

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

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86 - Companhia Aberta de Capital Autorizado



### Demonstrações Financeiras - 2014

#### Relatório da Administração

Senhores Acionistas,  
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

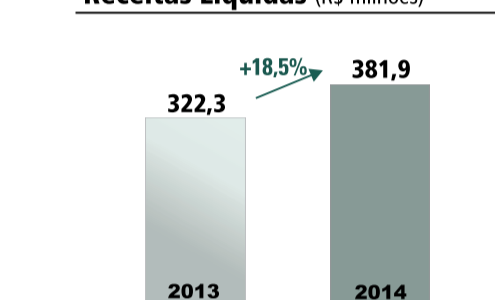
#### Visão Geral da Companhia

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 384 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 427 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos. Com mais de 16 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&FBOVESPA), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPSA.

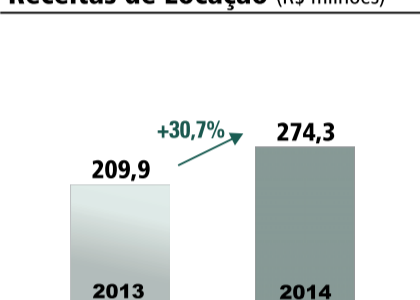
| Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) - IFRS              | 4T13          | 4T14          | 4T14 x 4T13   | 2013           | 2014           | 2014 X 2013   |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Edifícios Corporativos</b>                            | <b>30.084</b> | <b>31.197</b> | <b>3,7%</b>   | <b>119.831</b> | <b>123.027</b> | <b>2,7%</b>   |
| Edifícios Triple A                                       | 24.222        | 25.539        | 5,4%          | 97.351         | 99.777         | 2,5%          |
| Edifícios Classe A                                       | 5.862         | 5.657         | -3,5%         | 22.480         | 23.250         | 3,4%          |
| <b>Shopping Centers</b>                                  | <b>19.220</b> | <b>38.593</b> | <b>100,8%</b> | <b>65.427</b>  | <b>125.485</b> | <b>91,8%</b>  |
| <b>Industrial / Centro de Distribuição</b>               | <b>1.982</b>  | <b>2.693</b>  | <b>35,9%</b>  | <b>9.181</b>   | <b>9.851</b>   | <b>7,3%</b>   |
| <b>Outros Empreendimentos</b>                            | <b>3.765</b>  | <b>4.038</b>  | <b>7,3%</b>   | <b>15.461</b>  | <b>15.979</b>  | <b>3,3%</b>   |
| <b>Serviços de Administração</b>                         | <b>13.157</b> | <b>16.913</b> | <b>28,5%</b>  | <b>50.138</b>  | <b>59.495</b>  | <b>18,7%</b>  |
| <b>Receita Bruta Recorrente</b>                          | <b>68.209</b> | <b>93.434</b> | <b>37,0%</b>  | <b>260.038</b> | <b>333.838</b> | <b>28,4%</b>  |
| <b>Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária</b> | <b>15.025</b> | <b>2.149</b>  | <b>-85,7%</b> | <b>74.545</b>  | <b>66.993</b>  | <b>-10,1%</b> |
| <b>Total</b>                                             | <b>83.234</b> | <b>95.584</b> | <b>14,8%</b>  | <b>334.584</b> | <b>400.831</b> | <b>19,8%</b>  |

#### Destques de 2014

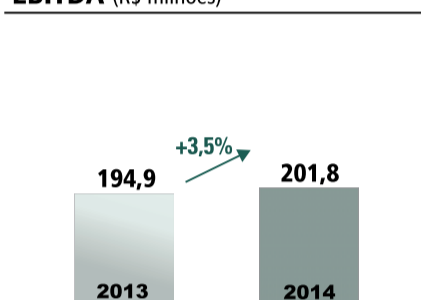
#### Receitas Líquidas (R\$ milhões)



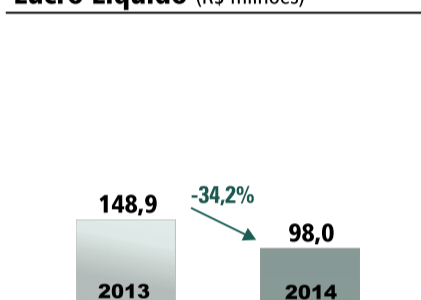
#### Receitas de Locação (R\$ milhões)



#### EBITDA (R\$ milhões)



#### Lucro Líquido (R\$ milhões)



#### Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de reais - R\$)

