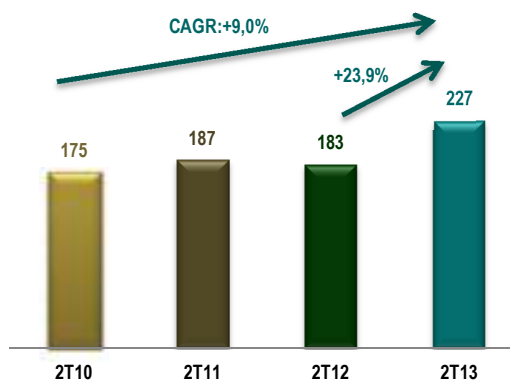


Tabela 1 – Indicadores dos Shopping Centers (R\$/m²)

| SSS | 2T12 | 2T13 | % Variação |
|-------------|------|------|------------|
| Grand Plaza | 814 | 881 | +8,3% |
| Shopping D | 846 | 810 | -4,3% |
| SSS médio | 823 | 860 | +4,4% |
| SSR | 2T12 | 2T13 | % Variação |
| Grand Plaza | 46,1 | 50,1 | +8,7% |
| Shopping D | 53,8 | 59,8 | +11,1% |
| SSR médio | 48,4 | 53,0 | +9,5% |

Em relação às Vendas Mesmas Lojas (“Same Store Sales” ou “SSS”), a variação foi de 8,3% para o Grand Plaza e de -4,3% para o Shopping D.

Em termos ao Aluguel Mesmas Lojas (“Same Store Rent”, ou “SAR”), a variação foi de 8,7% para o Grand Plaza e de 11,1% para o Shopping D.

Segmentos de Atuação

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| Dados Operacionais do Portfólio | Área Locável CCP | | Vacância ⁽¹⁾ | | Receita Bruta (R\$ mil) | | | | | |
|--|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| | m ² | % | Financeira ⁽²⁾ | Física ⁽³⁾ | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
| Edifícios Corporativos | 86.567 | 35,9% | 3,5% | 2,4% | 28.075 | 30.450 | 8,5% | 55.221 | 61.528 | 11,4% |
| Edifícios Triple A | 50.631 | 21,0% | 4,4% | 4,2% | 22.136 | 24.011 | 8,5% | 43.873 | 48.812 | 11,3% |
| Edifícios Classe A | 35.937 | 14,9% | 0,0% | 0,0% | 5.938 | 6.439 | 8,4% | 11.348 | 12.716 | 12,1% |
| Shopping Centers | 73.680 | 30,6% | 3,1% | 3,1% | 13.402 | 19.791 | 47,7% | 25.492 | 39.339 | 54,3% |
| Industrial / Centro de Distribuição | 55.136 | 22,9% | 15,1% | 15,0% | 2.486 | 2.786 | 12,1% | 4.820 | 5.441 | 12,9% |
| Outros Empreendimentos | 25.659 | 10,6% | 9,9% | 10,0% | 1.488 | 3.871 | 160,2% | 2.948 | 7.590 | 157,5% |
| Serviços de Administração | - | - | - | - | 3.913 | 20.023 | 411,7% | 8.925 | 25.566 | 186,5% |
| Receita Bruta Recorrente | 241.043 | 100,0% | 4,4% | 6,3% | 49.364 | 76.921 | 55,8% | 97.406 | 139.464 | 43,2% |
| Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária | - | - | - | - | 194.155 | 33.232 | -82,9% | 200.906 | 98.673 | -50,9% |
| Total | 241.043 | 100,0% | 4,4% | 6,3% | 243.519 | 110.153 | -54,8% | 298.312 | 238.137 | -20,2% |

(1) Data Base: Jun/13 – PRO-FORMA

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

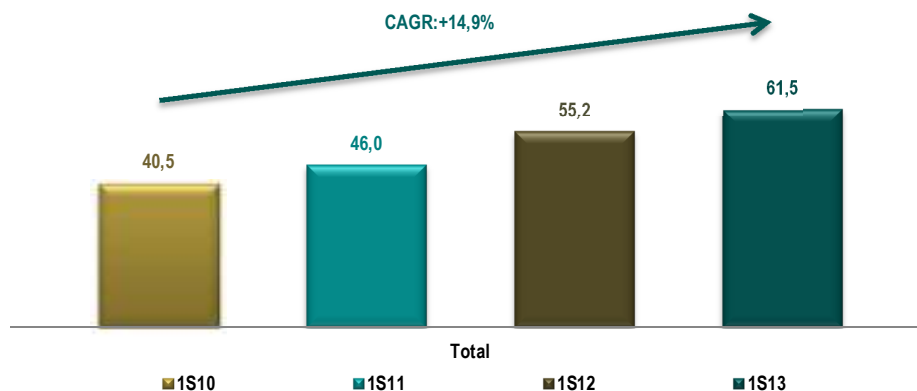
(3) Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios da CCP possui uma área total de 86.567 m², distribuída em 12 edifícios. A área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do primeiro semestre de 2013, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 96,5% de ocupação.

A receita bruta com locação de escritórios do 1S13 somou R\$ 61,5 milhões, representando um incremento de 11,4% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 7 – Receitas Brutas de Locação em R\$ milhões



A) Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a receita bruta de locação (Pró-Forma) para cada um dos equipamentos de Shopping Centers em que a CCP detém participação, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores e não leva em conta o incremento de participação societária da CCP no FII Grand Plaza.

| Shopping Centers | ABL total (m ²) ⁽¹⁾ | ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾ | Receita de Locação (R\$ Mil) | | | | | |
|--|---|---|------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | | | 2T12 ⁽²⁾ | 2T13 ⁽²⁾ | 2T13 x 2T12 | 1S12 ⁽²⁾ | 1S13 ⁽²⁾ | 1S13 x 1S12 |
| Grand Plaza Shopping | 69.976 | 42.974 | 9.245 | 13.086 | 41,5% | 18.268 | 25.810 | 41,3% |
| Shopping D | 29.417 | 9.293 | 1.393 | 1.606 | 15,3% | 2.981 | 3.488 | 17,0% |
| Parque Shopping Belém | 31.280 | 7.820 | 623 | 1.331 | 113,6% | 623 | 2.502 | 301,5% |
| Shopping Estação BH | 33.982 | 13.593 | 952 | 2.610 | 174,3% | 952 | 5.024 | 427,9% |
| Subtotal | 164.655 | 73.680 | 12.213 | 18.633 | 52,6% | 22.823 | 36.823 | 61,3% |
| Cessão de Uso | - | - | 1.125 | 1.040 | -7,6% | 2.781 | 1.828 | -34,3% |
| Total sem Linearização | 164.655 | 73.680 | 13.338 | 19.673 | 47,5% | 25.604 | 38.651 | 51,0% |
| (+) Efeitos de Linearização acumulados | - | - | 64 | 118 | 84,1% | (112) | 688 | -715,1% |
| Total | 164.655 | 73.680 | 13.402 | 19.791 | 47,7% | 25.492 | 39.339 | 54,3% |

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

⁽²⁾ As receitas mostradas são pró-forma

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 47,7% na comparação entre os 2T12 e 2T13; e 54,3% quando comparamos o primeiro semestre de 2012 com o mesmo período em 2013. Impactaram estes números de maneira positiva a inauguração, em 2012, das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH e as receitas provenientes das áreas de expansão no Grand Plaza. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

A CCP possuía, ao final de junho de 2013, 61,41% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações financeiras; 31,59% do Shopping D, 40,0% do Shopping Estação BH e 25,0% do Parque Shopping Belém.

B) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, a Companhia registrou, no 2T13, um incremento na receita de locação de 18,0% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior (2T12), de R\$2,5 milhões para R\$3,0 milhões. Em termos da comparação semestral, a variação foi de 16,0%, de R\$5,0 milhões para R\$5,8 milhões. Houve incremento de receitas nas propriedades Parque Industrial Tamboré, Parque Industrial Cajamar (com entrega da segunda fase) e o início de receita proveniente da propriedade Jundiaí Industrial Park.

Em abril de 2013 a Prologis CCP concluiu a obra do primeiro galpão que compõe o Parque Industrial Rio Guandú (Queimado I) em Queimados, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento ainda está em fase de comercialização.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| Propriedade | Localização | Área Locável (m²) | Área Locável CCP (m²) | Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil) | | | | | |
|--|----------------|-------------------|-----------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
| Parque Industrial Tamboré | SP - Tamboré | 40.350 | 40.350 | 2.404 | 2.588 | 7,7% | 4.789 | 5.136 | 7,3% |
| Parque Industrial Cajamar | SP - Cajamar | 185.098 | 4.627 | 125 | 258 | 107,3% | 243 | 514 | 111,2% |
| Jundiá Industrial Park - Tonoli | SP - Jundiá | 75.976 | 1.899 | 0 | 139 | NA | 0 | 187 | NA |
| Parque Industrial Rio Guandú | RJ - Queimados | 33.039 | 8.260 | 0 | 0 | NA | 0 | 0 | NA |
| Total sem Linearização | | 334.462 | 55.136 | 2.529 | 2.985 | 18,0% | 5.032 | 5.838 | 16,0% |
| (+) Efeitos de Linearização acumulados | | | | (42) | (199) | 367,8% | (212) | (397) | 87,1% |
| Total | | 334.462 | 55.136 | 2.486 | 2.786 | 12,1% | 4.820 | 5.441 | 12,9% |

C) Prestação de Serviços

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

Além disso, a partir de Junho de 2013 a Park Place, empresa que faz a gestão de estacionamentos, passou a ser consolidada nas demonstrações da Companhia.

No 1S13, a receita advinda da prestação de serviço cresceu 186,5% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$25,6 milhões, principalmente por conta da consolidação das atividades de estacionamento que registraram, no período, R\$ 12,8 milhões.

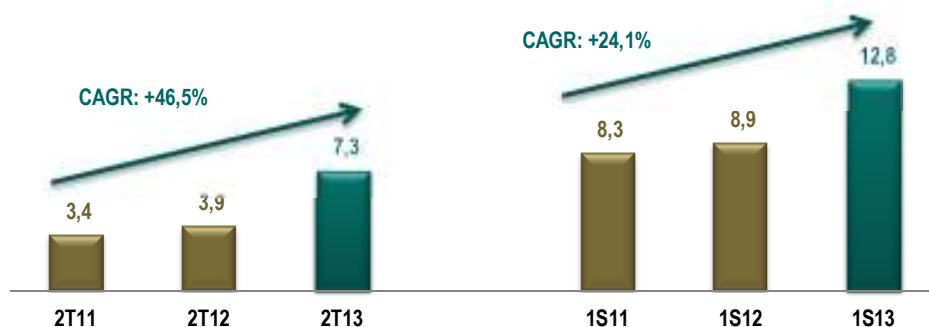
| Propriedade | Receita de Prestação de Serviços Pró-Forma (R\$ Mil) | | | | | |
|-----------------------|--|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
| Prestação de Serviços | 2.184 | 3.850 | 76,3% | 4.260 | 6.823 | 60,2% |
| Asset Management | 1.729 | 3.405 | 97,0% | 4.665 | 5.975 | 28,1% |
| Estacionamento | 0 | 12.768 | NA | 0 | 12.768 | NA |
| Total | 3.913 | 20.023 | 411,7% | 8.925 | 25.566 | 186,5% |

Com os resultados advindos das receitas de serviços, a Companhia tem como objetivo fazer frente a parte de suas despesas gerais e administrativas, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Gráfico 8 – Receitas de Serviços (exclui Receitas de Estacionamento) - R\$ milhões

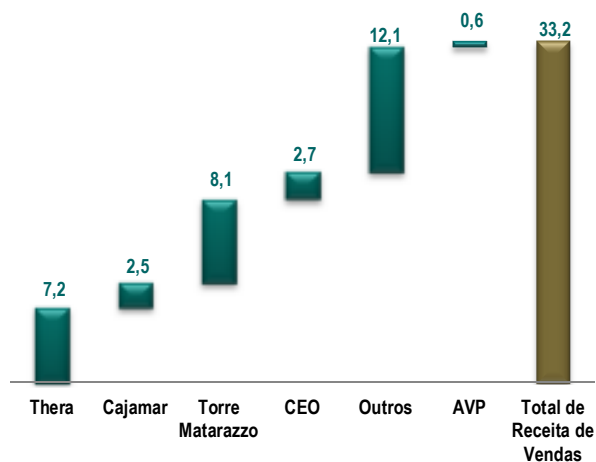


D) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 2T13, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária, reconhecida pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (*"percentage of completion"* - PoC), atingiu R\$33,2 milhões, reduzindo-se em R\$160,9 milhões em relação aos R\$194,2 milhões reportados no 2T12 (os valores incluem os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

A variação negativa é decorrente do reconhecimento, no 2T12 de R\$177,7 milhões referentes à venda da Torre Matarazzo, ocorrida naquele trimestre. O valor é decorrente da contabilização da receita gerada pela transação, proporcionalmente ao montante de custos incorridos naquele trimestre (custos de obra, terreno e outros) sobre o total orçado de custos para a execução completa do projeto.