| ATIVO                                | Nota explicativa | Controladora     |                  | Consolidado      |                  | PASSIVO Circulante                                   | Nota explicativa | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                      |                  | 31/12/2014       | 31/12/2013       | 31/12/2014       | 31/12/2013       |                                                      |                  | 31/12/2014       | 31/12/2013       |                  |                  |
| <b>Circulante</b>                    |                  |                  |                  |                  |                  | <b>Circulante</b>                                    |                  |                  |                  |                  |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa        | 4                | 464.301          | 121.615          | 572.990          | 149.251          | Empréstimos e financiamentos                         | 12               | 76.761           | 25.576           | 152.027          | 63.904           |
| Títulos e valores mobiliários        | 5                | -                | 8.673            | -                | 115.152          | Debêntures                                           | 13               | 95.285           | 172.216          | 95.285           | 172.216          |
| Contas a receber                     | 6                | 320              | 495              | 80.021           | 75.671           | Fornecedores                                         | -                | 274              | 415              | 35.510           | 37.796           |
| Estoques                             | 7                | -                | -                | 261.540          | 208.518          | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | -                | -                | -                | 21.087           | 59.871           |
| Impostos a compensar                 | 8                | 3.672            | 3.418            | 3.672            | 4.365            | Impostos e contribuições a recolher                  | 14               | 328              | 96               | 13.962           | 9.895            |
| Adiantamento a fornecedores          | -                | -                | -                | 6.222            | 17.749           | Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos  | 17.b             | -                | -                | 10.551           | 7.882            |
| Dividendos a receber                 | -                | 5.437            | 6.962            | -                | -                | Impostos e contribuições diferidos                   | 15               | 45               | 2.493            | 2.373            | 6.607            |
| Demais contas a receber              | -                | 4.212            | 16.813           | 25.277           | 18.224           | Adiantamentos de clientes                            | -                | -                | -                | 551              | 24.227           |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>     |                  | <b>477.942</b>   | <b>157.976</b>   | <b>949.272</b>   | <b>588.930</b>   | Adiantamentos de clientes - permuta                  | 18               | -                | -                | 104              | 12.852           |
| <b>Não Circulante</b>                |                  |                  |                  |                  |                  | Receita res-পরপা a apropriar                         | 20               | -                | -                | 5.605            | 6.231            |
| Contas a receber                     | 6                | -                | -                | 12.949           | 8.005            | Dividendos a pagar                                   | 21.f             | 23.271           | 35.368           | 23.271           | 35.368           |
| Estoques                             | 7                | -                | -                | 1.926.307        | 1.236.288        | Demais contas a pagar                                | -                | 32.561           | 18.729           | 46.513           | 18.396           |
| Partes relacionadas                  | 17.a             | -                | -                | 3.512            | 3.512            | <b>Total do Passivo Circulante</b>                   |                  | <b>228.525</b>   | <b>254.893</b>   | <b>406.839</b>   | <b>455.145</b>   |
| Créditos com partes relacionadas     | -                | -                | -                | -                | -                | <b>Não Circulante</b>                                |                  |                  |                  |                  |                  |
| nos empreendimentos                  | 17.b             | -                | -                | -                | 4.132            | Empréstimos e financiamentos                         | 12               | 1.017.645        | 324.854          | 1.396.129        | 638.012          |
| Impostos a compensar                 | 8                | 59.251           | 48.217           | 64.836           | 50.118           | Debêntures                                           | 13               | 840.386          | 752.015          | 840.386          | 752.015          |
| Depósitos judiciais                  | 16               | -                | -                | 91               | 976              | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | -                | -                | -                | -                | 1.269            |
| Demais contas a receber              | -                | 40               | 40               | 3.475            | 1.862            | Impostos e contribuições diferidos                   | 15               | -                | -                | 8.156            | 4.242            |
| Títulos e valores mobiliários        | -                | -                | -                | 10               | 10               | Receita res-পরপা a apropriar                         | 20               | -                | -                | 47.207           | 21.782           |
| Investimentos                        | 9                | 2.322.196        | 1.823.630        | 774.483          | 608.907          | Demais contas a pagar                                | -                | -                | -                | 5.087            | 8.084            |
| Propriedades para investimento       | 10               | 1.823            | 1.843            | 615.715          | 618.541          | Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 19               | 1.150            | 1.150            | 4.358            | 5.676            |
| Imobilizado                          | 11               | 291              | 348              | 2.044            | 2.044            | Adiantamentos de clientes - permuta                  | 18               | -                | -                | 108.513          | -                |
| Intangíveis                          | 11               | -                | -                | 76               | -                | <b>Total do Passivo não Circulante</b>               |                  | <b>1.859.181</b> | <b>1.078.019</b> | <b>2.404.749</b> | <b>1.423.271</b> |
| <b>Total do Ativo não Circulante</b> |                  | <b>2.383.601</b> | <b>1.874.078</b> | <b>3.403.820</b> | <b>2.534.395</b> | <b>Patrimônio Líquido</b>                            |                  |                  |                  |                  |                  |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Capital social                                       | 21               | 350.000          | 330.695          | 350.000          | 330.695          |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Ações em tesouraria                                  | 21.d             | (3.326)          | (3.326)          | (3.326)          | (3.326)          |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Transações com sócios                                | 21.e             | (8.951)          | (8.951)          | (8.951)          | (8.951)          |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Reserva legal                                        | -                | 36.351           | 31.453           | 36.351           | 31.453           |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Retenção de lucros                                   | 21.b             | 399.763          | 349.271          | 399.763          | 349.271          |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | <b>Total do Patrimônio Líquido</b>                   |                  | <b>773.837</b>   | <b>699.142</b>   | <b>773.837</b>   | <b>699.142</b>   |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | Participação de não controladores                    | -                | -                | 768.117          | 545.767          | 545.767          |
|                                      |                  |                  |                  |                  |                  | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>         |                  | <b>2.861.543</b> | <b>2.032.054</b> | <b>4.353.542</b> | <b>3.123.325</b> |
| <b>Total do Ativo</b>                |                  | <b>2.861.543</b> | <b>2.032.054</b> | <b>4.353.542</b> | <b>3.123.325</b> |                                                      |                  |                  |                  |                  |                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

#### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 (Em milhares de reais - R\$)

|                                                                     | Atribuível aos acionistas controladores |                     |                       |               |                    |          | Lucros acumulados | Participação de não controladores | Total            |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|--------------------|----------|-------------------|-----------------------------------|------------------|
|                                                                     | Capital social                          | Ações em tesouraria | Transações com sócios | Reserva legal | Retenção de lucros | Total    |                   |                                   |                  |
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2013</b>                              | <b>330.695</b>                          | <b>(3.326)</b>      | <b>(8.951)</b>        | <b>31.453</b> | <b>349.271</b>     | -        | <b>699.142</b>    | <b>545.767</b>                    | <b>1.244.909</b> |
| Aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas | -                                       | -                   | -                     | -             | -                  | -        | -                 | 171.492                           | 171.492          |
| Integração de capital com reserva de lucro excedente                | 19.305                                  | -                   | -                     | -             | (19.305)           | -        | -                 | -                                 | -                |
| Lucro do exercício                                                  | -                                       | -                   | -                     | -             | -                  | 97.960   | 97.960            | 50.858                            | 148.818          |
| Dividendos propostos                                                | -                                       | -                   | -                     | -             | -                  | (23.266) | (23.266)          | -                                 | (23.266)         |
| Reserva legal                                                       | -                                       | -                   | -                     | 4.898         | -                  | (4.898)  | -                 | -                                 | -                |
| Reserva de expansão                                                 | -                                       | -                   | -                     | -             | 69.797             | (69.797) | -                 | -                                 | -                |
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2014</b>                              | <b>350.000</b>                          | <b>(3.326)</b>      | <b>(8.951)</b>        | <b>36.351</b> | <b>399.763</b>     | -        | <b>773.837</b>    | <b>768.117</b>                    | <b>1.541.954</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

|                                                                     | Atribuível aos acionistas controladores |                            |                     |                       |               |                    | Lucros acumulados | Participação de não controladores | Total          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|
|                                                                     | Capital social                          | Opções de ações outorgadas | Ações em tesouraria | Transações com sócios | Reserva legal | Retenção de lucros |                   |                                   |                |
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>                              | <b>330.695</b>                          | <b>877</b>                 | <b>(4.692)</b>      | <b>(1.909)</b>        | <b>24.008</b> | <b>279.525</b>     | -                 | <b>628.504</b>                    | <b>409.990</b> |
| Aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas | -                                       | -                          | -                   | -                     | -             | -                  | -                 | 21.681                            | 21.681         |
| Remuneração baseada em ações                                        | -                                       | (877)                      | 1.366               | -                     | -             | -                  | -                 | 489                               | 489            |
| Transações com sócios                                               | -                                       | -                          | -                   | (7.042)               | -             | -                  | -                 | (7.042)                           | (7.042)        |
| Lucro do período                                                    | -                                       | -                          | -                   | -                     | -             | -                  | 148.901           | 42.098                            | 190.999        |
| Destinação dos lucros                                               | -                                       | -                          | -                   | -                     | -             | -                  | -                 | -                                 | -              |
| Dividendos propostos                                                | -                                       | -                          | -                   | -                     | -             | (36.346)           | (36.346)          | (71.710)                          | (71.710)       |
| Reserva legal                                                       | -                                       | -                          | -                   | -                     | 7.445         | -                  | (7.445)           | -                                 | -              |
| Reserva de expansão                                                 | -                                       | -                          | -                   | -                     | 106.092       | (106.092)          | -                 | -                                 | -              |
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2013</b>                              | <b>330.695</b>                          | <b>-</b>                   | <b>(3.326)</b>      | <b>(8.951)</b>        | <b>31.453</b> | <b>349.271</b>     | <b>-</b>          | <b>699.142</b>                    | <b>473.769</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

#### Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                               | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                               | 31/12/2014     | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2013     |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                                             |                |                |                |                |
| <b>Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>                       | <b>95.529</b>  | <b>150.949</b> | <b>175.629</b> | <b>213.885</b> |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: |                |                |                |                |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado                                                      | 107            | 71             | 210            | 115            |
| Depreciação das propriedades para investimento                                                | 20             | 20             | 8.258          | 8.250          |
| Equivalência patrimonial                                                                      | (201.855)      | (190.994)      | (44.686)       | (43.389)       |
| Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures                                    | 170.297        | 89.479         | 208.539        | 116.484        |
| Amortização da comissão sobre debêntures                                                      | 1.811          | 1.206          | 1.206          | 974            |
| Imposto diferido (PIS e COFINS)                                                               | (17)           | (17)           | 455            | 516            |
| Provisão para perda do contas a receber                                                       | -              | -              | (253)          | 545            |
| Despesa com outorga de ações                                                                  | -              | 489            | 489            | 489            |
| Ajuste a valor presente                                                                       | -              | -              | (661)          | 217            |
| Decréscimo (acréscimo) em ativos                                                              |                |                |                |                |
| Contas a receber                                                                              | 175            | (176)          | (8.380)        | (12.671)       |
| Impostos e contribuições a compensar                                                          | (11.288)       | (8.349)        | (14.025)       | (8.315)        |
| Dividendos a receber                                                                          | 1.525          | (6.212)        | -              | -              |
| Adiantamento a fornecedores                                                                   | -              | -              | 11.527         | (8.015)        |
| Estoques                                                                                      | -              | -              | (743.041)      | (893.952)      |
| Créditos com parceiros nos empreendimentos                                                    | -              | -              | 4.132          | 1.206          |
| Depósitos judiciais                                                                           | -              | -              | 885            | (293)          |
| Demais ativos                                                                                 | 12.601         | (16.802)       | (8.665)        | (568)          |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos                                                            |                |                |                |                |
| Fornecedores                                                                                  | (141)          | 227            | (2.286)        | 13.886         |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                                       | -              | -              | (40.053)       | 61.140         |
| Débitos com parceiros nos empreendimentos                                                     | -              | -              | 2.669          | (8)            |
| Impostos e contribuições a recolher                                                           | 232            | (148)          | (5.412)        | 3.346          |
| Adiantamento de clientes                                                                      | -              | -              | 72.089         | (27.666)       |
| <b>Total</b>                                                                                  | <b>342.686</b> | <b>111.193</b> | <b>423.739</b> | <b>57.130</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

#### Mensagem da Administração

Em um ano marcado por instabilidade econômica, Copa do Mundo no Brasil e eleições presidenciais, o cenário macroeconômico brasileiro mostrou-se volátil. Indicadores econômicos e financeiros deterioraram-se, afetando significativamente a performance das empresas. Não foi diferente nos três principais segmentos de atuação da CCP.

No segmento de escritórios, a taxa de absorção líquida das principais praças foi menor do que aquelas apresentadas nos últimos anos, por conta das incertezas percebidas pelas companhias. Este efeito combinado com um grande volume de entregas de áreas novas, em regiões nobres, fez com que os índices de vacância média do mercado atingissem dois dígitos (14% em São Paulo e 13% no Rio de Janeiro, de acordo com a pesquisa da CB Richard Ellis).

Com isso, os preços de aluguéis ficaram pressionados e alguns contratos foram revisados negativamente. As vendas de shopping centers mantiveram-se em expansão (+10,1% sobre 2013, para R\$142 bilhões, segundo a Abrasce), apesar de um ambiente mais concorrido para a locação dos espaços vagos. E no segmento de centros de distribuição logística, novos espaços de alta qualidade, entregues nas localizações mais nobres do país, têm sido ocupados com preços de aluguel praticamente inalterados em relação ao ano anterior (em torno de R\$20,50 por mês na média nacional, para galpões classes A e AAA).

Internamente, a Companhia está executando um grande programa de investimentos que, quando completo, totalizará aproximadamente R\$3,0 bilhões destinados aos segmentos de locação e que participa. Foram desenvolvidos escritórios, shopping centers e galpões que estão entregues e em fase de estabilização. As novas propriedades no portfólio trazem novas receitas à Companhia, alterando significativamente seus índices operacionais e financeiros. Outros projetos estão com processo de construção em andamento ou a iniciar. Ao final de 2010, a CCP tinha 190 mil metros quadrados de área de locação. Quando seu programa de investimentos estiver completo, a Companhia terá aproximadamente 830 mil metros quadrados de área de locação (exclusivamente sua participação), um avanço de mais de 330%.