Gráfico 9 – Receitas de Venda - R\$ milhões



Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Sustentabilidade



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

Sobre a CCP



IGC

ITAG

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 241 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 365 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Análise dos Resultados Financeiros

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

Receita Bruta

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

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

| Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil) | 2T12 IFRS | 2T12 Pró Forma | Variação | 2T13 IFRS | 2T13 Pró Forma | Variação |
|---|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|----------|
| Edifícios Corporativos | 27.302 | 28.075 | (772) | 29.600 | 30.450 | (850) |
| Edifícios Triple A | 22.136 | 22.136 | - | 24.011 | 24.011 | - |
| Edifícios Classe A | 5.166 | 5.938 | (772) | 5.589 | 6.439 | (850) |
| Shopping Centers | 10.702 | 13.402 | (2.700) | 15.419 | 19.791 | (4.372) |
| Industrial / Centro de Distribuição | 2.362 | 2.486 | (125) | 2.389 | 2.786 | (397) |
| Outros Empreendimentos | 2.654 | 1.488 | 1.166 | 3.985 | 3.871 | 114 |
| Serviços de Administração | 3.425 | 3.913 | (489) | 19.021 | 20.023 | (1.003) |
| Receita Bruta Recorrente | 46.445 | 49.364 | (2.919) | 70.414 | 76.921 | (6.507) |
| Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária | 48.816 | 194.155 | (145.339) | 22.416 | 33.232 | (10.816) |
| Total de Receita Bruta | 95.261 | 243.519 | (148.259) | 92.830 | 110.153 | (17.323) |

No 2T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$92,8 milhões. Se os efeitos da variação de critérios de contabilização introduzidos pela adoção do IFRS como prática contábil brasileira fossem revertidos, o Total de Receita Bruta Operacional seria de R\$110,2 milhões. As principais variações entre os critérios de contabilização se dão por conta das práticas de consolidação contábil de projetos, empreendimentos e subsidiárias em que a Companhia possui participações. São mais materialmente afetadas as rubricas de Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária (as vendas de centros logísticos desenvolvidos pela Prologis CCP passam a ser reconhecidas como “equivalência patrimonial”); Locação de Shopping Centers (segmento em que a CCP possui duas participações minoritárias) e em Locação de Escritórios Corporativos, (uma propriedade é detida por meio de participação em Fundo de Investimento Imobiliário cujos resultados não são mais consolidados diretamente).

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil) | 1S12 IFRS | 1S12 Pró Forma | Variação | 1S13 IFRS | 1S13 Pró Forma | Variação |
|---|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|----------|
| Edifícios Corporativos | 53.686 | 55.221 | (1.536) | 59.845 | 61.528 | (1.683) |
| Edifícios Triple A | 43.873 | 43.873 | - | 48.812 | 48.812 | - |
| Edifícios Classe A | 9.812 | 11.348 | (1.536) | 11.033 | 12.716 | (1.683) |
| Shopping Centers | 21.137 | 25.492 | (4.355) | 30.638 | 39.339 | (8.701) |
| Industrial / Centro de Distribuição | 4.577 | 4.820 | (243) | 4.739 | 5.441 | (702) |
| Outros Empreendimentos | 5.262 | 2.948 | 2.314 | 7.770 | 7.590 | 180 |
| Serviços de Administração | 7.950 | 8.925 | (975) | 23.730 | 25.566 | (1.836) |
| Receita Bruta Recorrente | 92.611 | 97.406 | (4.795) | 126.722 | 139.464 | (12.742) |
| Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária | 54.063 | 200.906 | (146.843) | 38.290 | 98.673 | (60.383) |
| Total de Receita Bruta | 146.674 | 298.312 | (151.638) | 165.013 | 238.137 | (73.125) |

Na variação semestral, os efeitos da mudança de critério de consolidação contábil são mais relevantes em termos de valor, por conta da venda da propriedade Jundiaí Industrial Park (Tonolli), ocorrida no 1T13.

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS | 2T12 | 2T13 | Análise Vertical (%) | 2T13 x 2T12 |
|---|---------------|---------------|----------------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 27.302 | 29.600 | 31,9% | 8,4% |
| Locação de Shopping Centers | 10.702 | 15.419 | 16,6% | 44,1% |
| Locação de Centros de Distribuição | 2.362 | 2.389 | 2,6% | 1,2% |
| Locação de Outros Empreendimentos | 2.654 | 3.985 | 4,3% | 50,2% |
| Subtotal Locação de Imóveis | 43.020 | 51.393 | 55,4% | 19,5% |
| Prestação de Serviços de Administração | 3.425 | 19.021 | 20,5% | 455,4% |
| Vendas e Incorporação | 48.816 | 22.416 | 24,1% | -54,1% |
| Total | 95.261 | 92.830 | 100,0% | -2,6% |

Quando analisamos as variações de Receita Bruta (IFRS) entre o 2T13 na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, os itens mais relevantes são, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos: A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato;
- Locação de Shopping Centers: Além do reajuste dos aluguéis cobrados, a variação deu-se, principalmente, pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, e pela abertura da expansão do Grand Plaza, que incrementou os resultados obtidos nesta propriedade;
- Locação de Centros de Distribuição: O principal fator de variação foi o incremento da área disponível para locação gerada pela entrega das propriedades do Parque Industrial Cajamar e Jundiaí Industrial Park (Tonolli);
- Prestação de Serviços de Administração: A variação se deve a dois fatores: (i) incremento das operações de administração de propriedades e de ativos de terceiros; e (ii) consolidação contábil das receitas advindas de estacionamentos pela Park Place, subsidiária da CCP;
- A variação na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (PoC) de Receitas geradas pela venda de ativos imobiliários, como o Torre Matarazzo, Thera e o CEO, por exemplo.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS | 1S12 | 1S13 | Análise Vertical (%) | 1S13 x 1S12 |
|---|----------------|----------------|----------------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 53.686 | 59.845 | 36,3% | 11,5% |
| Locação de Shopping Centers | 21.137 | 30.638 | 18,6% | 44,9% |
| Locação de Centros de Distribuição | 4.577 | 4.739 | 2,9% | 3,6% |
| Locação de Outros Empreendimentos | 5.262 | 7.770 | 4,7% | 47,7% |
| Subtotal Locação de Imóveis | 84.661 | 102.992 | 62,4% | 21,7% |
| Prestação de Serviços de Administração | 7.950 | 23.730 | 14,4% | 198,5% |
| Vendas e Incorporação | 54.063 | 38.290 | 23,2% | -29,2% |
| Total | 146.674 | 165.013 | 100,0% | 12,5% |

Na análise semestral, as principais variações são basicamente derivadas dos mesmos fatores listados no item anterior – reajuste de contratos de aluguel, entrega de empreendimentos proporcionando maior área de locação, consolidação das receitas de estacionamento e consolidação das receitas advindas da atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária.

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento no trimestre foram:

| CUSTOS (R\$ mil) | Locação de Edifícios Comerciais | Locação de Shopping Center | Locação de Centros de Distribuição | Serviços de Adm. | Locação - Outros | Vendas de Propriedade | Estacionamento | Total |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| Depreciações | 1.163 | 526 | 124 | 0 | 248 | 0 | 0 | 2.060,2 |
| Manutenção | 0 | 538 | 0 | 0 | 392 | 0 | 0 | 930,5 |
| Serviços de Terceiros | 0 | 951 | 0 | 0 | 231 | 0 | 10.678 | 11.860,4 |
| Salários e encargos | 0 | 246 | 0 | 794 | 0 | 0 | 492 | 1.532,0 |
| Outros | 92 | 363 | 0 | 292 | 0 | 0 | 254 | 1.001,0 |
| Custo de Produtos Vendidos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.761 | 0 | 14.760,7 |
| Total | 1.255 | 2.625 | 124 | 1.086 | 871 | 14.761 | 11.424 | 32.145 |

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 2T13 foi de 63,7%, que representa uma retração de 4,2 pontos percentuais na comparação com a Margem Bruta registrada no 2T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária, e de uma menor margem bruta verificada na atividade de administração de estacionamentos, que passou, no 2T13, a ser consolidada nos demonstrativos financeiros da CCP.

| MARGEM BRUTA (%) | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------|-------------|
| Margem Bruta | 67,9% | 63,7% | -4,3 pp. | 72,1% | 69,1% | -3,0 pp. |
| Margem Bruta da Atividade de Locação | 89,5% | 74,1% | -15,4 pp. | 89,0% | 81,3% | -7,7 pp. |

Se considerarmos apenas as atividades de locação, a Margem Bruta da CCP do 2T13 ficou em 74,1% variando negativamente em 15,4 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, especialmente por conta de uma maior participação relativa das

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

receitas provenientes da atividade de shopping centers e administração de estacionamento, que tem margens ligeiramente menores do que os demais segmentos de negócio da CCP.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 2T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, variando negativamente em 57,3% quando comparada com o trimestre anterior. O fator que impacta este número mais significativamente é a maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers, que no 2T12 estavam em processo de entrega (Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 5,9 milhões, valor que é 39,3% maior do que os R\$4,3 milhões contabilizados no 2T12. Pode-se citar como principal motivo da variação apresentada o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento da Companhia, em especial do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, e um ligeiro incremento do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$0,5 milhão no 2T13, montante que ficou 92,0% menor se comparado com os R\$6,3 milhões contabilizados no 2T12. Tal variação pode ser explicada pela queda nos valores gastos com parcelas de juros das debêntures da CCP, que foram capitalizados, e pela redução do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

| RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--|-----------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos | (14.779) | (6.529) | -55,8% | (33.142) | (14.083) | -57,5% |
| Juros e Multas | (12) | (294) | 2350,0% | (48) | (350) | 629,2% |
| Demais despesas financeiras | (1.498) | (1.748) | 16,7% | (2.873) | (2.694) | -6,2% |
| Despesas Financeiras | (16.289) | (8.572) | -47,4% | (36.063) | (17.127) | -52,5% |
| Receitas de Aplicação Financeira | 10.275 | 9.106 | -11,4% | 19.143 | 15.335 | -19,9% |
| Outras Receitas Financeiras | (325) | (1.040) | 220,0% | 261 | 209 | -19,9% |
| Receita Financeira | 9.950 | 8.066 | -18,9% | 19.404 | 15.544 | -19,9% |
| Total | (6.339) | (506) | -92,0% | (16.659) | (1.583) | -90,5% |

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 2T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

| EBITDA (R\$ mil) - IFRS | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| Lucro Líquido | 76.087 | 38.105 | -49,9% | 92.540 | 83.516 | -9,8% |
| (+/-) IRPJ e CSSL | 6.066 | 5.199 | -14,3% | 9.811 | 10.123 | 3,2% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 6.339 | 506 | -92,0% | 16.659 | 1.583 | -90,5% |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.492 | 2.083 | 39,6% | 3.015 | 4.160 | 38,0% |
| Total | 89.985 | 45.892 | -49,0% | 122.025 | 99.382 | -18,6% |
| Receita Líquida | 92.120 | 88.540 | -3,9% | 141.623 | 158.722 | 12,1% |
| Margem EBITDA | 97,7% | 51,8% | -45,8 pp. | 86,2% | 62,6% | -23,5 pp. |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

No 2T13, o EBITDA foi de R\$45,9 milhões, com Margem EBITDA de 51,8%. A variação negativa do EBITDA, de 49,0% sobre o 2T12, está diretamente relacionada com a variação do Lucro Líquido entre os períodos, enquanto a variação de Margem (-45,8 pontos percentuais) deve-se à maneira de consolidação contábil do resultado da venda da Torre Matarazzo, que foi registrada na rubrica “equivalência patrimonial”, não impactando o cálculo do EBITDA. No 1S13, o EBITDA totalizou R\$99,4 milhões, registrando uma redução de 18,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, e margem EBITDA para o período ficou em 62,6%.

Quando fazemos a análise Pró-Forma, o EBITDA no 2T13 ficou em R\$50,1 milhões, variando negativamente 46,9% em relação ao EBITDA Pró-Forma do 2T12, que foi de R\$ 94,3 milhões; em contrapartida, a Margem EBITDA avançou 7,7 pontos percentuais, registrando 47,6%. Foram determinantes para o resultado obtido as atividades de vendas de unidades imobiliárias e incorporação (em especial a venda da Torre Matarazzo). No cálculo do EBITDA Pró-Forma, a receita total da venda da Torre Matarazzo foi registrada diretamente na linha de receitas, gerando alteração substancial de margem quando comparada com o IFRS. O EBITDA Pró-Forma do 1S13 ficou em R\$107,9 milhões, valor 14,3% menor do que no registrado no 1S12. A Margem EBITDA Pró-Forma do 1S13 foi de 47,0%.

| EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro Líquido | 76.087 | 38.105 | -49,9% | 92.540 | 83.516 | -9,8% |
| (+/-) IRPJ e CSSL | 9.853 | 5.858 | -40,5% | 14.136 | 11.944 | -15,5% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 6.249 | 2.624 | -58,0% | 15.378 | 5.489 | -64,3% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.156 | 3.490 | 61,9% | 3.839 | 6.964 | 81,4% |
| Total | 94.345 | 50.077 | -46,9% | 125.893 | 107.913 | -14,3% |
| Receita Líquida | 236.673 | 105.227 | -55,5% | 289.348 | 229.837 | -20,6% |
| Margem EBITDA | 39,9% | 47,6% | 7,7 pp. | 43,5% | 47,0% | 3,4 pp. |

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP

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

O EBITDA AGP da CCP no 2T13 foi de R\$37,2 milhões, com Margem EBITDA AGP de 72,6%; e no 1S13 foi de R\$ 76,4 milhões e margem de 74,1%. Dois fatores principais contribuíram para a redução da Margem EBITDA AGP: a maior participação relativa das receitas advindas das propriedades de shopping center, e a contabilização, a partir do 2T13, da totalidade das receitas e custos das atividades de administração de estacionamentos.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| Lucro Líquido do Período | 35.812 | 29.876 | -16,6% | 62.778 | 63.312 | 0,9% |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social | 3.696 | 3.582 | -3,1% | 7.013 | 7.194 | 2,6% |
| (+/-) Resultado Financeiro | (1.280) | (322) | -74,8% | (2.466) | (1.426) | -42,1% |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.492 | 2.078 | 39,2% | 3.015 | 4.155 | 37,8% |
| (+) Participação de empregados e administradores | 762 | 2.018 | 164,8% | 2.004 | 3.268 | 63,1% |
| (+) Demais resultados em investimentos | (759) | (79) | -89,6% | (826) | (79) | -90,4% |
| Total | 39.723 | 37.153 | -6,5% | 71.518 | 76.423 | 6,9% |
| Receita Líquida | 43.777 | 51.172 | | 85.559 | 103.115 | |
| Margem EBITDA Ajustado | 90,7% | 72,6% | -18,1 pp. | 83,6% | 74,1% | -9,5 pp. |

O EBITDA AGP Pró-Forma da CCP no 2T13 foi de R\$42,6 milhões, com crescimento de 35,9% quando comparado com o EBITDA AGP Pró-Forma do 2T12. A Margem EBITDA AGP Pró-Forma registrada no trimestre foi de 75,3%. Na análise do 1S13 contra o 1S12, o crescimento foi de 29,5% passando de R\$ 67,2 milhões para R\$ 86,9 milhões. A Margem EBITDA AGP Pró-Forma ficou em 76,4%.

| EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró - Forma | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Lucro Líquido do Período | 27.400 | 32.087 | 17,1% | 58.391 | 66.826 | 14,4% |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social | 3.904 | 4.098 | 5,0% | 6.892 | 8.382 | 21,6% |
| (+/-) Resultado Financeiro | (1.426) | 1.821 | -227,6% | (2.275) | 2.791 | -222,7% |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.660 | 3.484 | 109,9% | 3.174 | 6.956 | 119,1% |
| (+) Participação de empregados e administradores | 170 | 1.747 | 927,0% | 1.411 | 2.638 | 86,9% |
| (+) Demais resultados em investimentos | (369) | (644) | 74,5% | (444) | (644) | 45,2% |
| Total | 31.338 | 42.592 | 35,9% | 67.150 | 86.949 | 29,5% |
| Receita Líquida | 43.761 | 56.578 | | 85.838 | 113.774 | |
| Margem EBITDA Ajustado | 71,6% | 75,3% | 3,7 pp. | 78,2% | 76,4% | -1,8 pp. |

Imposto de Renda e Contribuição Social

No 1S13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$10,1 milhões, comparado com os R\$9,8 milhões registrados no 1S12, apresentando uma variação de 3,2%.

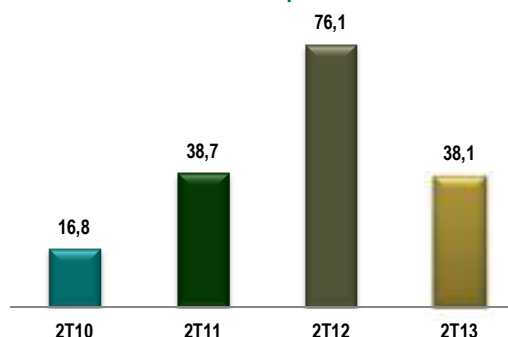
Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 2T13 foi de R\$38,1 milhões (Margem Líquida de 43,0%), comparado com os R\$76,1 milhões (Margem Líquida de 82,6%) do 2T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,460.

Gráfico 10 - Lucro Líquido - R\$ milhões



NOI – Net Operating Income

Para o cálculo do NOI, utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços. O NOI do 2T13 totalizou R\$47,5 milhões, um aumento de 4,0% em relação ao 2T12. A Margem NOI ficou em 92,4%, variando negativamente em 13,7 pontos percentuais sobre a margem registrada no 2T12. A variação deve-se, especialmente, a maior importância relativa das receitas advindas da atividade de shopping centers.

| NOI (R\$ mil) - IFRS | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| Receita Locação | 43.020 | 51.393 | 19,5% | 84.661 | 102.992 | 21,7% |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | 2.623 | (3.907) | -249,0% | 8.757 | (7.233) | -182,6% |
| NOI | 45.643 | 47.486 | 4,0% | 93.418 | 95.759 | 2,5% |
| Margem NOI | 106,1% | 92,4% | -13,7 pp. | 110,3% | 93,0% | -17,4 pp. |

| NOI (R\$ mil) - Pró Forma | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Receita Locação | 45.451 | 56.898 | 25,2% | 88.481 | 113.898 | 28,7% |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | (2.066) | (2.952) | 42,9% | (4.353) | (6.091) | 39,9% |
| NOI | 43.384 | 53.945 | 24,3% | 84.128 | 107.807 | 28,1% |
| Margem NOI | 95,5% | 94,8% | -0,6 pp. | 95,1% | 94,7% | -0,4 pp. |

O NOI Pró-Forma ficou em R\$53,9 milhões (margem de 94,8%).

FFO – Funds from Operations

Nas Tabelas seguintes, apresentamos o cálculo do FFO (*Funds From Operation*) ou Recursos da Operação, e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional, nas visões IFRS e Pró-Forma (para fins de comparação com períodos anteriores).

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 76.087 | 38.105 | -49,9% | 92.540 | 83.516 | -9,8% |
| (+) Depreciação | 1.492 | 2.083 | 39,6% | 3.015 | 4.160 | 38,0% |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários | (1.259) | (135) | -89,3% | (1.319) | (291) | -77,9% |
| Total | 76.320 | 40.052 | -47,5% | 94.236 | 87.384 | -7,3% |
| Receita Líquida | 92.120 | 88.540 | -3,9% | 141.623 | 158.722 | 12,1% |
| Margem FFO | 82,8% | 45,2% | -37,6 pp. | 66,5% | 55,1% | -11,5 pp. |
| FFO por ação (R\$) | 0,923 | 0,484 | -47,6% | 1,140 | 1,056 | -7,4% |

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 76.087 | 38.105 | -49,9% | 92.540 | 83.516 | -9,8% |
| (+) Depreciação | 2.156 | 3.490 | 61,9% | 3.839 | 6.964 | 81,4% |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários | (1.261) | (700) | -44,5% | (1.343) | (857) | -36,2% |
| Total | 76.982 | 40.895 | -46,9% | 95.036 | 89.623 | -5,7% |
| Receita Líquida | 236.673 | 105.227 | -55,5% | 289.348 | 229.837 | -20,6% |
| Margem FFO | 32,5% | 38,9% | 6,3 pp. | 32,8% | 39,0% | 6,1 pp. |
| FFO por ação (R\$) | 0,931 | 0,494 | -46,9% | 1,150 | 1,083 | -5,8% |

Resultado a Apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos o 2T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

| RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Receita de vendas a apropriar | 75.139 | 77.870 | 3,6% |
| Receita de vendas a apropriar (Permuta) | 30.029 | 17.503 | -41,7% |
| Total de vendas a apropriar | 105.168 | 95.373 | -9,3% |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar | (69.325) | (62.516) | -9,8% |
| Lucro Bruto a apropriar | 35.843 | 32.857 | -8,3% |
| Margem Bruta a apropriar | 34,1% | 34,5% | 0,4 pp. |

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 334,9 milhões ao final do segundo trimestre de 2013. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo "*greenfield*" ou "*brownfield*". As aplicações financeiras representaram 13,6% dos ativos totais.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 867,1 milhões, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento

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

| PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) | 1S12 | 1S13 | Análise Vertical (%) | 1S13 x 1S12 |
|--|----------------|----------------|----------------------|-------------|
| Edifícios Corporativos | 290.782 | 286.470 | 46,2% | -1,5% |
| Condomínios Logísticos | 49.399 | 50.851 | 8,2% | 2,9% |
| Shoppings | 206.123 | 243.717 | 39,3% | 18,2% |
| Outros | 39.409 | 38.695 | 6,2% | -1,8% |
| Total | 585.713 | 619.733 | 100,0% | 5,8% |

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 858,3 milhões, 37,2% superior ao valor registrado no 1T13. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

| Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS | 1T13 | 2T13 |
|--|------------------|------------------|
| Endividamento | 1.094.085 | 1.193.192 |
| Financiamentos e Empréstimos | 433.038 | 540.035 |
| Debêntures | 665.059 | 657.169 |
| Partes Relacionadas | (4.012) | (4.012) |
| Disponibilidades | 468.447 | 334.860 |
| Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários | 468.447 | 334.860 |
| Dívida Líquida Total | 625.638 | 858.332 |

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

| Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma | 31/03/2013 | 30/06/2013 |
|--|----------------|------------------|
| Endividamento | 933.382 | 1.201.807 |
| Financiamentos e Empréstimos | 403.056 | 548.400 |
| Debêntures | 534.023 | 657.169 |
| Partes Relacionadas | (3.697) | (3.762) |
| Disponibilidades | 273.818 | 331.269 |
| Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários | 273.818 | 331.269 |
| Dívida Líquida Total | 659.564 | 870.538 |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Na variação entre o 1S13 e o 1T13, o endividamento líquido Pró-Forma da CCP variou 32,0% para R\$870,5 milhões.

| Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma | 31/03/2013 | 30/06/2013 |
|--|------------|------------|
| Dívida Líquida Total | 659.564 | 870.538 |
| Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾ | 2,70x | 3,99x |
| Dívida Líquida Corporativa | 261.541 | 322.138 |
| Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾ | 1,07x | 1,48x |
| Dívida Líquida Produção | 398.023 | 548.400 |
| Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾ | 1,63x | 2,51x |

EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 3,99 vezes o EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.

O financiamento corporativo corresponde a 1,48 vez o EBITDA LTM e o financiamento à produção 2,51 vez o EBITDA LTM.

Ao final do 2Q13, a CCP possuía três empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

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

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

| Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS | | | | | |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------|--------|-------------|
| Modalidade | Montante | Montante Liberado | Remuneração | Juros | Vencimento |
| FINEM | 144.000 | 119.924 | TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a | Mensal | setembro-20 |
| Crédito Imobiliário | 20.000 | 19.030 | TR + 10,00% a.a. | Mensal | setembro-21 |
| Crédito Imobiliário | 54.800 | - | TR + 10,20% a.a. | Mensal | março-22 |
| Crédito Imobiliário | 31.393 | 31.411 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | janeiro-23 |
| Crédito Imobiliário | 46.000 | 46.000 | TR + 10,50% a.a. | Mensal | julho-23 |
| Crédito Imobiliário | 30.000 | - | TR + 10,60% a.a. | Mensal | abril-23 |
| Crédito Imobiliário | 122.000 | 99.196 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | agosto-24 |
| Crédito Imobiliário | 185.220 | 123.101 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | setembro-24 |
| Crédito Imobiliário | 77.326 | 63.174 | 10,31% a.a. | Mensal | agosto-25 |
| Crédito Imobiliário | 47.500 | 10.759 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | março-24 |
| Crédito Imobiliário | 21.907 | 20.593 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | outubro-24 |
| | 780.146 | 533.188 | | | |

| Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma | | | | | |
|--|----------------|-------------------|-----------------------------|--------|-------------|
| Modalidade | Montante | Montante Liberado | Remuneração | Juros | Vencimento |
| FINEM | 144.000 | 119.924 | TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a | Mensal | setembro-20 |
| Crédito Imobiliário | 20.000 | 19.030 | TR + 10,00% a.a. | Mensal | setembro-21 |
| Crédito Imobiliário | 54.800 | 53.008 | TR + 10,20% a.a. | Mensal | março-22 |
| Crédito Imobiliário | 31.393 | 31.411 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | janeiro-23 |
| Crédito Imobiliário | 46.000 | 46.000 | TR + 10,50% a.a. | Mensal | julho-23 |
| Crédito Imobiliário | 30.000 | 30.005 | TR + 10,60% a.a. | Mensal | abril-23 |
| Crédito Imobiliário | 122.000 | 99.196 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | agosto-24 |
| Crédito Imobiliário | 185.220 | 123.101 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | setembro-24 |
| Crédito Imobiliário | 109.686 | 63.174 | 10,31% a.a. | Mensal | agosto-25 |
| Crédito Imobiliário | 47.500 | 10.759 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | março-24 |
| Crédito Imobiliário | 21.907 | 20.593 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | outubro-24 |
| | 812.506 | 616.201 | | | |

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

Comentário do Desempenho

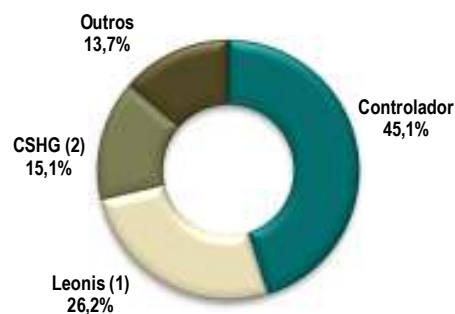
Release de Resultados – 2T13

Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Junho de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 669,1 milhões.

| CCPR3 | |
|---|-----------------|
| Valor da ação (28/06/2013 - fechamento) | R\$20,50 |
| Número de Ações | 83.000.000 |
| Market Cap | R\$1,702 bilhão |
| Free Float | 54,9% |
| Valorização no 2T13 | |
| CCPR3 | -17,4% |
| Ibovespa | -15,8% |
| Imob | -15,7% |

Gráfico 11 - Composição Acionária - %



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Anexos

Tabela 1 – Empreendimentos em Desenvolvimento

| | Empreendimentos em Desenvolvimento | Localização | Área Locável Total (m²) | Área Locável CCP (m²) | Área Locável CCP (m²) | Data de Entrega Prevista | Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾ | Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões) |
|--------------------------------------|--|---------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|--|
| Escritório Corporativo | CEO | Barra da Tijuca, RJ | 29.927 | 2.721 | 25.844 | 3T13 | R\$ 90 - R\$ 100 | 155,1 |
| | Thera Corporate | Av. Berrini, SP | 28.359 | 18.884 | | 2T14 | R\$ 80 - R\$ 100 | |
| | Torre Matarazzo ⁽³⁾ | Av. Paulista, SP | 22.052 | 0 | | 1T15 | R\$ 110 - R\$ 130 | |
| | Miss Sílvia (Faria Lima) | Av. Faria Lima, SP | 16.954 | 4.239 | | 1T16 | R\$ 140 - R\$ 150 | |
| Shopping Center | Shopping Metropolitano Barra | Barra da Tijuca, RJ | 43.275 | 34.620 | 68.006 | 4T13 | R\$ 55 - R\$ 65 | 484,7 |
| | Tietê Plaza Shopping | Marginal Tietê, SP | 36.060 | 9.015 | | 4T13 | R\$ 65 - R\$ 75 | |
| | Shopping Cidade São Paulo | Av. Paulista, SP | 17.676 | 17.676 | | 4T14 | R\$ 135 - R\$ 145 | |
| | Shopping Cerrado | Goiânia, GO | 31.505 | 6.695 | | 1T15 | R\$ 60 - R\$ 70 | |
| Condomínio Logístico | C. Logístico Jordanésia (Cajamar) | Cajamar, SP | 22.224 | 556 | 303.580 | 3T13 | R\$ 18 - R\$ 25 | 369,9 |
| | C. Logístico Rio Guandú (Queimados I) | Queimados, RJ | 129.127 | 32.282 | | 2T13 | R\$ 18 - R\$ 20 | |
| | C. Logístico Fazenda (Queimados II) | Queimados, RJ | 86.236 | 21.559 | | 4T14 | R\$ 18 - R\$ 20 | |
| | C. Logístico Serra do Japi (Jundiaí I) | Jundiaí, SP | 76.962 | 15.777 | | 1T14 | R\$ 18 - R\$ 25 | |
| | C. Logístico Cajamar II (New Cajamar) | Cajamar, SP | 256.330 | 64.083 | | 3T13 | R\$ 18 - R\$ 25 | |
| | C. Logístico Dutra Arujá | Arujá, SP | 54.284 | 27.142 | | 1T14 | R\$ 18 - R\$ 25 | |
| | C. Logístico Castelo | Araçariçuama, SP | 241.202 | 56.381 | | À definir | R\$ 18 - R\$ 25 | |
| | C. Logístico Caxias | Dq. Caxias, RJ | 50.153 | 16.801 | | À definir | R\$ 18 - R\$ 25 | |
| | Centro Logístico Dutra - CLD | Dutra, SP | 115.000 | 69.000 | | À definir | R\$ 15 - R\$ 20 | |
| Total - Empreend. em Desenvolvimento | | | 1.257.326 | 397.430 | 397.430 | | | 1.009,7 |
| Banco de Terreno | | Localização | Área Locável Total (m²) | Área Locável CCP (m²) | | Data de Lançamento Prevista | Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾ | Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões) |
| Centro Metropolitano - SE e SO | | Barra da Tijuca, RJ | 150.000 | 120.000 | | À definir | | |
| Total - Banco de Terrenos | | | 150.000 | 120.000 | | | | |
| Total | | | 1.407.326 | 517.430 | 517.430 | 1.009,7 | | |