Para fazer frente a esse grande programa de investimentos, a Companhia expandiu-se, e conta



**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BVM&F/Bovespa pela sigla "COP3". 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 possui como atividades preponderantes as seguintes: desenvolvimento e venda de empreendimentos comerciais, 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. Em 13 de junho de 2014, a Companhia, em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), entrou em acordo com o Caixa Funco de Investimento Imobiliário Porto Maravilha ("FI PM") para o desenvolvimento da área denominada por "Gasômetro", localizada na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. A área possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e o projeto será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis. Pelo modelo de negócio, o terreno e os Casps - Certificado de Potencial Adicional de Construção, serão adquiridos por meio de participação do FI PM no empreendimento. Importa ressaltar que o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

**2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: **a)** As informações individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. **b)** As informações do exercício consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 - Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB ("IFRS"), que contempla a orientação técnica CPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica IPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidadas. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações financeiras. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. Avaliação dos impactos da Lei nº 12.973/14. A Companhia deverá optar, nos próximos meses, por permutar as novas determinações da Lei 12.973/14 a partir de 2015. O principal impacto previsto pode ocorrer em operações de permuta imobiliárias, que ocorrerem a partir da aplicação das novas regras de tributação.

**2.3. Base de consolidação**

| Investimentos                                                 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| Arraijal do Cabo Empreendimento Imobiliário S.A.              | 100,00%    | 100,00%    |
| BRX Administração de Shopping Center Ltda.                    | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Açadia Empreendimento Imobiliário Ltda.                   | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Açucena Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Agata Empreendimento Imobiliário Ltda.                    | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Agata Empreendimento Imobiliário Ltda (a)                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Ambar Empreendimento Imobiliário Ltda.                    | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Asset Management LLC                                      | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda.                   | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Bromélia Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Buri Empreendimento Imobiliário Ltda.                     | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Calandira Empreendimento Imobiliário Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Carvalho Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Cerrado Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Ebanó Empreendimento Imobiliário Ltda.                    | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Eucalipto Empreendimento Imobiliário Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Hortência Empreendimento Imobiliário Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Iris Empreendimento Imobiliário Ltda (a)                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Ipanema Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Laranjeira Empreendimento Imobiliário Ltda.               | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Lavanda Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Leasing Malls Empreendimento Imobiliário Ltda.            | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Lilac Empreendimento Imobiliário Ltda (a)                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Logística 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.              | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Logística Empreendimento Imobiliário Ltda.                | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Magnólia Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Marfim Empreendimento Imobiliário Ltda.                   | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.                    | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Nordeste Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Participações Empreendimento Imobiliário Ltda.            | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.                 | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Propriedades Imobiliárias Ltda.                           | 100,00%    | 100,00%    |
| CPC Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda (a)               | 100,00%    | 100,00%    |
| Shopping Metropolitan Barra S/A (a)                           | 100,00%    | 100,00%    |
| Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional | 100,00%    | 100,00%    |
| Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping        | 100,00%    | 100,00%    |
| Hatha Comercial Imobiliária Ltda.                             | 100,00%    | 100,00%    |
| Metropolitano Administradora Empreendimento Imobiliário Ltda  | 100,00%    | 100,00%    |
| Micônia Empreendimento Imobiliário Ltda.                      | 100,00%    | 100,00%    |
| Millennium de Investimento Imobiliário Ltda.                  | 100,00%    | 100,00%    |
| Park Plaza Administradora de Empreitada de Labor              | 100,00%    | 100,00%    |
| Tietê Administradora Empreendimento Imobiliário Ltda          | 100,00%    | 100,00%    |

(a) Participação constituída em 2014.

**2.4. Principais práticas contábeis:** **2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com os CPCs e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orçado das obras, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, provisões para contingências fiscais, civis e trabalhistas, vendas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica CPC 04, detalhado a seguir: - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. - Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento. - O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros. **Permuta física:** O valor justo do terreno é registrado na rubrica de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item "b" mencionado anteriormente. **2.4.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis:** A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações contábeis. **2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, saldos em aplicações em conta corrente e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósito bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. **2.4.5. Títulos e valores mobiliários:** Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de "empréstimos e recebíveis", e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica "Receitas Financeiras". **2.4.6. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa:** Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias. O contas a receber oriundas da atividade de incorporação imobiliária são apresentadas pelos montantes de realização, incluindo o ajuste a valor presente, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.2. **2.4.7. Estoques:** Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de locação ou venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento, se aplicável, conforme nota explicativa 2.4.2. Os projetos imobiliários finalizados podem permanecer no estoque circulante até atingirem 12 meses de renda aluguel (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda. **2.4.7.1. Capitalização de juros:** Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, mediante a aplicação de uma taxa de desconto a valor presente de acordo com a fração ideal vendida em um determinado período. **2.4.8. Provisões para garantias:** A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos de até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa. **2.4.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis:** Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra. **2.4.10. Investimentos:** Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da aplicação de seu lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionais são reduzidos no custo do investimento. Nas demonstrações contábeis consolidadas, a Companhia registra o investimento em empresas não consolidadas através do método de equivalência patrimonial. **2.4.11. Combinação de negócios:** As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é a soma dos valores justos dos ativos transferidos e dos passivos incorridos pela Companhia, na data de aquisição, para os ativos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da investida, na data de aquisição. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos. **2.4.12. Propriedades para investimento:** São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 10 que levam em consideração o prazo de vida útil econômica dos ativos e não o custo a valor de realização. **2.4.13. Imparidade:** Adicionalmente é verificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa. **2.4.14. Imobilizado:** O custo histórico dos bens materiais, destinados à manutenção da entidade, registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 11 que levam em consideração o prazo de vida útil econômica dos ativos. **2.4.14. Intangível:** Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. **2.4.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorre nos próximos doze meses contados a partir do encerramento das demonstrações contábeis. **2.4.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pelo alíquota de 9% (conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis às bases 5% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas de algumas controladas são ajustados com base no método de ajuste de preço (regime especial tributário), aplicável à incorporação imobiliária. O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. **2.4.17. Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. **2.4.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os períodos apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos. **2.4.19. Conversão de moeda:** As transações em moeda estrangeira são convertidas para real usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas balance são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado. **2.4.20. Ajuste de avaliação patrimonial:** Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, se aplicável, líquido dos impostos incidentes. **2.4.21. Instrumentos financeiros e derivativos: Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros. A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se toma a uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