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Tabela 2 – Tabela de Ocupação de Escritórios Corporativos

| Edifício | Localização | Área Privativa CCP (Em m²) | Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾ | Taxa de Vacância Física ⁽²⁾ |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|--|
| Empreendimentos Triple A | | 50.631 | 4,2% | 4,2% |
| JK Financial Center | SP - Juscelino Kubitschek | 4.878 | 0,0% | 0,0% |
| Corporate Park | SP - Itaim Bibi | 3.002 | 0,0% | 0,0% |
| Faria Lima Financial Center | SP - Faria Lima | 18.588 | 0,0% | 0,0% |
| Faria Lima Square | SP - Faria Lima | 13.066 | 0,0% | 0,0% |
| JK 1455 | SP - Juscelino Kubitschek | 11.097 | 18,9% | 19,0% |
| | | | | |
| Empreendimentos Classe A | | 35.937 | 0,0% | 0,0% |
| Nova São Paulo | SP - Chác. Sto. Antonio | 12.084 | 0,0% | 0,0% |
| Verbo Divino | SP - Chác. Sto. Antonio | 8.403 | 0,0% | 0,0% |
| Centro Empresarial Faria Lima | SP - Faria Lima | 2.923 | 0,0% | 0,0% |
| Genesp | SP - Marginal Pinheiros | 2.844 | 0,0% | 0,0% |
| Brasília Machado | SP - Vila Olímpia | 5.009 | 0,0% | 0,0% |
| Leblon Corporate | RJ - Leblon | 824 | 0,0% | 0,0% |
| Suarez Trade | BA - Salvador | 3.850 | 0,0% | 0,0% |
| Total | | 86.567 | 3,3% | 2,4% |

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

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

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

| Edifício | Localização | Área Privativa CCP (Em m²) | Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil) | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|--|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | | | 2T12 | 2T13 | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | 1S13 x 1S12 |
| Empreendimentos Triple A | | 50.631 | 22.183 | 23.953 | 8,0% | 43.968 | 48.439 | 10,2% |
| JK Financial Center | SP - Juscelino Kubitschek | 4.878 | 1.852 | 1.466 | -20,9% | 3.442 | 3.233 | -6,1% |
| Corporate Park | SP - Itaim Bibi | 3.002 | 1.218 | 1.389 | 14,0% | 2.438 | 2.776 | 13,8% |
| Faria Lima Financial Center | SP - Faria Lima | 18.588 | 7.620 | 9.781 | 28,4% | 15.089 | 20.019 | 32,7% |
| Faria Lima Square | SP - Faria Lima | 13.066 | 6.083 | 6.530 | 7,3% | 12.169 | 13.070 | 7,4% |
| JK 1455 | SP - Juscelino Kubitschek | 11.097 | 5.410 | 4.786 | -11,5% | 10.829 | 9.340 | -13,7% |
| | | | | | | | | |
| Empreendimentos Classe A | | 35.937 | 5.794 | 6.531 | 12,7% | 11.161 | 12.887 | 15,5% |
| Nova São Paulo | SP - Chác. Sto. Antonio | 12.084 | 1.565 | 2.230 | 42,5% | 3.283 | 4.382 | 33,5% |
| Verbo Divino | SP - Chác. Sto. Antonio | 8.403 | 1.637 | 1.433 | -12,4% | 2.714 | 2.806 | 3,4% |
| Centro Empresarial Faria Lima | SP - Faria Lima | 2.923 | 554 | 589 | 6,4% | 1.097 | 1.164 | 6,1% |
| Genesp | SP - Marginal Pinheiros | 2.844 | 255 | 342 | 34,5% | 509 | 685 | 34,5% |
| Brasília Machado | SP - Vila Olímpia | 5.009 | 772 | 850 | 10,1% | 1.536 | 1.683 | 9,6% |
| Leblon Corporate | RJ - Leblon | 824 | 580 | 607 | 4,7% | 1.156 | 1.220 | 5,5% |
| Suarez Trade | BA - Salvador | 3.850 | 431 | 479 | 11,0% | 866 | 947 | 9,4% |
| | | | | | | | | |
| Total sem Linearização | | 86.567 | 27.977 | 30.484 | 9,0% | 55.129 | 61.326 | 11,2% |
| Efeitos da Linearização Contábil | | | 97 | (34) | -135,0% | 93 | 202 | 118,6% |
| Receita Total - Locação de Escritórios | | 86.567 | 28.075 | 30.450 | 8,5% | 55.221 | 61.528 | 11,4% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

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

| CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil) | 2T12 | 2T13 | Análise Vertical (%) | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | Análise Vertical (%) | 1S13 x 1S12 |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 1.364 | 1.255 | 3,9% | -8,0% | 3.088 | 2.447 | 5,0% | -20,8% |
| Locação de Shopping Centers | 1.621 | 2.624 | 8,2% | 61,9% | 3.513 | 5.381 | 11,0% | 53,2% |
| Locação de Centros de Distribuição | 313 | 124 | 0,4% | -60,4% | 423 | 247 | 0,5% | -41,6% |
| Locação de outros empreendimentos | 418 | 871 | 2,7% | 108,4% | 878 | 1.494 | 3,0% | 70,2% |
| Prestação de Serviços de Administração | 980 | 1.086 | 3,4% | 10,8% | 1.915 | 1.822 | 3,7% | -4,9% |
| Prestação de Serviços de Estacionamento | 0 | 11.424 | 35,5% | NA | 0 | 11.424 | 23,3% | NA |
| Subtotal | 4.696 | 17.384 | 54,1% | 270,2% | 9.817 | 22.815 | 46,5% | 132,4% |
| Vendas de Propriedades | 24.833 | 14.761 | 45,9% | -40,6% | 29.668 | 26.225 | 53,5% | -11,6% |
| Total | 29.529 | 32.145 | 100,0% | 8,9% | 39.485 | 49.040 | 100,0% | 24,2% |

Tabela 5 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP

| DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) | 2T12 | 2T13 | Análise Vertical (%) | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | Análise Vertical (%) | 1S13 x 1S12 |
|-------------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|
| Salários e Encargos | 438 | 603 | 29,8% | 37,7% | 1.101 | 1.266 | 31,1% | 15,0% |
| Serviços Terceiros | 1.298 | 113 | 5,6% | -91,3% | 1.541 | 369 | 9,1% | -76,1% |
| Aluguéis e Condomínios | 189 | 345 | 17,0% | 82,5% | 389 | 545 | 13,4% | 40,1% |
| Despesas de Comercialização | 2.780 | 940 | 46,4% | -66,2% | 3.701 | 1.848 | 45,4% | -50,1% |
| Outras Despesas | 40 | 25 | 1,2% | -37,5% | 55 | 40 | 1,0% | -27,3% |
| Total | 4.745 | 2.026 | 100,0% | -57,3% | 6.787 | 4.068 | 100,0% | -40,1% |

Tabela 6 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP

| DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) | 2T12 | 2T13 | Análise Vertical (%) | 2T13 x 2T12 | 1S12 | 1S13 | Análise Vertical (%) | 1S13 x 1S12 |
|------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|--------------|
| Salários e Encargos Sociais | 2.490 | 3.657 | 61,6% | 46,9% | 5.087 | 6.254 | 59,5% | 22,9% |
| Aluguéis e Condomínios | 37 | 37 | 0,6% | 0,0% | 110 | 110 | 1,0% | 0,0% |
| Custo de Manutenção e Reparos | 165 | 119 | 2,0% | -27,9% | 278 | 232 | 2,2% | -16,5% |
| Serviços de Terceiros - Adm | 1.191 | 1.838 | 31,0% | 54,3% | 2.631 | 3.278 | 31,2% | 24,6% |
| Outras despesas | 377 | 283 | 4,8% | -24,9% | 725 | 631 | 6,0% | -13,0% |
| Total | 4.260 | 5.934 | 100,0% | 39,3% | 8.831 | 10.505 | 100,0% | 19,0% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 2T13

Glossário

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

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

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

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

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

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

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.

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 percentual de avanço físico-financeiro dos projetos imobiliários.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2013.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As informações trimestrais consolidadas, preparadas de acordo com o 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 pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei 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 individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto de informações trimestrais.

Adicionalmente, a Administração da Companhia optou por apresentar o conjunto de notas explicativas nas informações contábeis trimestrais, sendo que a forma e o conteúdo dessas informações estão em conformidade com os requisitos do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) (IAS 34) – Demonstração Intermediária.

2.2. Base de elaboração e principais práticas contábeis

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

2.3 Base de consolidação

| Investimentos | Controladas | |
|---|-------------|------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| 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% | - |
| CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda | 100,00% | - |
| CCP Ambar Emp. Imob. Ltda | 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 Burity 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 Castanheira Emp. Imob. Ltda | 100,00% | - |
| CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda | 100,00% | - |
| CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% |
| CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% |
| CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda | 100,00% | - |
| CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda | 100,00% | - |
| CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% |
| CCP Logística Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% |
| CCP Logística 2 Emp Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% |
| CCP Macieira Emp. Imob. Ltda | 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% | - |
| 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% | - |
| CCP Propriedades Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% |
| CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda | - | 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% |
| 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% |

Notas Explicativas

IFRSs novas e revisadas adotadas nas informações trimestrais individuais e consolidadas

Durante 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetaram a classificação de algumas de nossas atividades:

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

Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM durante 2012, passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, de forma comparativa com os períodos apresentados, e criaram novos critérios para determinação de controle e para o registro de entidades controladas em conjunto.

Com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente algumas sociedades que anteriormente era consideradas como controladas em conjunto, e começou a registrar estes investimentos de forma similar a uma coligada, ou seja, através do método de equivalência patrimonial, e também começou a consolidar 100% outras sociedades que anteriormente eram consideradas como de controle conjunto, pois de acordo com os novos critérios determinados pelo CPC 18 (R2), estas sociedades são consideradas como controladas pela Companhia. Veja abaixo:

| Empresa | Consolidação antes do CPC 18 e 19 | Consolidação após CPC 18 e 19 |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| Controladas | | |
| CCP AURORA | 50% | 100% |
| CCP BROMELIA | 25% | 100% |
| CCP CALIANDRA | 25% | 100% |
| CCP CERRADO | 25% | 100% |
| CCP LOGISTICA | 50% | 100% |
| CCP MARFIM | 25% | 100% |
| Controladas em conjunto | | |
| CCP CANELA | 50% | - |
| CCP CUPUAÇU | 46% | - |
| CCP SANDALO | 50% | - |
| CLD | 60% | - |
| CYRELA DIAMANTE | 49% | - |
| CYRELA LIRIO | 50% | - |
| FUNDO BRASILIO MACHADO | 50% | - |
| NORTE SHOPPING BELEM | 25% | - |
| PROLOGIS CCP 7 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 8 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 9 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 10 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 11 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 12 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 13 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 14 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 15 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP 16 | 50% | - |
| PROLOGIS CCP CAJAMAR | 25% | - |
| PROLOGIS CCP CASTELO | 25% | - |
| PROLOGIS CCP FAZENDA | 25% | - |
| PROLOGIS CCP JORDANESIA | 25% | - |
| PROLOGIS CCP LOGISTICA | 50% | - |
| PROLOGIS CCP RIO GUANDU | 25% | - |
| PROLOGIS CCP SERRA DO JAPI | 25% | - |
| PROLOGIS CCP TONOLLI | 25% | - |
| PROLOGIS CCP TUCANO 1 | 25% | - |
| PROLOGIS CCP TUCANO 2 | 25% | - |
| PROLOGIS CCP TUCANO 3 | 25% | - |
| SPE AZIONE | 40% | - |
| TAPIRA | 33% | - |

Notas Explicativas

Assim, as informações financeiras para o semestre findo de 30 de junho de 2013, e as informações comparativas apresentadas, demonstram a nossa posição financeira e patrimonial, assim como o resultado de nossas operações, utilizando estes novos pronunciamentos.