**Ativos financeiros:** Os ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros instrumentos financeiros e pagamentos fixos ou determináveis e que não cotados em um mercado. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. **2.4.22. Ajuste a valor presente:** Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos

de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento. Durante o exercício de 2013 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2014 e 2013. **2.4.23. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 22.b. **2.4.24. Lucro bruto e diluído por ação:** O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver, e a existência de ações em tesouraria. Vide nota explicativa nº 29. **2.4.25. Informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros. **2.4.26. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço. **2.4.27. Informações suplementares:** A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos pronunciamentos técnicos CPC 08 - Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional. É apresentada também a demonstração do resultado abrangente nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das demonstrações contábeis. **2.4.28. Ação em tesouraria:** São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

**3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS**

As normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") foram revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014, foram adotadas nas demonstrações contábeis. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

- IFRIC 21 Taxações / Imposições
- CPC 39 / IAS 32 - Compensação de Ativos Passivos Financeiros
- CPC 38 / IAS 39 - Novações e Derivativos e Continuidade de Contabilidade de Hedge
- Modificações às IFRSs - Melhorias nas IFRSs ciclo 2010-2012
- Modificações às IFRSs - Melhorias nas IFRSs ciclo 2011-2013
- Modificações às IFRS 19/CPC 33 (R1) - Plano de Benefício Definido: Contribuição do Empregado

As normas e interpretações novas a seguir não foram aplicadas, pois somente entram em vigor em exercícios futuros:

- IFRS 9 Instrumentos Financeiros (3)
- IFRS 15 Receitas de Contratos com clientes (2)
- Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) Acordo contratual conjunto (1)
- Modificações às IAS 16/CPC 27 e IAS 38/CPC 04 (R1) Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis (1,2)
- Modificações às IAS 16 / CPC 27 e IAS 41 / CPC 29 Agricultura: Plantas produtivas (1)

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016. (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017. (3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. É esperado que esses pronunciamentos sejam emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelas IFRSs. 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 operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

| Descrição                                     | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               | 31/12/2014     | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2013     |
| Caixa e bancos                                | 435            | 136            | 16.008         | 16.338         |
| Aplicações                                    | 463.866        | 121.479        | 554.982        | 132.913        |
| <b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>464.301</b> | <b>121.615</b> | <b>570.990</b> | <b>149.251</b> |

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Em 2013, referem-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, com disponibilidade de resgate imediato.

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

**6. CONTAS A RECEBER**

Referentes por:

| Descrição                              | Controladora |            | Consolidado   |               |
|----------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                                        | 31/12/2014   | 31/12/2013 | 31/12/2014    | 31/12/2013    |
| Locações                               | 320          | 495        | 55.732        | 26.320        |
| Venda de unidades concluídas           | -            | -          | 308           | 1.166         |
| Venda de unidades em construção        | -            | -          | 30.811        | 59.526        |
| Serviços de administração              | -            | -          | 3.170         | 519           |
| <b>Sub-total saldo a receber</b>       | <b>320</b>   | <b>495</b> | <b>90.021</b> | <b>87.531</b> |
| Liquidação                             | -            | -          | 7.458         | -             |
| Provisão créditos liquidação duvidosa  | -            | -          | (3.428)       | -             |
| Ajuste a valor presente                | -            | -          | (1.077)       | (1.920)       |
| <b>Total do grupo contas a receber</b> | <b>320</b>   | <b>495</b> | <b>92.570</b> | <b>83.676</b> |
| Circulante                             | 320          | 495        | 80.021        | 75.671        |
| Não circulante                         | -            | -          | 12.949        | 8.005         |

**Aging do contas a receber:**

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| A vencer                        | 79.836        |
| Vencido até 30 dias             | 4.238         |
| Vencido de 31 a 60 dias         | 1.022         |
| Vencido de 61 a 90 dias         | 1.497         |
| Vencido de 91 a 180 dias        | 3.498         |
| Vencido a mais de 181 dias      | 236           |
| <b>Total do saldo a receber</b> | <b>90.021</b> |

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas de unidades em construção do empreendimento Matarazzo, considerando uma taxa média de 4,04% ao ano. Essa taxa de desconto é baseada na projeção da Nota do Tesouro Nacional - NTN, título com rentabilidade vinculada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de juros. O saldo de contas a receber do não circulante refere-se substancialmente a saldo de res-serveira (cessão de direito de uso de loja comercial) a receber, no total de R\$ 11.008. A provisão para crédito de liquidação duvidosa é efetuada para os títulos em atraso há mais de 90 dias.

**7. ESTOQUES**

| Descrição                                | Consolidado      |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                          | 31/12/2014       | 31/12/2013       |
| Circulante                               | 86.881           | 80.436           |
| CEO (Corporate Executive Offices)        | 1.235            | 127.373          |
| Thera Corporate                          | 173.034          | 709              |
| Thera Residencial e Saletas              | 390              | -                |
| Edifício Torre Matarazzo                 | 261.540          | 208.518          |
| <b>Total circulante</b>                  | <b>261.540</b>   | <b>208.518</b>   |
| <b>Não circulante</b>                    | <b>29.530</b>    | <b>17.667</b>    |
| Edifício Corporativo Centro Metropolitan | 159.720          | 34.279           |
| Edifício Torre Matarazzo                 | -                | 3.498            |
| Shopping Cerrado                         | 147.393          | 44.610           |
| Shopping Metropolitan Barra              | 658.610          | 479.323          |
| Shopping Tietê                           | 442.265          | 375.808          |
| Shopping Cidade São Paulo                | 488.789          | 281.162          |
| <b>Total não circulante</b>              | <b>1.926.307</b> | <b>1.236.288</b> |

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

| Ano                         | 31/12/2014       | 31/12/2013       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 2014                        | 1.136.253        | -                |
| 2015                        | 1.737.057        | 1.362.253        |
| 2016                        | 189.250          | 49.049           |
| 2018                        | 189.250          | 51.946           |
| <b>Total não circulante</b> | <b>1.926.307</b> | <b>1.236.288</b> |

Os empreendimentos, quando finalizados, podem permanecer no estoque até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento. **Juros capitalizados:** Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

|                                    | Valor   |
|------------------------------------|---------|
| Saldo em 31/12/2013                | 49.748  |
| Juros capitalizados em 2014        | 96.435  |
| Baixas de empreendimentos vendidos | (3.710) |
| Saldo em 31/12/2014                | 142.473 |

**8. IMPOSTOS A COMPENSAR**

Representado por:

| Descrição                                   | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | 31/12/2014    | 31/12/2013    | 31/12/2014    | 31/12/2013    |
| IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a) | 62.779        | 51.503        | 67.021        | 53.278        |
| Demais impostos a compensar                 | 144           | 132           | 1.487         | 1.205         |
| <b>Total</b>                                | <b>62.923</b> | <b>51.635</b> | <b>68.508</b> | <b>54.483</b> |



# CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86  
Companhia Aberta de Capital Autorizado



## Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

12. EMPRÉSTIMOS
Composição:
Instituição Financeira Data da contratação Encargos Ref. 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013

2016 96.752 142.364
2017 144.826 144.826
2018 92.214 144.826
2019 92.214 144.826
2020 92.214 144.826
Acima de 6 anos 524.035 674.461
Total 1.017.645 1.396.129

12.1 Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor em segundo grau das quotas e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micócia para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016. (b) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de ações da CCP Bromélia para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014. (c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013. (d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia para construção do empreendimento Shopping Metropolitan. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de outubro de 2014. (e) Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento a controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitan. O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira. (f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de agosto 2013. (g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 25 de março de 2015. (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de julho de 2015. (i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá II. O prazo de amortização é de 150 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de novembro de 2014. (j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Quemedos. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015. (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de junho de 2015. (l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 03 de outubro de 2016. (m) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Office. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de outubro de 2015. (n) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 25 de outubro de 2015. (o) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 30 de setembro de 2016. (p) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dura / Anjú. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de abril de 2015. (q) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 176 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de janeiro de 2016. (r) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015. (s) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitan. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015. 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. Por se tratarem de contratos de SFH - Sistema Financeiro de Habitação, a garantia dos empréstimos é o próprio empreendimento financiado. Na data das demonstrações contábeis, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos. A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 pode ser assim representada:

Moeda nacional
Descrição Saldo em 31/12/2013
Captações 754.870 894.086
Pagamento de principal (11.236) (63.984)
Pagamentos juros (54.702) (74.970)
Juros provisionados 61.985 61.985
Juros capitalizados - estoque - 38.242
Comissões pagas (7.106) (9.326)
Comissões apropriadas 165 307
Saldo em 31/12/2014 1.094.406 1.548.156

13. DEBÊNTURES
Moeda nacional
Descrição Saldo em 31/12/2013
Captações 754.870 894.086
Pagamento de principal (11.236) (63.984)
Pagamentos juros (54.702) (74.970)
Juros provisionados 61.985 61.985
Juros capitalizados - estoque - 38.242
Comissões pagas (7.106) (9.326)
Comissões apropriadas 165 307
Saldo em 31/12/2014 1.094.406 1.548.156

13.1 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 escrituradas, da espécie quirográfrica, com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestatada 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, acrescidas dos juros, começaram a ser amortizados após o período de carência do principal, que é de 24 meses, em 27 parcelas mensais, iguais e consecutivas, desde 15 de abril de 2012. Todas as debêntures remuneram a taxa correspondente a 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("taxa DI"), acrescida de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis). Os gastos com a 1ª emissão de debêntures totalizaram R\$ 6.076, os quais estão sendo amortizados pelo mesmo período do principal. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 203.180 (R\$ 262.786 em 31 de dezembro de 2013). b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escrituradas, da espécie quirográfrica, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$204.420. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros estão sendo amortizados semestralmente desde agosto de 2012. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 213.378 (R\$ 11.688 em 31 de dezembro de 2013). c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escrituradas, da espécie quirográfrica, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$150.000. As debêntures rendem 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 desde julho de 2013. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 158.125 (R\$ 156.591 em 31 de dezembro de 2013). d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escrituradas, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Micócia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O saldo destas debêntures foi quitado em 05 de março de 2014. e) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto 2013, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 205.268 (R\$ 202.131 em 31 de dezembro de 2013). f) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica, realizada em única série, sendo 15.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 157.719. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado. Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada. A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2014 pode ser assim representada:

Moeda nacional
Descrição Saldo em 31/12/2013
Captações 150.000 (95.596)
Pagamentos juros (152.341)
Pagamentos juros provisionados 108.312
Comissões pagas (581)
Comissões apropriadas 1.646
Saldo em 31/12/2014 935.671

14.1 emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional). As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia") e seus Aditamentos e Anexos, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Milkenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hathiha Comercial Imobiliária Ltda., Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A., CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos: • Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido. • Transferência ou cessão de controle acionário. • Redução do capital social que não para absorção de prejuízos. • Proibição da transformação em sociedade limitada. • Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais. • Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado. Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014. 2ª, 3ª e 5ª 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 trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures
Divida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a: 4,0x 3,75x 3,5x
Ativos desonerados/Divida corporativa líquida superior ou igual a: 1,4x 1,4x 1,4x
Debituristas totalizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos: • Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido. • Transferência ou cessão de controle acionário. • Redução do capital social que não para absorção de prejuízos. • Proibição da transformação em sociedade limitada. • Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais. • Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado. Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014. 2ª, 3ª e 5ª 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 trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures
Divida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a: 4,0x 3,75x 3,5x
Ativos desonerados/Divida corporativa líquida superior ou igual a: 1,4x 1,4x 1,4x
Debituristas totalizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos: • Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido. • Transferência ou cessão de controle acionário. • Redução do capital social que não para absorção de prejuízos. • Proibição da transformação em sociedade limitada. • Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais. • Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado. Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014. 2ª, 3ª e 5ª 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 trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER
Representado por:
Descrição Controladora Consolidado
Circulante 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS
A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2014 e 2013:
Base de apuração 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013

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 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013

17. PARTES RELACIONADAS
a) Partes relacionadas
ATIVO Consolidado
Partes relacionadas 31/12/2014 31/12/2013
CPP Brasil Realty S.A. (i) 3.512 3.512
Total partes relacionadas 3.512 3.512
(i) Os saldos de partes relacionadas são predominantemente oriundos dos acervos incorporados nas controladas CCP Propriedades, Milkenium e Arraial do Cabo na cidade parcial ocorrida em anos anteriores entre a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros. b) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos. O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas ligadas em empreendimentos imobiliários em construção. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gestão de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas, através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nessas saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.
ATIVO Consolidado
Empreendimento 31/12/2014 31/12/2013
Thera (Cyrela Roaima) (i) 4.132 4.132
Total 4.132 4.132