A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos consolidados, originalmente apresentados e divulgados na CVM, do balanço patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações dos valores adicionados dos períodos findos em 30 de junho de 2012 que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados para o período findo em 30 de junho de 2013, conforme demonstrado abaixo:

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

Notas Explicativas

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

| Descrição | DRE - 30/06/2012 | | |
|---|------------------|---------------------|--------------------|
| | 06/2012 | Ajustes CPC 18 e 19 | 06/2012 - ajustado |
| Receita líquida operacional | 289.348 | (147.725) | 141.623 |
| Custos | (137.805) | 98.320 | (39.485) |
| Lucro bruto | 151.543 | (49.405) | 102.138 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Comerciais | (11.708) | 4.921 | (6.787) |
| Gerais e administrativas | (7.064) | 451 | (6.613) |
| Remuneração da administração | (2.219) | 1 | (2.218) |
| Participações de empregados e administradores | (2.907) | 141 | (2.766) |
| Equivalência patrimonial | - | 45.986 | 45.986 |
| Outras receitas operacionais | 1.343 | (24) | 1.319 |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 128.988 | 2.071 | 131.059 |
| Receitas financeiras | 22.032 | (2.628) | 19.404 |
| Despesas financeiras | (37.410) | 1.347 | (36.063) |
| Resultado financeiro | (15.378) | (1.281) | (16.659) |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 113.610 | 790 | 114.400 |
| Imposto de renda e contribuição social | | | |
| Correntes | (9.846) | 1.532 | (8.314) |
| Diferidos | (4.290) | 2.793 | (1.497) |
| | (14.136) | 4.325 | (9.811) |
| Lucro antes da participação dos não controladores | 99.474 | 5.115 | 104.589 |
| Participação de não controladores | (6.934) | (5.115) | (12.049) |
| Lucro líquido do exercício | 92.540 | - | 92.540 |

Notas Explicativas

| | DFC - 30/06/2012 | | |
|--|------------------|---------------------|---------------------|
| | 30/06/2012 | Ajustes CPC 18 e 19 | 30/06/2012 ajustado |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 113.610 | 790 | 114.400 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | | |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado | 373 | (336) | 37 |
| Depreciação das propriedades para investimento | 3.466 | (488) | 2.978 |
| Equivalência patrimonial | - | (45.986) | (45.986) |
| Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures | 37.496 | - | 37.496 |
| Amortização da comissão sobre debêntures | 447 | - | 447 |
| Imposto diferido (pis e cofins) | 4.592 | (3.249) | 1.343 |
| Provisão para perda do contas a receber | 8 | 57 | 65 |
| Despesa com outorga de ações | 96 | - | 96 |
| Ajuste a valor presente | 4.829 | (3.741) | 1.088 |
| Variação cambial/ganho ou perda - swap | 5.854 | - | 5.854 |
| Decréscimo (acrécimo) em ativos | | | |
| Contas a receber | (135.782) | 111.224 | (24.558) |
| Impostos e contribuições a compensar | (4.391) | 513 | (3.878) |
| Adiantamento a fornecedores | (749) | 2.493 | 1.744 |
| Imóveis a comercializar | (88.400) | (26.437) | (114.837) |
| Créditos com parceiros nos empreendimentos | 19.013 | 6.979 | 25.992 |
| Depósitos judiciais | (600) | 1 | (599) |
| Demais ativos | (3.601) | 2.727 | (874) |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos | | | |
| Fornecedores | 7.888 | (2.646) | 5.242 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (736) | 223 | (513) |
| Débitos com parceiros nos empreendimentos | (8.466) | (3.450) | (11.916) |
| Impostos e contribuições a recolher | 1.223 | (653) | 570 |
| Adiantamento de clientes | (5.500) | (2.794) | (8.294) |
| Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | - | - | - |
| Res-sperata a apropriar | 6.194 | (1.445) | 4.749 |
| Demais contas a pagar | 5.596 | (3.410) | 2.186 |
| Contas a receber de partes relacionadas | (875) | (252) | (1.127) |
| Juros pagos | (12.348) | 1 | (12.347) |
| IRRF sobre dividendos recebidos | (2.608) | - | (2.608) |
| IRPJ e CSLL Pagos | (9.842) | 1.373 | (8.469) |
| Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores | 21.586 | 60.862 | 82.448 |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | (41.627) | 92.356 | 50.729 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| (Acrécimo) de investimentos | - | (56.116) | (56.116) |
| (Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários | (10) | 10 | - |
| (Acrécimo) do imobilizado | (4.801) | 4.798 | (3) |
| (Acrécimo) das propriedades para investimento | (88.389) | 41.003 | (47.386) |
| Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos | (93.200) | (10.305) | (103.505) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Captação de empréstimos e debêntures | 401.044 | (61.990) | 339.054 |
| Pagamento de empréstimo e debêntures (principal) | (15.585) | - | (15.585) |
| Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures | (1.013) | - | (1.013) |
| Dividendos pagos | (27.011) | - | (27.011) |
| Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos | 357.435 | (61.990) | 295.445 |
| Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa | 222.608 | 20.061 | 242.669 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | |
| No início do período | 353.247 | (74.932) | 278.315 |
| No fim do período | 575.855 | (54.871) | 520.984 |
| Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa | 222.608 | 20.061 | 242.669 |

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.

Notas Explicativas

| <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 financeiro 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” |
| | IFRIC 20 | Custos de Remoção na Fase de Produção de uma Mina de Superfície. |

b) Normas e interpretações novas

| | |
|---------------------------------|--|
| IAS 32 | Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (1). |
| IFRS 9 | Instrumentos Financeiros (2). |
| Modificações às IFRS 9 e IFRS 7 | Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (2). |

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e do Conselho Federal de Contabilidade – CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS.

A Administração da Companhia ainda não avaliou as 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.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Caixa e bancos | 156 | 2.034 | 12.114 | 12.942 |
| Aplicações - CDB | 103.666 | 8.388 | 220.561 | 79.179 |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | 103.822 | 10.422 | 232.675 | 92.121 |

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, cujo vencimento dar-se-á em 11 de novembro de 2013, com disponibilidade de resgate imediato.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Aplicações Compromissadas | 65.263 | 106.610 | 102.185 | 227.478 |

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Locações | 577 | 671 | 23.823 | 25.885 |
| Venda de unidades concluídas | - | - | 1.710 | 159 |
| Venda de unidades em construção | - | - | 48.109 | 48.102 |
| Serviços de administração | - | - | 2.102 | 730 |
| Provisão créditos liquidação duvidosa | - | - | (1.459) | (1.390) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (1.542) | (1.718) |
| Total | 577 | 671 | 72.743 | 71.768 |
| Circulante | 577 | 671 | 52.936 | 51.306 |
| Não circulante | - | - | 19.807 | 20.462 |

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

O saldo de contas a receber do não circulante se refere ao empreendimento Thera, no montante de R\$ 11.459 (R\$ 12.062 em 31 de dezembro de 2012) e Matarazzo, no montante de R\$ 8.348 (R\$ 8.400 em 31 de dezembro de 2012). Os valores serão recebidos até a conclusão da obra, prevista para o 3º trimestre de 2014.

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

Notas Explicativas

7. ESTOQUES

| Descrição | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Circulante | | |
| Edifício Corporativo Centro Metropolitano | 9.838 | 12.624 |
| Shopping Centro Metropolitano | 324.311 | 196.943 |
| CEO (Corporate Executive Offices) | 80.897 | 73.888 |
| Shopping Tietê | 249.185 | 172.498 |
| Thera Corporate | 94.420 | - |
| Thera Residencial e Saletas | 4.602 | 585 |
| Total circulante | 763.253 | 456.538 |
| Não circulante | | |
| Edifício Corporativo Miss Silvia | 16.243 | 3.874 |
| Edifício Torre Matarazzo | 5.359 | 6.048 |
| Shopping Cidade São Paulo | 69.098 | - |
| Shopping Cerrado | 13.194 | 6.424 |
| Thera Corporate | - | 77.970 |
| Total não circulante | 103.894 | 94.316 |

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

| Ano | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| 2014 | 87.651 | 90.442 |
| 2016 | 16.243 | 3.874 |
| Total não circulante | 103.894 | 94.316 |

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

Juros capitalizados

Durante o período findo em 30 de junho de 2013, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

| Descrição | Valor |
|-----------------------------|--------|
| Saldo em 31/12/2012 | 11.665 |
| Juros capitalizados em 2013 | 7.378 |
| Saldo em 30/06/2013 | 19.043 |

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| IRRF - Imposto retido na fonte (a) | 45.997 | 43.166 | 47.682 | 44.363 |
| Demais impostos a compensar | 128 | 124 | 1.463 | 1.805 |
| Total | 46.125 | 43.290 | 49.145 | 46.168 |
| | | | | |
| Circulante | 1.724 | 1.832 | 2.914 | 3.427 |
| Não circulante | 44.401 | 41.458 | 46.231 | 42.741 |

Notas Explicativas

- (a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9. INVESTIMENTOS

- 9.1. As principais informações das participações societárias em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012 estão assim resumidas:

| Investimentos | Ativo | | Passivo | | PL | | Resultado | |
|---|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Em sociedades controladas | | | | | | | | |
| Aquarius | 107.299 | 112.408 | 8.968 | 8.405 | 98.331 | 104.003 | 16.954 | 30.792 |
| Arraial do Cabo | 233.596 | 179.194 | 137.716 | 89.064 | 95.880 | 90.130 | 5.751 | 3.977 |
| BRX | 1.222 | 1.142 | 1.727 | 2.246 | (505) | (1.104) | (510) | (1.227) |
| CCP Acácia | 6.725 | 8.942 | - | 1 | 6.725 | 8.941 | 3.555 | 6.734 |
| CCP Açucena | 12.119 | - | 185 | - | 11.934 | - | 1.168 | - |
| CCP Alecrim | 5.018 | - | 82 | - | 4.936 | - | 542 | - |
| CCP Ambar | 15.531 | - | 322 | - | 15.209 | - | 2.021 | - |
| CCP Asset | 10.808 | 9.518 | - | - | 10.808 | 9.518 | 488 | 1.351 |
| CCP Buriti | 10.736 | 10.724 | - | 1 | 10.736 | 10.723 | (340) | (113) |
| CCP Castanheira | 1 | - | - | - | 1 | - | (1) | - |
| CCP Cerejeira | 3.655 | - | 69 | - | 3.586 | - | 449 | - |
| CCP Eucalipto | 2.508 | 676 | 682 | 1 | 1.826 | 675 | 3 | 14 |
| CCP Imbuia | 4.053 | - | 35 | - | 4.018 | - | 266 | - |
| CCP Lavanda | 1 | - | - | - | 1 | - | (1) | - |
| CCP Leasing Malls | 777 | 16 | 370 | 51 | 407 | (35) | 81 | (111) |
| CCP Logística 2 | 45.244 | 29.985 | - | 5 | 45.244 | 29.980 | (18) | 80 |
| CCP Macieira | 1 | - | - | - | 1 | - | (1) | - |
| CCP Marmore | 1 | - | - | - | 1 | - | (1) | - |
| CCP Magnólia | 319.922 | 198.174 | 150.338 | 105.687 | 169.584 | 92.487 | (286) | (586) |
| CCP Mogno | 20.066 | 28.455 | 940 | 1.658 | 19.126 | 26.797 | 2.029 | 18.770 |
| CCP Participações | 132 | 77 | - | 1 | 132 | 76 | 55 | 14 |
| CCP Pinheiro | 2 | - | - | - | 2 | - | (2) | - |
| CCP Propriedades | 137.492 | 176.136 | 41.905 | 42.783 | 95.587 | 133.353 | 12.797 | 33.165 |
| CCP Sandalo | 116.367 | - | 22.736 | - | 93.631 | - | 8.833 | - |
| Hatiha | 51.745 | 52.281 | 2.716 | 2.624 | 49.029 | 49.657 | 3.843 | 5.562 |
| Micônia | 69.098 | 47 | 7.605 | - | 61.493 | 47 | (47) | 1 |
| Millennium | 113.411 | 114.347 | 9.397 | 9.428 | 104.014 | 104.919 | 15.731 | 28.284 |
| Fundo Grand Plaza | 200.346 | 196.575 | 22.066 | 10.173 | 178.280 | 186.402 | 23.182 | 37.973 |
| Fundo Centro Têxtil | 36.487 | 37.096 | 1.545 | 2.035 | 34.942 | 35.061 | 5.564 | 5.995 |
| Em sociedades com controle compartilhado | | | | | | | | |
| Camargo Correa Cyrela | - | 244.736 | - | 39.384 | - | 205.352 | - | 64.883 |
| CCP Aurora | 23.274 | 4.567 | 76 | 23 | 23.198 | 4.544 | 142 | 280 |
| CCP Bromélia | 126.144 | 216.412 | 58.531 | 80.075 | 67.613 | 136.337 | 5.276 | 19.920 |
| CCP Callandra | 14.919 | 8.050 | 9 | 3 | 14.910 | 8.047 | (766) | (974) |
| CCP Canela | 2.401 | 1.821 | 249 | 299 | 2.152 | 1.522 | (11) | (2) |
| CCP Logística | 292.418 | 253.615 | 219 | 120 | 292.199 | 253.495 | 25.439 | 16.975 |
| Cyrela Lirio | 4 | 4 | - | - | 4 | 4 | - | (5) |
| CCP Marfim | 273.137 | 191.644 | 128.896 | 87.588 | 144.241 | 104.056 | (1.105) | (1.504) |
| Norte Shopping Belem | 209.327 | 197.889 | 149.845 | 136.919 | 59.482 | 60.970 | (1.488) | (5.807) |
| Prologis CCP Logística | 523 | 489 | 1.497 | 1.389 | (974) | (900) | (775) | (1.626) |
| SPE Azione | 302.558 | 311.272 | 145.320 | 145.603 | 157.238 | 165.669 | (3.016) | 1.208 |
| Fundo Brasílio Machado | 11.140 | 11.307 | 116 | 435 | 11.024 | 10.872 | 3.038 | 5.892 |
| Total | 2.780.208 | 2.597.599 | 894.162 | 766.001 | 1.886.046 | 1.831.598 | 128.839 | 269.915 |