Empreendimento Consolidado
Thera (Cyrela Roaima) (i) 2.686 3.036
Thera (Expansão Consórcio Residencial da Barra) (ii) 1.192 1.192
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (i) 3.892 3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii) 954 954
Total 10.551 7.882
(i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado "Thera Berrini", o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação. Em outubro de 2011, a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$ 56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma: • R\$28.241 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 habe-se, as partes irão apurar o custo efetivo de construção. Caso excedam o valor de R\$28.246 atualizados pelo INCC desde setembro de 2011, a Cyrela Brazil Realty S.A. deverá arcar com a diferença apurada. Por outro lado, caso os custos sejam inferiores a este montante, a diferença encontrada deverá ser paga pela Companhia. (ii) Estes saldos referem-se a compromissos com a Cyrela Brazil Realty S.A. incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída. c) Contrato de prestação de serviço: Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência. As SPs Arraial do Cabo e CCP Aurora possuem contratos com a Cyrela Controladora para a construção dos empreendimentos Thera e Faria Lima, respectivamente. O montante pago em 2014 foi de R\$ 3.706. d) Receita de aluguel: A Companhia possui unidades localizadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento Unidade Vigência contrato Índice atualização Valor Mensal
JK 1455 3º 01/06/2013 a 31/05/2018 IGP-M 313
JK 1455 4º 01/06/2013 a 31/05/2018 IGP-M 313
JK 1455 5º (Parte) 01/06/2013 a 31/05/2018 IGP-M 7
ITM 1º e 2º 01/10/2012 a 31/09/2015 IGP-DI 72
Total 705
e) Remuneração da administração. O pronunciamento técnico CPC05(R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). As remunerações incorridas na Companhia até 31 de dezembro de 2014 e 2013 são compostas da seguinte forma:

Controladora Consolidado
Descrição 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013
Remuneração aos administradores 3.123 4.631
Remuneração aos conselheiros 330 330
Total 3.459 1.553 5.161 4.415
O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2014, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, é de R\$ 13.000.
18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
Empreendimento Consolidado
Thera 31/12/2014 31/12/2013
CEO 104 1.938
Circulante 104 12.852
Faria Lima 108.513 -
Não circulante 108.513 -
As permutas do Thera e CEO estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OPC001(R1) e OPC004, 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. No mês de Setembro de 2014, foi encerrado o projeto CEO, sendo assim todas a receita pendente foi apropriada neste período. A permuta física do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato, cujo o empreendimento está em construção.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS
Durante o curso normal de suas 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\$ 3.358 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos. Os processos julgados com probabilidade de perda possuem pelo menos advogados somam o montante de R\$ 126.644 em 31 de dezembro de 2014. Das causas possíveis, o caso com valor mais relevante se refere ao Matarazzo, onde em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Pauloajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos "Shopping Cidade São Paulo" e "Torre Matarazzo". O pedido de tutela antecipada foi acolhido pela Fazenda Pública de São Paulo, e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas sanções dos respectivos órgãos e não foi constatada nenhuma ilegalidade; entretanto, foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo. Diante disso, a Companhia apelou da decisão monocrática e os autos aguardam julgamento do recurso de apelação interposto. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.
20. RES SPERATA A PROPRIAR
Abaixo demonstramos o saldo de resgate a apropriar, que se refere a pontos de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelas lojas a partir da assinatura do contrato de locação de certos comerciais. Esses valores são fatuados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento Consolidado
Shopping Grand Plaza 31/12/2014 31/12/2013
Shopping Tietê 5.605 6.231
Shopping Tietê 18.794 12.646
Shopping Metropolitan 12.145 7.850
Shopping Cidade São Paulo 14.221 739
Shopping Cerrado 2.047 547
Total 52.812 28.013
Não circulante 5.605 6.231
Total 47.207 21.782
21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
a) Capital social: O capital social em 31 de dezembro de 2014 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

Quantidade de ações Capital social
31 de dezembro de 2013 83.000.000 330.695
31 de dezembro de 2014 83.000.000 350.000
O capital autorizado da Companhia é de até 900.000.000 de ações ordinárias, as serem emitidas conforme deliberação do Conselho de Administração, independentemente de autorização da Assembleia Geral ou reforma estatutária, para distribuição pública e/ou emissão, 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. Em 10 de abril de 2014, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$ 19.305 mediante capitalização de parte da reserva de lucros, sem emissão de novas ações. 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 exercida com o montante do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o 100% do capital social integralizado. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em 49.763. A Administração Geral Ordinária e Extraordinária deliberou, durante o exercício de 2015, sobre a destinação de tais recursos, que poderá ser utilizado para integralização ou aumento de capital ou distribuição de dividendos. c) Destinação de lucro líquido do exercício: O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consonante 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 a todos os acionistas (vide letra E). - O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital. A Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros. d) Ações em tesouraria: Em 16 de agosto de 2010, foi aprovado através de Ata

de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$12,41 por ação, totalizando R\$1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$13,49 por ação, totalizando R\$50.176. Em 14 de fevereiro de 2012, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 3.500.000 ações em tesouraria, sem redução de capital. Em 31 de dezembro de 2013 e 2014, a Companhia possuiu 247.838 ações a um valor de R\$ 3.326. Em junho de 2013, foi encerrado o programa de stock options, ocorrendo a transferência de 101.894 ações a 40 funcionários que participavam do programa, a um custo médio de R\$ 13,41 por ação, totalizando R\$ 1.366. e) Transações com sócios: Foi registrado nesta conta, durante o exercício de 2013, o efeito sobre as alterações de participações no Fundo Grand Plaza, totalizando 5,69%. Esta alteração não impactou no controle deste fundo, que continua sendo da Companhia. f) Dividendos: Os acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº6.404/76. Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Lucro líquido de 31/12/2014 97.960
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia (4.898)
Base de cálculo para os dividendos mínimos 93.062
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2014 23.266

22. BENEFÍCIOS A DIRETOS E EMPREGADOS
a) Benefícios pós-aposentadoria: A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR: A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Malls Empreendimento Imobiliário Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.768 (R\$ 7.968 em 31 de dezembro de 2013), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 2.470 de PLR complementar referente ao ano de 2013.