Notas Explicativas

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

| Empresa | Saldo em 31/12/2012 | Subscrição (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Capitalização de Juros | Saldo em 30/06/2013 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|
| Aquarius (d) | 103.993 | (3.750) | (18.875) | 16.954 | - | - | 98.322 |
| Arraial do Cabo | 92.835 | - | - | 5.749 | - | 1.035 | 99.619 |
| Camargo Correa (c) | 112.933 | - | - | - | (113.789) | 856 | - |
| CCP Acácia | 9.093 | 106 | (5.878) | 3.555 | - | 84 | 6.960 |
| CCP Açucena (d) | - | 10.766 | - | 1.169 | - | - | 11.935 |
| CCP Alecrim (d) | - | 4.394 | - | 542 | - | - | 4.936 |
| CCP Ambar (d) | - | 13.189 | - | 2.020 | - | - | 15.209 |
| CCP Asset | 8.849 | - | - | 1.290 | - | - | 10.139 |
| CCP Aurora | 2.272 | 9.256 | - | 71 | - | 8 | 11.607 |
| CCP Bromélia | 36.862 | (11.500) | (7.000) | 1.319 | - | 800 | 20.481 |
| CCP Buriti | 10.737 | 352 | - | (340) | - | 18 | 10.767 |
| CCP Caliandra | 2.023 | 1.907 | - | (192) | - | 42 | 3.780 |
| CCP Canela | 761 | 321 | - | (6) | - | - | 1.076 |
| CCP Castanheira (b) | - | 2 | - | (1) | - | - | 1 |
| CCP Cerejeira (d) | - | 3.137 | - | 450 | - | - | 3.587 |
| CCP Cupuaçu (a) | 2 | - | - | - | (2) | - | - |
| CCP Eucalipto | 675 | 1.149 | - | 3 | - | - | 1.827 |
| CCP Imbuia (d) | - | 3.752 | - | 266 | - | - | 4.018 |
| CCP Lavanda (b) | - | 2 | - | (1) | - | - | 1 |
| CCP Leasing Malls | 5 | 361 | - | 82 | - | - | 448 |
| CCP Logística | 128.813 | 6.633 | - | 12.720 | - | 2.025 | 150.191 |
| CCP Logística 2 | 30.325 | 15.281 | - | (18) | - | 1.893 | 47.481 |
| CCP Macieira (b) | - | 2 | - | (1) | - | - | 1 |
| CCP Magnólia | 97.532 | 77.383 | - | (286) | - | 5.010 | 179.639 |
| CCP Marfim | 26.409 | 10.322 | - | (276) | - | 271 | 36.726 |
| CCP Marmore (b) | - | 2 | - | (1) | - | - | 1 |
| CCP Mogno | 27.035 | - | (9.700) | 2.030 | - | 122 | 19.487 |
| CCP Paineira (a) | 9 | - | - | - | (9) | - | - |
| CCP Participações | 76 | 2 | - | 54 | - | - | 132 |
| CCP Pinheiro (b) | - | 4 | - | (2) | - | - | 2 |
| CCP Propriedades (d) | 133.339 | (31.461) | (19.101) | 12.797 | - | - | 95.574 |
| CCP Sândalo (c) | - | 8 | - | 3.494 | 53.186 | 936 | 57.624 |
| Cyrela Lirio | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| Fundo Brasílio Machado | 5.437 | - | (1.444) | 903 | - | - | 4.896 |
| Fundo CTI | 17.605 | - | (2.860) | 5.564 | - | - | 20.309 |
| Fundo Grand Plaza (e) | 122.329 | 10.281 | (17.702) | 11.403 | (7.042) | 6.153 | 125.422 |
| Hatiha | 49.652 | - | (4.471) | 3.844 | - | - | 49.025 |
| Micônia (c) | 48 | 1.211 | - | (47) | 60.282 | 6 | 61.500 |
| Millennium | 104.908 | - | (16.627) | 15.729 | - | - | 104.010 |
| Norte Shopping Belém | 15.816 | - | - | (372) | - | - | 15.444 |
| SPE Azione | 71.633 | - | (2.166) | (1.207) | - | 1.971 | 70.231 |
| Combinação de negócios (f) | 16.331 | - | - | (174) | - | - | 16.157 |
| Total investimentos | 1.228.339 | 123.112 | (105.824) | 99.084 | (7.374) | 21.230 | 1.358.567 |
| BRX | (1.203) | 1.109 | - | (512) | - | - | (606) |
| Prologis CCP Logística | (353) | 350 | - | (387) | - | - | (390) |
| Total da provisão para perda | (1.556) | 1.459 | - | (899) | - | - | (996) |
| Total investimentos | 1.226.783 | 124.571 | (105.824) | 98.185 | (7.374) | 21.230 | 1.357.571 |

(a) Durante 2013, o investimento na controlada CCP Cupuaçu foi transferido para a Prologis CCP 12, e conseqüentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 45,99%. A participação na CCP Paineira foi transferida para

Notas Explicativas

a CCP Logística 2 e conseqüentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser 49,99%.

- (b) As empresas CCP Castanheira, CCP Lavanda, CCP Macieira, CCP Mármore e CCP Pinheiro foram constituídas para serem empresas não operacionais, e caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas.
- (c) Em Maio de 2013 ocorreu a cisão da empresa Camargo Correa Cyrela Paulista 1230 Empr. Imob. Ltda, onde o empreendimento Matarazzo foi separado em shopping e torre, sendo que 50% do shopping que já pertenciam a CCP foram transferidos para a empresa Miconia Empr. Imob. Ltda e 100% da torre foi transferido para a empresa CCP Sândalo Empr. Imob. Ltda, onde a Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A passou a participar em 50%, mantendo assim a participação no empreendimento. Esta alterações societárias não modificaram a participação da Companhia no empreendimento Matarazzo.
- (d) Em Abril de 2013 foram transferidos os imóveis Verbo Divino, CENESP, Nova São Paulo e Brasilinvest da empresa CCP Propriedades para as empresas CCP Açucena, CCP Cerejeira, CCP Ambar e CCP Alecrim, respectivamente. A Aquarius transferiu um terreno localizado no Rio de Janeiro para a empresa CCP Imbuia. Todas as transferências ocorreram mediante redução/aumento de capital nas respectivas empresas, pelo valor apontado em laudo de avaliação.
- (e) Em Maio de 2013 foi adquirido 1,6849% do Fundo Grand Plaza, pelo valor de R\$ 10.281, sendo que R\$ 7.042 é a diferença entre o valor pago e o valor de custo dos ativos e passivos adquiridos. Decorrente do fato da Companhia já controlar esta sociedade, esta diferença foi registrada na rubrica de transações com sócios no Patrimônio Líquido.
- (f) Na aquisição das empresas Norte Shopping e SPE Azione, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza, Fundo CTI e Hatiha, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Conseqüentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais são depreciados, que pode variar de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

| Descrição | Controladora | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Norte Shopping Belém S/A | 711 | 711 |
| SPE Azione Gestão e Particip. Ltda | 1.493 | 1.493 |
| Fundo Centro Textil | 773 | 773 |
| Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop. | 11.301 | 11.452 |
| Hatiha Comercial Imobiliária Ltda | 1.879 | 1.902 |
| Total | 16.157 | 16.331 |

Notas Explicativas

9.3. Investimento em não controladas

O saldo do investimento em empresas não controladas permanece registrado nas demonstrações consolidadas da Companhia e são representados pela participação no Patrimônio Líquido, somado aos juros capitalizados e valores que foram apropriados à estes projetos, como mais valia de terrenos, edificações e outros (“combinação de negócios”), conforme demonstrado a seguir:

| Empresa | 30/06/2013 | | 31/12/2012 | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Investimento | Equivalência | Investimento | Equivalência |
| Camargo Corrêa Cyrela Paulista | - | - | 108.917 | 38.682 |
| CCP Canela | 1.076 | (5) | 761 | (1) |
| CCP Cupuaçu | - | - | 1 | (2) |
| CCP Sandalo | 52.134 | 3.494 | - | - |
| CLD | 10.727 | (337) | 10.713 | (110) |
| Cyrela Diamante | 5.097 | 3.682 | 7.418 | 6.738 |
| Cyrela Lirio | 2 | - | 2 | (3) |
| Fundo Basilio Machado | 4.896 | 903 | 6.747 | 1.212 |
| Norte Shopping | 14.871 | (372) | 15.242 | (1.452) |
| Prológis Castelo | 12.410 | 229 | 12.181 | 541 |
| Prológis CCP 2 | 3.950 | 5 | 3.944 | 19 |
| Prológis CCP 7 | 9.133 | (32) | 9.166 | 25 |
| Prológis CCP 8 | 30.864 | 63 | 20.554 | 57 |
| Prológis CCP 9 | - | (1) | - | - |
| Prológis CCP 11 | 414 | - | 264 | (1) |
| Prológis CCP 12 | 4.771 | (26) | - | - |
| Prológis CCP 13 | 59 | (18) | - | - |
| Prológis CCP Cajamar | 11.750 | 313 | 12.037 | 2.341 |
| Prológis CCP Jordanésia | 29.218 | 2.816 | 35.402 | 12.358 |
| Prológis CCP Logística | (487) | (387) | (354) | (714) |
| Prológis CCP Rio Guandu | 36.533 | 11 | 32.204 | 120 |
| Prológis CCP Serra do Japi | 2.906 | (18) | 2.925 | 62 |
| Prológis CCP Tonolli | 17.260 | 21.280 | 62.079 | 167 |
| Prológis Tucano 1 | 50.293 | 65 | 29.771 | 64 |
| Prológis Tucano 2 | 65.785 | 58 | 33.618 | 45 |
| Prológis Tucano 3 | 40.021 | 80 | 20.772 | 14 |
| SPE Azione | 62.895 | (1.207) | 66.289 | 483 |
| Total | 466.578 | 30.596 | 490.654 | 60.647 |
| Norte Shopping | 711 | - | 711 | - |
| SPE Azione | 1.493 | - | 1.493 | - |
| Total combinação de negócios | 2.204 | - | 2.204 | - |
| Camargo Corrêa Cyrela Paulista | - | - | 3.701 | - |
| CLD | 34 | - | 16 | - |
| CCP Sandalo | 5.491 | - | - | - |
| Prológis CCP Cajamar | 432 | - | 432 | - |
| Prológis CCP Tucano 1 e CCP 5 | 2.585 | - | 1.174 | - |
| Prológis CCP Rio Guandu | 656 | - | 42 | - |
| Prológis CCP Serra do Japi | 56 | - | 57 | - |
| Prológis CCP Tonolli | 45 | - | 45 | - |
| Prológis CCP Jordanésia | 304 | - | 304 | - |
| Prológis CCP 8 | 2.170 | - | 345 | - |
| Prológis CCP 11 | 27 | - | - | - |
| Prológis CCP 13 | 41 | - | - | - |
| Cyrela Diamante | 17 | - | 17 | - |
| Norte Shopping | 574 | - | 574 | - |
| SPE Azione | 7.313 | - | 5.342 | - |
| Total capitalização de juros | 19.745 | - | 12.049 | - |
| Total | 488.527 | 30.596 | 504.907 | 60.647 |

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 30 de junho de 2013 e de 2012 são assim representados por:

| Descrição | % Depreciação | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Edifícios e construções | 2,0% à 2,7% | 924 | 924 | 398.750 | 394.274 |
| Terrenos | - | 961 | 961 | 161.644 | 161.644 |
| Benfeitorias em imóveis (a) | 20% | - | - | 130.735 | 122.610 |
| Total custo | | 1.885 | 1.885 | 691.129 | 678.528 |
| (-) Depreciação acumulada | | (32) | (22) | (71.396) | (68.968) |
| Total das propriedades para investimento | | 1.853 | 1.863 | 619.733 | 609.560 |

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

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 30 de junho de 2013 é representada da seguinte forma:

| Descrição | Saldo em 31/12/2012 | Adições | Depreciação | Capitalização (a) | Saldo em 30/06/2013 |
|---------------------------|---------------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Edifícios e construções | 329.017 | - | (4.078) | - | 324.939 |
| Terrenos | 161.644 | - | - | - | 161.644 |
| Benfeitorias em andamento | 118.629 | 8.125 | - | 6.153 | 132.907 |
| Benfeitorias em imóveis | 270 | - | (27) | - | 243 |
| Total | 609.560 | 8.125 | (4.105) | 6.153 | 619.733 |

(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.

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) em 30 de junho de 2013:

| Propriedades | Junho/2013 | | |
|--------------|---------------------------|----------------|---------------------------------|
| | Valor justo em 31/12/2012 | Valor contábil | Mais valia bruta não registrada |
| Edifícios | 1.508.264 | 286.470 | 1.221.794 |
| Galpões | 101.930 | 50.851 | 51.079 |
| Shoppings | 413.909 | 243.717 | 170.191 |
| Outros | 65.093 | 38.695 | 26.398 |
| Total | 2.089.195 | 619.733 | 1.469.462 |

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

- Área bruta locável própria (m²) - 216.712.

Notas Explicativas

- Taxa de desconto real: 9% a 12,5% ao ano para edifícios, 12% a 17% ao ano para galpões e 9,5% a 14% ao ano para shoppings.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: 1% a 1,5% ao ano para edifícios e galpões e 2% a 3% 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 | |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções (a) | 2,0% à 2,7% | - | - | 1.777 | 1.777 |
| Móveis e utensílios | 10% | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Equipamentos processamento dados | 20% | 295 | 237 | 425 | 283 |
| Total custo | | 313 | 255 | 2.220 | 2.078 |
| (-) Depreciação acumulada | | (120) | (90) | (328) | (238) |
| Imobilizado líquido | | 193 | 165 | 1.892 | 1.840 |
| Intangível | | | | | |
| Software e hardware | 20% | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Total custo | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| (-) Amortização acumulada | | (9) | (9) | (9) | (9) |
| Intangível líquido | | 1 | 1 | 1 | 1 |

(a) Refere-se 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 exercício findo em 30 de junho de 2013 é apresentada como segue:

| Descrição | Saldo em 31/12/2012 | Adição | Depreciação | Saldo em 30/06/2013 |
|---------------------------------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|
| Imobilizado | | | | |
| Edifícios e construções | 1.667 | - | (18) | 1.649 |
| Móveis e utensílios | 13 | - | (1) | 12 |
| Equipamento de processamento de dados | 160 | 102 | (31) | 231 |
| Total | 1.840 | 102 | (50) | 1.892 |
| Intangíveis | | | | |
| Software | 1 | - | - | 1 |
| Total | 1 | - | - | 1 |

Notas Explicativas

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

| Instituição Financeira | Data da contratação | Encargos | Ref | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Banco Bradesco | 22/12/2008 | CDI + 0,81% a.a. | (a) | - | 5.033 | - | 5.033 |
| Banco Itaú | 03/11/2010 | 10% a.a. + TR | (b) | 19.140 | 15.456 | 19.140 | 15.456 |
| Banco Bradesco | 12/07/2011 | 10,30% a.a. + TR | (c) | 30.330 | 31.721 | 30.330 | 31.720 |
| Banco Bradesco | 22/03/2011 | 10,30% a.a. + TR | (d) | 123.307 | 82.048 | 123.307 | 82.048 |
| BNDES | 17/06/2011 | 1,92% a 2,82% acima da TJLP | (e) | - | - | 120.278 | 92.046 |
| Banco Itaú | 29/08/2011 | 10,50% a.a. + TR | (f) | 46.167 | 46.205 | 46.167 | 46.205 |
| Banco Bradesco | 30/09/2011 | 10,80% a.a. + TR | (g) | - | - | 105.961 | 74.000 |
| Banco Itaú | 29/03/2012 | 10,31% a.a. | (h) | - | - | 44.955 | 27.465 |
| Banco Bradesco | 24/08/2012 | 10,80% a.a. + TR | (i) | 20.605 | - | 20.605 | - |
| Banco Bradesco | 24/04/2012 | 10,80% a.a. + TR | (j) | 10.771 | - | 10.771 | - |
| Banco Itau | 25/02/2011 | 9,60% a.a. + TR | (k) | - | - | 18.521 | - |
| Total | | | | 250.320 | 180.463 | 540.035 | 373.973 |
| Passivo circulante | | | | 11.826 | 10.972 | 32.095 | 18.066 |
| Passivo não circulante | | | | 238.494 | 169.491 | 507.940 | 355.907 |

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Controladora | Consolidado |
|-----------------|----------------|----------------|
| 2014 (6 meses) | 11.497 | 23.370 |
| 2015 | 24.652 | 56.252 |
| 2016 | 25.249 | 58.365 |
| 2017 | 25.249 | 58.365 |
| Acima de 5 anos | 151.847 | 311.588 |
| Total | 238.494 | 507.940 |

- (a) O empréstimo com vencimento em Dezembro de 2013 foi quitado antecipadamente em Fevereiro de 2013.
- (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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 no dia 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 exercício findo em 30 de junho de 2013 pode ser assim representada:

| Descrição | Moeda nacional | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2012 | 180.463 | 373.973 |
| Captações | 76.213 | 167.724 |
| Pagamentos juros | (11.029) | (15.588) |
| Pagamentos principal | (6.313) | (8.015) |
| Juros provisionados | 10.986 | 21.941 |
| Saldo em 30/06/2013 | 250.320 | 540.035 |

Notas Explicativas

13. DEBÊNTURES

| Controladora e consolidado | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debêntures | 576.494 | 457.664 |
| (-) Gastos com debêntures a amortizar | (4.730) | (4.831) |
| Juros sobre debêntures | 85.405 | 81.190 |
| Total | 657.169 | 534.023 |
| Circulante | 69.584 | 63.901 |
| Não circulante | 587.585 | 470.122 |

- a) Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie 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 desta debentures em 30 de Junho de 2013 é de R\$ 293.382 (R\$ 324.172 em 31 de dezembro de 2012).

- 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 desta debentures em 30 de Junho de 2013 é de R\$ 209.879 (R\$ 209.851 em 31 de dezembro de 2012).

- c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$150.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1% 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.

Notas Explicativas

O saldo desta debentures em 30 de Junho de 2013 é de R\$ 153.908.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 30 de junho de 2013 pode ser assim representada:

| Descrição | Controladora e Consolidado |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Saldo em 31/12/2012 | 534.023 |
| Captações | 150.000 |
| Pagamentos juros | (20.099) |
| Pagamentos principal | (31.170) |
| Juros provisionados | 24.313 |
| Comissões pagas | (406) |
| Comissões apropriadas | 508 |
| Saldo em 30/06/2013 | 657.169 |

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Valores |
|----------------------------|----------------|
| 2014 (6 meses) | 31.691 |
| 2015 | 63.381 |
| 2016 | 165.591 |
| 2017 | 240.592 |
| 2018 | 91.060 |
| Total | 592.315 |
| Comissão a apropriar | (4.730) |
| Saldo em 30/06/2013 | 587.585 |

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., Hatiba 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:

Notas Explicativas

- 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 30 de junho de 2013.

2ª emissão - “covenants”

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

| Índices e limites determinados nos <u>contratos de debêntures</u> | Até 31.12.2013, inclusive | Até 31.12.2014, inclusive | Até a data de vencimento |
|--|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a: | 4.0x | 3.75x | 3.5x |
| Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a | 1.4x | 1.4x | 1.4x |

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no período findo em 30 de junho de 2013.

3ª emissão

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

Notas Explicativas

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Circulante | | | | |
| PIS | 3 | 3 | 96 | 96 |
| COFINS | 15 | 15 | 441 | 443 |
| ISS | 47 | 39 | 205 | 415 |
| IRPJ | - | - | 3.656 | 3.630 |
| CSLL | - | - | 1.373 | 1.366 |
| RET | - | - | 49 | 317 |
| IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos | 9 | 13 | 4.847 | 1.440 |
| Demais | - | 173 | 808 | 252 |
| Total | 74 | 243 | 11.475 | 7.959 |

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

| Base de apuração | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Dividendos não recebidos dos fundos de investimento | - | 750 | - | 750 |
| Contas a receber – locação | 386 | 480 | 12.772 | 13.638 |
| Contas a receber – vendas circulante | - | - | 27.252 | - |
| Res sperata | - | - | 17.360 | 8.929 |
| Contas a receber – vendas não circulante | - | - | 19.315 | 20.462 |
| Total | 386 | 1.230 | 76.699 | 43.779 |

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

| Imposto Diferido | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Dividendos não recebidos dos fundos de investimento | - | 255 | - | 255 |
| Contas a receber – locação | 167 | 208 | 1.967 | 2.115 |
| Contas a receber – vendas circulante | - | - | 1.224 | - |
| Total circulante | 167 | 463 | 3.191 | 2.370 |
| Res sperata | - | - | 1.001 | 1.297 |
| Contas a receber – vendas não circulante | - | - | 2.522 | 2.396 |
| Total não circulante | - | - | 3.523 | 3.693 |
| Total dos impostos diferidos | 167 | 463 | 6.714 | 6.063 |
| PIS | 6 | 8 | 409 | 378 |
| COFINS | 29 | 36 | 1.889 | 1.746 |
| IRPJ | 97 | 308 | 3.161 | 2.804 |
| CSLL | 35 | 111 | 1.255 | 1.135 |

Notas Explicativas

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 | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Pis e Cofins (a) | 7.458 | 6.719 |
| Refis IV (b) | 3.948 | 3.948 |
| Total | 11.406 | 10.667 |
| Depósitos judiciais | (12.101) | (11.350) |
| Ativo não circulante | 695 | 683 |

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 7.458 (R\$6.719 em 31 de dezembro de 2012), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 7.331 (6.580 em 31 de dezembro de 2012).

(b) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e 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”.

Notas Explicativas

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 | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Partes relacionadas | | |
| Cyrela Brazil Realty S.A. (i) | 3.512 | 3.522 |
| Total partes relacionadas | 3.512 | 3.522 |

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

b) Saldos com os parceiros nos empreendimentos

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

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

ATIVO

| Empreendimento | Consolidado | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Thera (Cyrela Roraima) (i) | 1.588 | 5.106 |
| Total | 1.588 | 5.106 |

PASSIVO

| Empreendimento | Consolidado | |
|--|---------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Matarazzo (iii) | 7.605 | - |
| Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii) | 3.041 | 3.041 |
| JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii) | 3.893 | 3.895 |
| Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii) | 954 | 954 |
| Total | 15.493 | 7.890 |

- (i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com Cyrela Brazil

Notas Explicativas

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.

- (i) 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.
- (ii) Saldo referente a cisão do empreendimento Matarazzo, incorridos na CCP Sandalo mas que pertecem ao shopping e será reembolsado pela Miconia.

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

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

d) Receita de aluguel

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

| Empreendimento | Unidade | Vigência contrato | Índice atualização | Valor Mensal |
|----------------|------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| JK1455 | 3° | 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 | 6 |
| Total | | | | 586 |

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).

Notas Explicativas

As remunerações incorridas na Companhia até 30 de junho de 2013 e 2012 são compostas da seguinte forma:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Remuneração aos administradores | 1.111 | 1.335 | 1.877 | 2.047 |
| Remuneração aos conselheiros | 150 | 171 | 150 | 171 |
| Total | 1.261 | 1.506 | 2.027 | 2.218 |

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

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

| Empreendimento | Consolidado | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Thera | 3.731 | 5.388 |
| CEO | 13.773 | 18.888 |
| Circulante | 17.504 | 24.276 |

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.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$6.602 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de montante de R\$744 em 30 de junho de 2013.

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.

Notas Explicativas

| Empreendimento | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Shopping Grand Plaza | 5.943 | 4.633 |
| Shopping Tiete | 7.789 | 3.337 |
| Shopping Metropolitano | 6.958 | 4.294 |
| Shopping Cerrado | 91 | - |
| Total | 20.781 | 12.264 |
| Total circulante | 5.943 | 4.633 |
| Total não circulante | 14.838 | 7.631 |

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de junho de 2013 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

| | Quantidade de ações | Capital social |
|---------------------------|------------------------|-------------------|
| Em 31 de dezembro de 2012 | 83.000.000 | 330.695 |
| Em 30 de junho de 2013 | 83.000.000 | 330.695 |

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

b) Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

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.

Notas Explicativas

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

d) Ações em tesouraria

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

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

Em 30 de junho de 2013 a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326 (R\$ 4.692 em 31 de dezembro de 2012).

Em Junho de 2013 foi encerrado o programa de stock option, ocorrendo a transferência de 101.894 ações aos funcionários que participavam do programa, a um custo médio de R\$ 13,41 por ação, totalizando R\$ 1.366. O saldo de ações da Companhia são referentes a ações em tesouraria.

e) Transações com sócios

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

f) Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

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

Os dividendos foram pagos em Maio de 2013.

Notas Explicativas

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 sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2013 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 3.810 (R\$ 2.766 em 2012), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 518 de PLR complementar referente ao ano de 2012.

c) Programa de opção de compra de ações - “stock options”

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

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

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

O exercício da Opção e Opção Complementar poderia ser realizado após o período de bloqueio inicial de dois anos (“Vesting Inicial”), após o qual poderia ser exercida pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$0,01 por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Complementar, o Beneficiário deveria manter pelo menos 20% das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção (“Parcela da Opção”), as quais estarão sujeitas a um período de bloqueio de cinco anos (“Vesting Final”), após o qual a Parcela de Opções poderia ser alienada e a Opção Complementar exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$0,01, e posteriormente alienada a qualquer momento.

Notas Explicativas

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

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

A contabilização dessas opções ocorreu com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, na rubrica de “Reservas de capital”, como “Opções outorgadas reconhecidas”, quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em Junho de 2013 foi encerrado o plano de ações e os funcionários receberam as suas 101.894 ações a um valor de mercado de R\$ 13,41 que totalizou R\$ 1.366.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações sobre riscos

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação, estabelecidas pela administração. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. A volatilidade dos preços a valor de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Notas Explicativas

c) Categoria dos instrumentos financeiros

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Avaliados pelo método de custo amortizado: | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 103.822 | 10.422 | 232.675 | 92.121 |
| Partes relacionadas | - | - | 5.100 | 8.628 |
| Contas a receber | 577 | 671 | 72.743 | 71.768 |
| Titulos e valores mobiliarios | 65.263 | 106.610 | 102.185 | 227.478 |
| Passivos financeiros | | | | |
| Custo amortizado: | | | | |
| Financiamentos | 250.320 | 180.463 | 540.035 | 373.973 |
| Debêntures | 657.169 | 534.023 | 657.169 | 534.023 |
| Fornecedores | 142 | 188 | 43.576 | 23.910 |
| Partes relacionadas | - | - | 15.493 | 7.890 |

d) Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de junho de 2013, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Demonstrativo de análise de sensibilidade

| Índice | Risco | % | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|----------------|----------------------|--------|------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
| | | | Cenário provável | Cenário stress 25% | Cenário stress remoto - 50% | Base | Cenário provável | Cenário stress 25% | Cenário stress remoto - 50% | Base |
| Ativo | | | | | | | | | | |
| CDI | Decréscimo do Índice | -7,20% | (4.699) | (3.524) | (2.349) | 65.263 | (7.357) | (5.518) | (3.679) | 102.185 |
| Passivo | | | | | | | | | | |
| CDI | Acréscimo do Índice | 7,20% | (47.316) | (59.145) | (70.974) | (657.169) | (47.316) | (59.145) | (70.974) | (657.169) |
| TJLP | Acréscimo do Índice | 5,25% | - | - | - | - | (6.315) | (7.893) | (9.472) | (120.278) |
| TR | Acréscimo do Índice | 0,03% | (67) | (84) | (100) | (250.320) | (100) | (125) | (150) | (374.802) |

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 7,20% para CDI, 5,25% para TJLP e 0,03% para TR.

f) Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 30 de junho de 2013 e 2012 são assim constituído:

Notas Explicativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Receitas financeiras: | | | | |
| Receita de aplicações financeiras | 6.155 | 12.797 | 12.997 | 17.838 |
| Outros | 1.417 | 1.156 | 2.547 | 1.566 |
| Total receitas financeiras | 7.572 | 13.953 | 15.544 | 19.404 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (10.986) | (16.542) | (10.986) | (16.542) |
| Juros e atualização sobre debêntures | (24.313) | (25.021) | (24.313) | (25.021) |
| Outros | (1.367) | (2.667) | (3.058) | (2.926) |
| Juros capitalizados | 21.230 | 8.426 | 21.230 | 8.426 |
| Total despesas financeiras | (15.436) | (35.804) | (17.127) | (36.063) |
| Resultado financeiro líquido | (7.864) | (21.851) | (1.583) | (16.659) |