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

Controladora Consolidado
Descrição 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013
Ativos financeiros
Avaliados pelo método de custo amortizado:
Caixa e equivalentes de caixa 464.301 121.615 572.900 149.251
Partes relacionadas - - 3.512 7.644
Contas a receber 320 495 92.970 83.676
Títulos e valores mobiliários - 8.673 - 115.152
Passivos financeiros
Custo amortizado:
Financeiros 1.094.406 350.430 1.548.156 701.816
Debêntures 935.671 924.231 935.671 924.231
Fornecedores 274 415 35.510 37.796
Partes relacionadas - - 10.551 7.882
d. Operações com instrumentos derivativos. Em 31 de dezembro de 2014, a controladora e suas controladas não possuem opções de derivativos.
e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Controladora Consolidado
Índice Ativo Risco % provável Cenário possível - stress 25% Cenário remoto - stress 50% Base provável Cenário possível - stress 25% Cenário remoto - stress 50% Base
CDI Decrescimo do Índice -10,77% (50.005) (37.504) (25.003) 464.301 (61.711) (46.283) (30.856) 572.900

Passivo Selic Acréscimo do Índice 10,40% (211.128) (263.910) (316.692) (2.030.077) (258.318) (322.898) (387.477) (2.483.827)
A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 10,77% para CDI e 10,4% para Selic. f. Resultado financeiro: O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 são assim constituídos:

Controladora Consolidado
Receitas financeiras: 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013
Receita de aplicações financeiras 17.161 13.446 29.043 26.025
Outros 4.822 3.016 7.903 5.616
Total receitas financeiras 21.983 16.462 36.946 31.641
Despesas financeiras:
Juros sobre empréstimos e financiamentos (61.985) (25.947) (61.985) (25.947)
Juros e atualização sobre debêntures (109.312) (63.532) (109.312) (63.532)
Outros (19.330) (4.064) (27.682) (7.133)
Juros capitalizados 92.471 50.254 92.471 50.254
Total despesas financeiras (97.156) (43.289) (105.518) (46.358)
Resultado financeiro líquido (75.173) (26.827) (68.572) (14.717)

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS
a) Com partes relacionadas: A unidade imobiliária abaixo foi fornecida em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty S.A.:
Empreendimento Sala Valor Compromisso Garantia
Edifício Faria Lima Financial Center 92 10.815 Permuta terrena - Contemporâneo Campo Belo
Nenhum passivo foi registrado, pois a Companhia entende que esta garantia não será exercida.

25. RECEITA LÍQUIDA
Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações do resultado do exercício:
Controladora Consolidado
Descrição 31/12/2014 31/12/2013 31/12/2014 31/12/2013
Receita bruta 7.106 14.994 400.830 334.563
Locação de imóveis 2.452 2.293 274.342 209.930
- Vendas de imóveis - - 66.993 74.545
- Prestação de serviços 4.654 12.701 59.495 50.138
Deduções sobre a receita (459) (847) (18.669) (12.290)
- Vendas e Serviços Cancelados - - (125) (211)
- Descontos Concedidos (75.969) - (2.744) (596)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (\*) (459) (847) (16.100) (11.483)
Receita líquida 6.647 14.147 381.861 322.293
(\*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.



# CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86  
Companhia Aberta de Capital Autorizado



## Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

|                                                                                                                                             | Controladora  |               | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                                             | 31/12/2014    | 31/12/2013    | 31/12/2014      | 31/12/2013      |
| Lucro líquido do exercício                                                                                                                  | 97.960        | 148.901       | -               | -               |
| Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%                                                                           | (33.306)      | (50.626)      | -               | -               |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                                                       | 67.925        | 64.938        | -               | -               |
| Outras adições e exclusões permanentes                                                                                                      | (2.282)       | 2.171         | -               | -               |
| <b>Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos</b>                                                                       | <b>32.336</b> | <b>16.483</b> | -               | -               |
| <b>Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:</b> | -             | -             | <b>155.230</b>  | <b>141.392</b>  |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido                                                                          | -             | -             | (69.006)        | (81.672)        |
| Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo                 | -             | -             | 86.224          | 59.720          |
| IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)                                                                                              | -             | -             | (29.316)        | (20.305)        |
| IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)                                                                                                          | -             | -             | -               | -               |
| <b>Total</b>                                                                                                                                | -             | -             | <b>(29.316)</b> | <b>(20.305)</b> |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social corrente</b>                                                                                      | -             | -             | <b>(29.316)</b> | <b>(20.305)</b> |

### 29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014. O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período. 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

|                     | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---------------------|------------|------------|
| Lucro líquido       | 97.960     | 148.901    |
| Quantidade de ações | 83.000     | 83.000     |
| Lucro por ação      | 1,180      | 1,794      |

#### b) Diluído

#### Lucro por Ação

|                         | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|-------------------------|------------|------------|
| Lucro líquido           | 97.960     | 148.901    |
| Quantidade de ações     | 83.000     | 83.000     |
| (-) Ações em tesouraria | 248        | 248        |
| Total de ações          | 82.752     | 82.752     |
| Lucro por ação          | 1,184      | 1,799      |

### 30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

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

| Empreendimento    | Consolidado                        |                                  |                                |                                |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                   | Receita reconhecida até 31/12/2014 | Receita a incorrer em 31/12/2014 | Custo incorrido até 31/12/2014 | Custo a incorrer em 31/12/2014 |
| Torre Matarazzo   | 58.040                             | 786                              | (23.733)                       | (321)                          |
| Thera Residencial | 96.635                             | 729                              | (70.208)                       | (530)                          |
| Thera Saletas     | 61.810                             | 411                              | (34.682)                       | (231)                          |

### 31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. As coberturas de seguros são: a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000 e outros riscos - R\$ 5.780. b) Responsabilidade civil: R\$ 3.200 c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 2.511.300. d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 572.162. e) Risco de engenharia: R\$ 508.976. f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

### 32. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

Em 2014 foi registrada a permuta do empreendimento Faria Lima, conforme descrito na nota 18.

### 33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A emissão das demonstrações contábeis da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2015.

Contador: **Luciano Barbosa da Silva** - CRC - 1SP 174823/O-9

## O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## A DIRETORIA

### Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante em seu Estatuto Social (Capítulo X Artigo 59).

### Relacionamento com Auditores

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que, durante o exercício de 2014, não houve a contratação de outros serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

### Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

### 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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

**Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolida, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se

causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. 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 de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 18 de março de 2015

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8  
**Tarcísio Luiz dos Santos**  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