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

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

| Permutas | | Compromisso | |
|---------------------------------|------|-------------|--|
| Empreendimento | Sala | Valor | 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 LIQUIDA

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

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Receita bruta | 6.615 | 5.305 | 165.012 | 146.674 |
| - Locação de imóveis | 1.126 | 1.657 | 102.992 | 84.661 |
| - Vendas de imóveis | - | - | 38.290 | 54.063 |
| - Prestação de serviços | 5.489 | 3.648 | 23.730 | 7.950 |
| Deduções sobre a receita | (379) | (336) | (6.290) | (5.051) |
| - Vendas e Serviços Cancelados | - | - | (211) | (4) |
| - Descontos Concedidos | - | - | (470) | (80) |
| - Impostos incididas sobre vendas e locação | (379) | (336) | (5.609) | (4.967) |
| Receita líquida | 6.236 | 4.969 | 158.722 | 141.623 |

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 30 de junho de 2013 e 2012:

| Informação por Segmento - Junho/2013 | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------------|----------------|-----------------|
| | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 60.906 | 4.739 | 30.645 | - | | 6.702 | 102.992 |
| Venda | - | - | - | - | 38.290 | - | 38.290 |
| Prestação de serviços | - | - | - | 23.730 | - | - | 23.730 |
| Total | 60.906 | 4.739 | 30.645 | 23.730 | 38.290 | 6.702 | 165.012 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (2.734) | (173) | (6) | - | - | - | (2.913) |
| Venda | - | - | - | - | (920) | - | (920) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (2.457) | - | - | (2.457) |
| Total | (2.734) | (173) | (6) | (2.457) | (920) | - | (6.290) |
| Receita líquida | 58.172 | 4.566 | 30.639 | 21.273 | 37.370 | 6.702 | 158.722 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (2.500) | (247) | (4.627) | - | - | (1.442) | (8.816) |
| Venda | - | - | - | - | (26.225) | - | (26.225) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (13.999) | - | - | (13.999) |
| Total | (2.500) | (247) | (4.627) | (13.999) | (26.225) | (1.442) | (49.040) |
| Lucro bruto | 55.672 | 4.319 | 26.012 | 7.274 | 11.145 | 5.260 | 109.682 |
| Ativos operacionais | 286.470 | 50.851 | 243.717 | - | 85.499 | 38.695 | 705.232 |

Notas Explicativas

| Informações por região - Junho 2013 | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------|------------|----------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | GO | Outros | Total |
| Receita Bruta | 145.654 | 17.918 | 947 | 8 | 485 | 165.012 |
| Deduções da receita | - 5.630 | - 626 | - 34 | - | - | - 6.290 |
| Receita líquida | 140.024 | 17.292 | 913 | 8 | 485 | 158.722 |
| Custos | - 36.289 | - 12.625 | - 126 | - | - | - 49.040 |
| Lucro Bruto | 103.735 | 4.667 | 787 | 8 | 485 | 109.682 |
| Ativos Operacionais | 609.907 | 86.500 | 8.825 | - | - | 705.232 |

| Informação por Segmento - Junho/2012 | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 53.685 | 4.577 | 21.137 | - | - | 5.262 | 84.661 |
| Venda | - | - | - | - | 54.063 | - | 54.063 |
| Prestação de serviços | - | - | - | 7.950 | - | - | 7.950 |
| Total | 53.685 | 4.577 | 21.137 | 7.950 | 54.063 | 5.262 | 146.674 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (2.208) | (167) | - | - | - | - | (2.375) |
| Venda | - | - | - | - | (2.124) | - | (2.124) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (552) | - | - | (552) |
| Total | (2.208) | (167) | - | (552) | (2.124) | - | (5.051) |
| Receita líquida | 51.477 | 4.410 | 21.137 | 7.398 | 51.939 | 5.262 | 141.623 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (3.158) | (422) | (3.514) | - | - | (808) | (7.902) |
| Venda | - | - | - | - | (29.668) | - | (29.668) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (1.915) | - | - | (1.915) |
| Total | (3.158) | (422) | (3.514) | (1.915) | (29.668) | (808) | (39.485) |
| Lucro bruto | 48.319 | 3.988 | 17.623 | 5.483 | 22.271 | 4.454 | 102.138 |
| Ativos operacionais | 296.084 | 49.399 | 359.173 | - | 33.699 | 21.304 | 759.659 |

| Informações por região - Junho 2012 | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------|----------------|----------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | GO | Outros | Total |
| Receita Bruta | 135.846 | 8.945 | 866 | - | 1.017 | 146.674 |
| Deduções da receita | - 4.998 | - 21 | - 32 | - | - | - 5.051 |
| Receita líquida | 130.848 | 8.924 | 834 | - | 1.017 | 141.623 |
| Custos | - 32.547 | - 6.812 | - 126 | - | - | - 39.485 |
| Lucro Bruto | 98.301 | 2.112 | 708 | - | 1.017 | 102.138 |
| Ativos Operacionais | 562.398 | 37.044 | 9.076 | - | 151.141 | 759.659 |

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 exercícios findos em 30 de junho de 2013 e 2012:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Comissões | - | (855) | (285) | (2.903) |
| Condomínios e Aluguéis | - | - | (1.996) | (941) |
| Custo de construção | - | - | (26.225) | (29.668) |
| Demais gastos com vendas | - | - | (4) | (2) |
| Depreciação, Amortização e Exaustão | (40) | (27) | (4.160) | (3.015) |
| Despesas com pessoal | (11.738) | (7.405) | (16.772) | (11.182) |
| Impostos e Taxas | - | (248) | (781) | (761) |
| Manutenção | (110) | (110) | (1.413) | (2.608) |
| Outras receitas e despesas | 1.194 | (227) | 1.146 | (482) |
| Propaganda e Publicidade | - | - | (1.578) | (1.982) |
| Serviços Profissionais e Contratados | (2.634) | (2.372) | (15.873) | (4.326) |
| Total | (13.329) | (11.244) | (67.941) | (57.869) |
| Alocado em: | | | | |
| Custos | (10) | (258) | (49.040) | (39.485) |
| Despesas com vendas | (1.398) | (2.134) | (4.068) | (6.787) |
| Despesas administrativas | (7.135) | (5.420) | (8.478) | (6.613) |
| Remuneração da administração | (1.261) | (1.506) | (2.027) | (2.218) |
| Participações de empregados e administradores | (3.525) | (1.926) | (4.328) | (2.766) |
| Total | (13.329) | (11.244) | (67.941) | (57.869) |

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 | |
|---|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Lucro contábil antes dos impostos | 83.516 | 92.967 | - | - |
| Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34% | (28.395) | (31.609) | - | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 26.418 | 35.510 | - | - |
| Outras adições e exclusões permanentes | 8.949 | 2.967 | - | - |
| Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos | 6.971 | 6.868 | - | - |
| | | | | |
| Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação: | - | - | 103.740 | 81.506 |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido | - | - | (73.393) | (57.054) |
| | | | | |
| Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo | - | - | 30.291 | 24.452 |
| | | | | |
| IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente) | - | - | (10.299) | (8.314) |
| | | | | |
| IRPJ/CSLL - Controladora Total (1) | - | - | - | - |
| | | | | |
| Total | - | - | (10.299) | (8.314) |
| | | | | |
| Imposto de Renda e Contribuição Social corrente | - | - | (10.299) | (8.314) |

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

| Base do imposto diferido | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Varição do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real | (750) | 745 | (750) | 745 |
| Varição do ano - contas a receber - lucro real | (94) | 511 | (94) | 511 |
| Varição do ano - contas a receber locação - lucro presumido | - | - | 7.659 | 40 |
| Varição do ano - contas a receber venda - lucro presumido | - | - | (6.128) | 37.365 |
| Varição do ano - contas a receber - RET | - | - | (27.792) | (2.979) |
| Total da base do imposto diferido | (844) | 1.256 | (27.105) | 35.682 |
| IRPJ/CSLL diferido | 287 | (427) | 176 | (1.497) |

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 exercício findo em 30 de junho de 2013.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade 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 | |
|---------------------------|-------------|------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Lucro líquido | 83.516 | 92.540 |
| | | |
| Número de ações até junho | 83.000 | 83.000 |
| | | |
| Lucro por ação | 1,006 | 1,115 |

b) Diluído

| Lucro por Ação | Consolidado | |
|----------------------------|-------------|------------|
| | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
| Lucro líquido | 83.516 | 92.540 |
| Número de ações em junho | 83.000 | 83.000 |
| (-) Ações em tesouraria | 248 | 350 |
| (+) Ações de stock options | - | 78 |
| Total de ações | 82.752 | 82.728 |
| Lucro por ação | 1,009 | 1,119 |

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o período findo em 30 de junho de 2013:

| Empreendimento | Consolidado | | | |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Receita reconhecida até 30/06/2013 | Receita a incorrer em 30/06/2013 | Custo incorrido até 30/06/2013 | Custo a incorrer em 30/06/2013 |
| Torre Matarazzo | 45.507 | 11.110 | (19.161) | (4.678) |
| CEO | 184.752 | 43.524 | (127.093) | (29.940) |
| Thera Residencial | 67.712 | 24.896 | (49.491) | (18.265) |
| Thera Saletas | 44.234 | 15.843 | (26.895) | (9.633) |

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\$ 5.050.
- b) Responsabilidade civil: R\$9.000.
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$1.056.000.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$601.626.
- e) Risco de engenharia: R\$660.688.
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 288.828.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Quarta Emissão de Debentures

Em 6 de Agosto de 2013, a Companhia concluiu a quarta emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 90.000. As debentures terão prazo de vencimento de 360 dias e foram 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 do Brasil - Banco de Investimento S.A

Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo

Em 6 de Agosto de 2013, a CCP adquiriu, da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, parcela adicional de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m² de área bruta locável), empreendimento de shopping center que encontra-se em construção na Avenida Paulista, uma das principais regiões de São Paulo (SP). O Shopping Cidade São Paulo faz parte do complexo multiuso onde também se desenvolve a Torre Matarazzo, edifício corporativo padrão Triple A que terá 22.052 metros quadrados de área bruta locável e que foi vendida, em junho de 2012, conjuntamente pela CCP e CCDI, para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de Agosto de 2013.

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 30/06/2013 (Em unidades de Ações) | |
| Acionista | Ações Ordinárias | | Total | |
| | Quantidade | % | Quantidade | % |
| Elie Horn | 31.534.396 | 37,99 | 31.534.396 | 37,99 |
| Leonis Empreend. e Particip. | 21.728.807 | 26,18 | 21.728.807 | 26,18 |
| Credit Suisse Hedging-Griffo (***) | 12.449.800 | 15,00 | 12.449.800 | 15,00 |
| 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 | 11.158.578 | 13,44 | 11.158.578 | 13,44 |
| 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 30/06/2013 (Em Cotas) | |
| Acionista / Cotista | Cotas | | Total | |
| | Quantidade | % | Quantidade | % |
| Leo Krakowiak | 96.277.922 | 97 | 96.277.922 | 97 |
| Ricardo Krakowiak | 2.977.668 | 3 | 2.977.668 | 3 |
| | | | | |
| Total | 99.255.590 | 100 | 99.255.590 | 100 |

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO | | | | | | |
|---|--|---------------|---|----------|---|---------------|
| Posição em 30/06/2013 | | | | | | |
| Acionista | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade) | % | Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade) | % | Quantidade Total de Ações (Em Unidade) | % |
| Controlador | 37.414.877 | 45,08 | - | - | 37.414.877 | 45,08 |
| Elie Horn | 31.534.396 | 37,99 | - | - | 31.534.396 | 37,99 |
| 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 | 23.003.849 | 27,72 | - | - | 23.003.849 | 27,72 |
| Conselho de Administração | 22.365.071 | 26,95 | - | - | 22.365.071 | 26,95 |
| Diretoria | 638.778 | 0,77 | - | - | 638.778 | 0,77 |
| Conselho Fiscal (*) | - | - | - | - | - | - |
| Ações em Tesouraria | 247.938 | 0,30 | - | - | 247.938 | 0,30 |
| Outros Acionistas | 22.333.336 | 26,91 | - | - | 22.333.336 | 26,91 |
| Total | 83.000.000 | 100,00 | - | - | 83.000.000 | 100,00 |
| Ações em Circulação | 22.333.336 | 26,91 | - | - | 22.333.336 | 26,91 |

(*) Em 30/06/2013 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO | | | | | | |
|---|--|---------------|---|----------|---|---------------|
| Posição em 30/06/2012 | | | | | | |
| Acionista | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade) | % | Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade) | % | Quantidade Total de Ações (Em Unidade) | % |
| Controlador | 34.667.827 | 41,77 | - | - | 34.667.827 | 41,77 |
| Elie Horn | 29.287.346 | 35,29 | - | - | 29.287.346 | 35,29 |
| 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 | 20.431.868 | 24,61 | - | - | 20.431.868 | 24,61 |
| Conselho de Administração | 19.890.223 | 23,96 | - | - | 19.890.223 | 23,96 |
| Diretoria | 541.645 | 0,65 | - | - | 541.645 | 0,65 |
| Conselho Fiscal (*) | - | - | - | - | - | - |
| Ações em Tesouraria | 349.832 | 0,42 | - | - | 349.832 | 0,42 |
| Outros Acionistas | 27.050.473 | 32,59 | - | - | 27.050.473 | 32,59 |
| Total | 83.000.000 | 100,00 | - | - | 83.000.000 | 100,00 |
| Ações em Circulação | 27.050.473 | 32,59 | - | - | 27.050.473 | 32,59 |

(*) Em 30/06/2012 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificados como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os períodos de três e seis meses findos 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.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.3, em decorrência da mudança de política contábil, os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as informações

contábeis intermediárias correspondentes relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2012, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as Normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto de 2013

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 2º trimestre de 2013.

São Paulo, 12 de agosto de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2013.

São Paulo, 12 de agosto de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores