

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012 | 8 |
| DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 | 9 |
| Demonstração do Valor Adicionado | 10 |

DFs Consolidadas

| | |
|--------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 11 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 12 |
| Demonstração do Resultado | 14 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 15 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 16 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012 | 18 |
| DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 | 19 |
| Demonstração do Valor Adicionado | 20 |

| | |
|---|----|
| Comentário do Desempenho | 21 |
| Notas Explicativas | 45 |
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 76 |

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 79 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 81 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 82 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 83 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Trimestre Atual 30/09/2012 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 83.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 83.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 350 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 350 |

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

| Evento | Aprovação | Provento | Início Pagamento | Espécie de Ação | Classe de Ação | Provento por Ação (Reais / Ação) |
|--|------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária | 26/04/2012 | Dividendo | 16/05/2012 | Ordinária | | 0,32682 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.337.183 | 1.213.173 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 119.437 | 197.741 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 112.754 | 189.358 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos | 183 | 18 |
| 1.01.01.02 | Aplicações financeiras | 112.571 | 189.340 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 680 | 0 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 680 | 0 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 1.779 | 1.764 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 1.779 | 1.764 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 4.224 | 6.619 |
| 1.01.08.03 | Outros | 4.224 | 6.619 |
| 1.01.08.03.01 | Dividendos a receber | 4.019 | 6.583 |
| 1.01.08.03.02 | Demais contas a receber | 205 | 36 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.217.746 | 1.015.432 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 41.205 | 43.787 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 0 | 2.879 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 0 | 2.879 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 41.205 | 40.908 |
| 1.02.01.09.03 | Partes relacionadas com parceiros | 1.319 | 18.680 |
| 1.02.01.09.04 | Tributos a recuperar | 39.886 | 22.193 |
| 1.02.01.09.05 | Depósitos judiciais | 0 | 35 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.176.390 | 971.529 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.174.522 | 969.645 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.174.522 | 969.645 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 1.868 | 1.884 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 149 | 113 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 149 | 113 |
| 1.02.04 | Intangível | 2 | 3 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 2 | 3 |
| 1.02.04.01.02 | Softwares | 2 | 3 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.337.183 | 1.213.173 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 76.299 | 310.997 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 303 | 262 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 303 | 262 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 1.646 | 3.485 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 1.613 | 3.478 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos retidos na fonte | 32 | 12 |
| 2.01.03.01.03 | Impostos diferidos | 1.581 | 3.466 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 33 | 7 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 68.070 | 276.645 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 5.063 | 269.323 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 5.063 | 5.080 |
| 2.01.04.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 0 | 264.243 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 63.007 | 7.322 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 6.280 | 30.605 |
| 2.01.05.02 | Outros | 6.280 | 30.605 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 1 | 27.012 |
| 2.01.05.02.04 | Demais contas a pagar | 6.279 | 3.593 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 633.063 | 388.645 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 631.913 | 387.495 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 149.522 | 33.665 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 149.522 | 33.665 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 482.391 | 353.830 |
| 2.02.04 | Provisões | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.150 | 1.150 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 627.821 | 513.531 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 330.695 | 330.695 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -5.772 | -50.932 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 829 | 685 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -4.692 | -51.617 |
| 2.03.02.07 | Transações com sócios | -1.909 | 0 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 186.843 | 233.768 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 16.357 | 16.357 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 170.486 | 217.411 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 116.055 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 2.424 | 7.393 | 798 | 4.646 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -5 | -263 | 0 | 0 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 2.419 | 7.130 | 798 | 4.646 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 29.717 | 139.824 | 33.837 | 105.078 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -661 | -2.795 | -1.026 | -1.938 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -5.221 | -14.073 | -3.844 | -11.690 |
| 3.04.02.01 | Remuneração da Administração | -790 | -2.296 | -655 | -2.274 |
| 3.04.02.02 | Gerais e Administrativas | -3.468 | -8.888 | -2.239 | -7.066 |
| 3.04.02.03 | Participações de empregados e administradores | -963 | -2.889 | -950 | -2.350 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 0 | 1.269 | 338 | 10.629 |
| 3.04.04.01 | Demais resultados nos investimentos | 0 | 1.269 | 338 | 10.629 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -87 | -260 | -87 | -260 |
| 3.04.05.01 | Combinação de negócios - depreciação | -87 | -260 | -87 | -260 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 35.686 | 155.683 | 38.456 | 108.337 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 32.136 | 146.954 | 34.635 | 109.724 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -10.170 | -32.021 | -8.951 | -26.050 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 4.128 | 18.081 | 7.139 | 25.083 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -14.298 | -50.102 | -16.090 | -51.133 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 21.966 | 114.933 | 25.684 | 83.674 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 1.549 | 1.122 | -591 | -414 |
| 3.08.02 | Diferido | 1.549 | 1.122 | -591 | -414 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 23.515 | 116.055 | 25.093 | 83.260 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 23.515 | 116.055 | 25.093 | 83.260 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,28000 | 1,38400 | 0,30361 | 1,00738 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,28100 | 1,38800 | 0,29009 | 0,96254 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 23.515 | 116.055 | 25.093 | 83.260 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 1.909 | 4.692 | 7.077 |
| 4.02.01 | Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa | 0 | 0 | 4.692 | 14.016 |
| 4.02.02 | Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda | 0 | 0 | 0 | -6.939 |
| 4.02.03 | Transações com sócios | 0 | 1.909 | 0 | 0 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 23.515 | 117.964 | 29.785 | 90.337 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 138.971 | 129.079 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 20.268 | 30.504 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 114.933 | 83.674 |
| 6.01.01.02 | Depreciação de bens do ativo imobilizado | 26 | 23 |
| 6.01.01.03 | Combinação de negócios - depreciação | 260 | 260 |
| 6.01.01.04 | Amortização da comissão sobre debêntures | 688 | 569 |
| 6.01.01.05 | Equivalência patrimonial | -155.683 | -108.337 |
| 6.01.01.06 | Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures | 56.650 | 79.847 |
| 6.01.01.07 | Variação cambial / ganho ou perda - swap | 3.188 | -25.676 |
| 6.01.01.08 | Despesas com opção de ação | 144 | 144 |
| 6.01.01.09 | Imposto diferido (pis e cofins) | 46 | 0 |
| 6.01.01.10 | Depreciação das propriedades para investimento | 16 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 6.489 | 2.272 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -680 | 0 |
| 6.01.02.02 | Impostos e contribuições a compensar | -14.001 | -2.913 |
| 6.01.02.03 | Adiantamento a fornecedores | 0 | 75 |
| 6.01.02.04 | Dividendos a receber | 2.564 | 2.444 |
| 6.01.02.05 | Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | 17.361 | 1.128 |
| 6.01.02.06 | Demais ativos | -169 | -21 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | 41 | 1.219 |
| 6.01.02.08 | Impostos e contribuições a recolher | 46 | 34 |
| 6.01.02.09 | Demais contas a pagar | 1.292 | 306 |
| 6.01.02.10 | Depósitos judiciais | 35 | 0 |
| 6.01.03 | Outros | 112.214 | 96.303 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -32.554 | -1.339 |
| 6.01.03.02 | IRRF sobre dividendos | -3.707 | -3.121 |
| 6.01.03.03 | Dividendos recebidos | 145.596 | 103.357 |
| 6.01.03.04 | Contas a receber de partes relacionadas | 2.879 | -2.594 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -195.626 | -140.051 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) de investimentos | -195.565 | -163.121 |
| 6.02.02 | Decréscimo de títulos e valores mobiliários | 0 | 23.810 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) do imobilizado | -61 | -29 |
| 6.02.04 | (Acréscimo) de ágios sobre investimentos | 0 | -711 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -19.949 | -69.006 |
| 6.03.01 | Captação de empréstimos e debêntures | 319.764 | 3.456 |
| 6.03.02 | Pagamento de empréstimo (principal) | -311.689 | 0 |
| 6.03.03 | Comissão para aquisição de debêntures | -1.013 | 0 |
| 6.03.05 | Dividendos pagos | -27.011 | -22.299 |
| 6.03.06 | Compra de ações em tesouraria | 0 | -50.163 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -76.604 | -79.978 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 189.358 | 302.326 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 112.754 | 222.348 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -1.765 | 0 | 0 | 0 | -1.765 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 144 | 0 | 0 | 0 | 144 |
| 5.04.08 | Trasacões com sócios | 0 | -1.909 | 0 | 0 | 0 | -1.909 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 116.055 | 0 | 116.055 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 116.055 | 0 | 116.055 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Cancelamento de Ações em Tesouraria | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -5.772 | 186.843 | 116.055 | 0 | 627.821 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -961 | 147.046 | 0 | -7.077 | 469.703 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -961 | 147.046 | 0 | -7.077 | 469.703 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -50.019 | 0 | 0 | 0 | -50.019 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 144 | 0 | 0 | 0 | 144 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -50.163 | 0 | 0 | 0 | -50.163 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 83.260 | 7.077 | 90.337 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 83.260 | 0 | 83.260 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.077 | 7.077 |
| 5.05.02.01 | Ajustes de Instrumentos Financeiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.077 | 7.077 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -50.980 | 147.046 | 83.260 | 0 | 510.021 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 7.881 | 4.891 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 7.881 | 4.891 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -4.628 | -3.339 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -248 | 0 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -3.119 | -2.166 |
| 7.02.04 | Outros | -1.261 | -1.173 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 3.253 | 1.552 |
| 7.04 | Retenções | -301 | -283 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -301 | -283 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 2.952 | 1.269 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 175.033 | 144.049 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 155.683 | 108.337 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 18.081 | 25.083 |
| 7.06.03 | Outros | 1.269 | 10.629 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 177.985 | 145.318 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 177.985 | 145.318 |
| 7.08.01 | Pessoal | 12.462 | 10.266 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 6.278 | 4.239 |
| 7.08.01.04 | Outros | 6.184 | 6.027 |
| 7.08.01.04.01 | Comissões sobre vendas | 855 | 1.259 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da diretoria | 2.296 | 2.274 |
| 7.08.01.04.03 | Participação de empregados nos lucros | 3.033 | 2.494 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | -488 | 764 |
| 7.08.02.01 | Federais | -771 | 519 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 283 | 245 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 49.956 | 51.028 |
| 7.08.03.01 | Juros | 45.818 | 50.109 |
| 7.08.03.03 | Outras | 4.138 | 919 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 116.055 | 83.260 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 116.055 | 83.260 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.744.319 | 1.421.639 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 429.218 | 423.110 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 299.609 | 353.247 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos | 11.967 | 8.541 |
| 1.01.01.02 | Aplicações financeiras | 287.642 | 344.706 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 114.652 | 58.619 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 114.652 | 58.619 |
| 1.01.04 | Estoques | 3.963 | 5.292 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 1.779 | 1.764 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 1.779 | 1.764 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 9.215 | 4.188 |
| 1.01.08.03 | Outros | 9.215 | 4.188 |
| 1.01.08.03.01 | Demais contas a receber | 4.728 | 1.063 |
| 1.01.08.03.02 | Adiantamento a fornecedores | 4.487 | 3.125 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.315.101 | 998.529 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 567.980 | 461.879 |
| 1.02.01.03 | Contas a Receber | 44.786 | 11.551 |
| 1.02.01.03.01 | Clientes | 44.786 | 11.551 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 466.427 | 391.204 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 3.837 | 6.394 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 3.837 | 6.394 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 52.930 | 52.730 |
| 1.02.01.09.03 | Partes relacionadas com parceiros | 1.391 | 20.865 |
| 1.02.01.09.04 | Tributos a recuperar | 41.787 | 23.032 |
| 1.02.01.09.05 | Depósitos Judiciais | 9.752 | 8.833 |
| 1.02.02 | Investimentos | 745.220 | 530.212 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 10 | 0 |
| 1.02.02.01.04 | Outras Participações Societárias | 10 | 0 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 745.210 | 530.212 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 1.864 | 6.428 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 1.864 | 6.428 |
| 1.02.04 | Intangível | 37 | 10 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 37 | 10 |
| 1.02.04.01.02 | Software | 37 | 10 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.744.319 | 1.421.639 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 162.794 | 401.328 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 24.066 | 10.605 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 24.066 | 10.605 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 14.428 | 16.556 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 13.773 | 16.261 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 5.104 | 4.794 |
| 2.01.03.01.02 | Parcelamentos tributários | 2.652 | 2.651 |
| 2.01.03.01.03 | Demais impostos sobre faturamento | 1.445 | 868 |
| 2.01.03.01.04 | Impostos retidos na fonte | 1.214 | 2.500 |
| 2.01.03.01.05 | Impostos diferidos | 3.358 | 5.448 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 655 | 295 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 68.959 | 276.594 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 5.952 | 269.272 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 5.952 | 5.029 |
| 2.01.04.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 0 | 264.243 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 63.007 | 7.322 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 55.341 | 97.573 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 76 | 75 |
| 2.01.05.01.03 | Débitos com Controladores | 76 | 75 |
| 2.01.05.02 | Outros | 55.265 | 97.498 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 1 | 27.012 |
| 2.01.05.02.04 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 534 | 514 |
| 2.01.05.02.05 | Partes relacionadas com parceiros | 11.349 | 19.821 |
| 2.01.05.02.06 | Adiantamento de clientes | 8.089 | 9.692 |
| 2.01.05.02.07 | Adiantamento de clientes - permuta | 21.495 | 31.418 |
| 2.01.05.02.08 | Demais contas a pagar | 13.797 | 9.041 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 884.115 | 467.803 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 815.718 | 412.634 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 333.327 | 58.804 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 333.327 | 58.804 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 482.391 | 353.830 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 58.664 | 52.171 |
| 2.02.02.02 | Outros | 58.664 | 52.171 |
| 2.02.02.02.03 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 0 | 756 |
| 2.02.02.02.04 | Tributos a pagar | 7.903 | 6.958 |
| 2.02.02.02.05 | Adiantamento de clientes - permutas | 41.496 | 41.886 |
| 2.02.02.02.06 | Demais contas a pagar | 143 | 2 |
| 2.02.02.02.07 | Receita res-sperata a apropriar | 9.122 | 2.569 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 8.583 | 1.848 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 8.583 | 1.848 |
| 2.02.04 | Provisões | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 1.150 | 1.150 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.150 | 1.150 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 697.410 | 552.508 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 330.695 | 330.695 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -5.772 | -50.932 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 829 | 685 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -4.692 | -51.617 |
| 2.03.02.07 | Transações com sócios | -1.909 | 0 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 186.843 | 233.768 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 16.357 | 16.357 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 170.486 | 217.411 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 116.055 | 0 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 69.589 | 38.977 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 77.292 | 366.640 | 54.961 | 187.341 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -31.254 | -169.059 | -10.725 | -53.546 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 46.038 | 197.581 | 44.236 | 133.795 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -8.933 | -31.488 | -6.556 | -9.764 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -2.064 | -13.772 | -2.324 | -5.880 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -6.867 | -19.057 | -4.608 | -14.552 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -4.259 | -11.323 | -2.256 | -8.018 |
| 3.04.02.02 | Remuneração da administração | -1.158 | -3.377 | -1.002 | -3.184 |
| 3.04.02.03 | Participações de empregados e administradores | -1.450 | -4.357 | -1.350 | -3.350 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | -2 | 1.341 | 376 | 10.668 |
| 3.04.04.01 | Demais resultados nos investimentos | -2 | 1.341 | 376 | 10.668 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 37.105 | 166.093 | 37.680 | 124.031 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -7.536 | -22.914 | -4.876 | -18.293 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 8.503 | 30.535 | 11.492 | 33.573 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -16.039 | -53.449 | -16.368 | -51.866 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 29.569 | 143.179 | 32.804 | 105.738 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -3.959 | -18.095 | -4.705 | -12.220 |
| 3.08.01 | Corrente | -6.650 | -16.496 | -4.337 | -11.837 |
| 3.08.02 | Diferido | 2.691 | -1.599 | -368 | -383 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 25.610 | 125.084 | 28.099 | 93.518 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 25.610 | 125.084 | 28.099 | 93.518 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 23.515 | 116.055 | 25.093 | 83.260 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 2.095 | 9.029 | 3.006 | 10.258 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,28000 | 1,38400 | 0,30361 | 1,00738 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,28100 | 1,38800 | 0,29009 | 0,96254 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 23.515 | 116.055 | 25.093 | 83.260 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 1.909 | 4.692 | 7.077 |
| 4.02.01 | Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa | 0 | 0 | 4.692 | 14.016 |
| 4.02.02 | Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda | 0 | 0 | 0 | -6.939 |
| 4.02.03 | Transação com sócios | 0 | 1.909 | 0 | 0 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 23.515 | 117.964 | 29.785 | 90.337 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 23.518 | 96.381 | 26.779 | 80.079 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -3 | 21.583 | 3.006 | 10.258 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -91.866 | 55.534 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 227.203 | 167.182 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 143.179 | 105.738 |
| 6.01.01.02 | Depreciação de bens do ativo imobilizado | 444 | 132 |
| 6.01.01.03 | Depreciação das propriedades para investimento | 9.269 | 6.140 |
| 6.01.01.04 | Amortização da comissão sobre debêntures | 688 | 569 |
| 6.01.01.05 | Juros e variações monetárias sobre empréstimos | 62.877 | 79.847 |
| 6.01.01.06 | Imposto diferido (pis e cofins) | 3.306 | 571 |
| 6.01.01.07 | Provisão para perda do contas a receber | 22 | -283 |
| 6.01.01.08 | Variação cambial / ganho ou perda - swap | 3.188 | -25.676 |
| 6.01.01.09 | Despesa com opção de ação | 144 | 144 |
| 6.01.01.12 | Ajuste a valor presente | 4.086 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -267.325 | -93.299 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -93.376 | 3.974 |
| 6.01.02.02 | Impostos e contribuições a compensar | -15.063 | -3.385 |
| 6.01.02.03 | Imóveis a comercializar | -175.765 | -87.754 |
| 6.01.02.04 | Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | 19.474 | -15.628 |
| 6.01.02.05 | Depósitos judiciais | -919 | -801 |
| 6.01.02.06 | Demais ativos | -3.665 | -987 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | 13.461 | -269 |
| 6.01.02.08 | Contas a pagar por aquisições de imóveis | -736 | -9.535 |
| 6.01.02.09 | Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | -8.472 | -2 |
| 6.01.02.10 | Impostos e contribuições a recolher | -436 | -94 |
| 6.01.02.11 | Adiantamento de clientes | -11.916 | 17.253 |
| 6.01.02.13 | Demais contas a pagar | 2.328 | 3.929 |
| 6.01.02.14 | Adiantamento a fornecedores | -1.362 | 0 |
| 6.01.02.15 | Res-sperata a apropriar | 9.122 | 0 |
| 6.01.03 | Outros | -51.744 | -18.349 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -35.991 | -1.339 |
| 6.01.03.02 | IRRF sobre dividendos recebidos | -3.707 | -3.121 |
| 6.01.03.03 | IRPJ e CSLL pagos | -14.604 | -11.546 |
| 6.01.03.04 | Contas a receber de partes relacionadas | 2.557 | -2.591 |
| 6.01.03.05 | Contas a pagar para partes relacionadas | 1 | 248 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -120.223 | -7.720 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) de títulos de valores mobiliários | -10 | 23.810 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) do ativo imobilizado | -4.862 | -1.912 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) das propriedades para investimento | -115.351 | -29.618 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 158.451 | -45.186 |
| 6.03.01 | Captação de empréstimos e debêntures | 476.773 | 16.301 |
| 6.03.02 | Comissão para aquisição de debêntures | -1.205 | 0 |
| 6.03.03 | Participação dos não controladores | 21.583 | 10.975 |
| 6.03.06 | Dividendos pagos | -27.011 | -22.299 |
| 6.03.07 | Compra de ações em tesouraria | 0 | -50.163 |
| 6.03.08 | Pagamento de empréstimo (principal) | -311.689 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -53.638 | 2.628 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 353.247 | 341.025 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 299.609 | 343.653 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 | 38.977 | 552.508 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -50.932 | 233.768 | 0 | 0 | 513.531 | 38.977 | 552.508 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -1.765 | 0 | 0 | 0 | -1.765 | 21.583 | 19.818 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 144 | 0 | 0 | 0 | 144 | 0 | 144 |
| 5.04.08 | Efeito dos dividendos distribuídos aos acionistas não controladores em controladas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.583 | 21.583 |
| 5.04.09 | Transações com sócios | 0 | -1.909 | 0 | 0 | 0 | -1.909 | 0 | -1.909 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 116.055 | 0 | 116.055 | 9.029 | 125.084 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 116.055 | 0 | 116.055 | 9.029 | 125.084 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Cancelamento das ações em tesouraria | 0 | 46.925 | -46.925 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -5.772 | 186.843 | 116.055 | 0 | 627.821 | 69.589 | 697.410 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 330.695 | -961 | 147.046 | 0 | -7.077 | 469.703 | 34.985 | 504.688 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 330.695 | -961 | 147.046 | 0 | -7.077 | 469.703 | 34.985 | 504.688 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -50.019 | 0 | 0 | 0 | -50.019 | 10.975 | -39.044 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 144 | 0 | 0 | 0 | 144 | 0 | 144 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -50.163 | 0 | 0 | 0 | -50.163 | 0 | -50.163 |
| 5.04.08 | Efeito do aumento de capital de acionistas não controladores em controladas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.968 | 13.968 |
| 5.04.09 | Efeito dos dividendos distribuídos de acionistas não controladores em controladas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.993 | -2.993 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 83.260 | 7.077 | 90.337 | 10.258 | 100.595 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 83.260 | 0 | 83.260 | 10.258 | 93.518 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.077 | 7.077 | 0 | 7.077 |
| 5.05.02.01 | Ajustes de Instrumentos Financeiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.077 | 7.077 | 0 | 7.077 |
| 5.07 | Saldos Finais | 330.695 | -50.980 | 147.046 | 83.260 | 0 | 510.021 | 56.218 | 566.239 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 378.117 | 193.362 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 378.117 | 193.362 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -169.673 | -54.928 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -159.500 | -47.379 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.451 | -4.568 |
| 7.02.04 | Outros | -3.722 | -2.981 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 208.444 | 138.434 |
| 7.04 | Retenções | -9.714 | -6.272 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -9.714 | -6.272 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 198.730 | 132.162 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 31.745 | 44.242 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 30.535 | 33.574 |
| 7.06.03 | Outros | 1.210 | 10.668 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 230.475 | 176.404 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 230.475 | 176.404 |
| 7.08.01 | Pessoal | 22.372 | 12.778 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 6.339 | 4.239 |
| 7.08.01.04 | Outros | 16.033 | 8.539 |
| 7.08.01.04.01 | Comissões sobre vendas | 8.154 | 1.861 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da diretoria | 3.377 | 3.184 |
| 7.08.01.04.03 | Participação de empregados nos lucros | 4.502 | 3.494 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 29.934 | 18.410 |
| 7.08.02.01 | Federais | 29.466 | 18.085 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 468 | 325 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 53.085 | 51.698 |
| 7.08.03.01 | Juros | 48.257 | 50.113 |
| 7.08.03.03 | Outras | 4.828 | 1.585 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 125.084 | 93.518 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 116.055 | 83.260 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 9.029 | 10.258 |

Comentário do Desempenho

PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA: São Paulo, 08 de novembro de 2012 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2012.

Lucro Líquido acumulado do 9M12 cresce 39,4% sobre 9M11 e chega a R\$116,1 milhões

FII CEO totalmente subscrito em 3 dias; expansão do Grand Plaza inaugurada em outubro.

Destaques do Trimestre

- ✓ **Receita Líquida** de R\$77,3 milhões no 3T12 (+40,6% sobre o 3T11); R\$366,6 milhões nos 9M12 (+95,7% sobre 9M11).
- ✓ **EBITDA** no acumulado de 2012 já soma R\$179,1 milhões (+45,6% sobre o mesmo período de 2011); No 3T12 foi de R\$44,7 milhões (+10,0% sobre o 3T11).
- ✓ **EBITDA Ajustado** dos 9M12 é R\$117,7 milhões; **Margem EBITDA ajustada (9M12)** de 87,1%.
- ✓ **Vacância física** de 0,5% no portfólio; vacância de escritórios e centros de distribuição é zero.
- ✓ Portfólio ultrapassa os 550.000 metros quadrados (em operação e em desenvolvimento).

Sumário dos Indicadores

| Indicadores Financeiros (R\$ milhões) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 | 3T11 | 3T12 | 3T12 x 3T11 |
|--|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| Receita Líquida | 187,3 | 366,6 | 95,7% | 55,0 | 77,3 | 40,6% |
| EBITDA | 123,0 | 179,1 | 45,6% | 40,6 | 44,7 | 10,0% |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>65,6%</i> | <i>48,8%</i> | <i>-16,8 pp.</i> | <i>73,9%</i> | <i>57,8%</i> | <i>-16,1 pp.</i> |
| EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ | 103,3 | 117,7 | 13,9% | 38,1 | 43,6 | 14,4% |
| <i>Margem EBITDA Ajustada</i> | <i>79,3%</i> | <i>87,1%</i> | <i>7,8 pp.</i> | <i>80,3%</i> | <i>88,4%</i> | <i>8,1 pp.</i> |
| NOI ⁽²⁾ | 111,4 | 126,0 | 13,1% | 41,3 | 44,2 | 7,1% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>93,7%</i> | <i>93,2%</i> | <i>-0,5 pp.</i> | <i>94,1%</i> | <i>90,2%</i> | <i>-3,8 pp.</i> |
| FFO ⁽³⁾ | 78,9 | 124,7 | 58,1% | 26,7 | 29,7 | 11,0% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>42,1%</i> | <i>34,0%</i> | <i>-8,1 pp.</i> | <i>48,6%</i> | <i>38,4%</i> | <i>-10,2 pp.</i> |
| FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾ | 0,954 | 1,502 | 57,4% | 0,323 | 0,357 | 10,6% |
| Lucro Líquido | 83,3 | 116,1 | 39,4% | 25,1 | 23,5 | -6,3% |
| <i>Margem Líquida</i> | <i>44,4%</i> | <i>31,7%</i> | <i>-12,8 pp.</i> | <i>45,7%</i> | <i>30,4%</i> | <i>-15,2 pp.</i> |
| Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾ | 1,007 | 1,399 | 38,9% | 0,304 | 0,283 | -6,8% |

| Indicadores Operacionais | 3T11 | 3T12 | 3T12 x 3T11 |
|--|-------|-------|--------------------------|
| Vacância Física | | | 0,2% 0,5% 0,3 pp. |
| Vacância Financeira | | | 0,3% 0,2% -0,1 pp. |
| Portfólio Atual (m ²) | 205,1 | 214,8 | 4,7% |
| Portfólio em Desenvolvimento (m ²) | 333,3 | 348,0 | 4,4% |

⁽¹⁾ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

⁽²⁾ Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

⁽³⁾ Recursos da Operação (Funds From Operation)

⁽⁴⁾ Ex-Tesouraria

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 9/11/2012
Horário: 10h30 (Brasília) / 07h30 (US ET)
Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
Código: CCP
Webcast: www.ccpssa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 9/11/2012
Horário: 12h00 (Brasília) / 09h00 (US ET)
Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
Código: CCP
Webcast: www.ccpssa.com.br/ri

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

Sobre a CCP



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 215 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 348 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

IGC

ITAG

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Destaques - Eventos Recentes

Inauguração da Expansão do Grand Plaza Shopping – Santo André (SP)



Em 10 de outubro de 2012, a CCP inaugurou a 4ª expansão do Grand Plaza Shopping, adicionando 14.534 m² de Área Bruta Locável (“ABL”) ou 113 lojas no total. Na data da inauguração, 108 lojas (95,5% do total), ou 13.938 m² (95,9%), estavam locadas. Entre os novos ocupantes do Shopping Center, destacam-se Riachuelo, Fast Shop, Renner, Siberian, e Capital Steakhouse. Com a expansão, o Grand Plaza passa a ter uma Área Bruta locável total de 74.616 m² e 357 lojas, além de 3.000 vagas de estacionamento.

Com isso, posiciona-se entre os 15 maiores shopping centers do Brasil, segundo ranking da Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers. A participação da CCP no Shopping Grand Plaza é de 59,73%.

Início de Comercialização do Shopping Cerrado – Goiânia (GO)

Em 25 de outubro de 2012, a CCP fez o lançamento do Shopping Cerrado. O empreendimento, localizado na capital do estado de Goiás, terá 32.500 m² de ABL e já tem todos os espaços disponíveis para lojas âncoras comercializados.

A construção está prevista para se iniciar no primeiro trimestre de 2013. A participação da CCP no Shopping Cerrado é de 25%, e a Companhia será responsável por sua administração.



Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Fundo de Investimento Imobiliário - CEO Corporate Offices



Durante o terceiro trimestre de 2012, foi lançado o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties (“FII”). Em 31 de outubro de 2012, o Fundo exerceu a opção de compra de 10.198 metros quadrados de área privativa, equivalentes a sete andares e meio, na torre sul do empreendimento CEO Corporate Offices, edifício Triple A localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

O valor da transação foi de R\$150,7 milhões. O FII foi totalmente colocado junto a investidores individuais, e **sua subscrição completa se deu em três dias úteis**, superando as expectativas e estabelecendo um novo marco para o Mercado.

Aos investidores está garantida uma renda mínima de 9% nominal por ano, desde a data da subscrição até 24 meses após a entrega do empreendimento. O FII captou um total de R\$159,4 milhões e a transação foi estruturada pelo BTG Pactual e coordenada pelos bancos BTG Pactual, Citi, Ourinvest, HSBC e pela XP Investimentos.

O CEO encontra-se em construção, e sua conclusão está prevista para o 2T13. A CCP mantém sua participação na segunda torre do projeto (área total privativa de locação: 10.884 m²; área exclusiva CCP: 2.721 m², ou 25%).

Análise de Desempenho Operacional

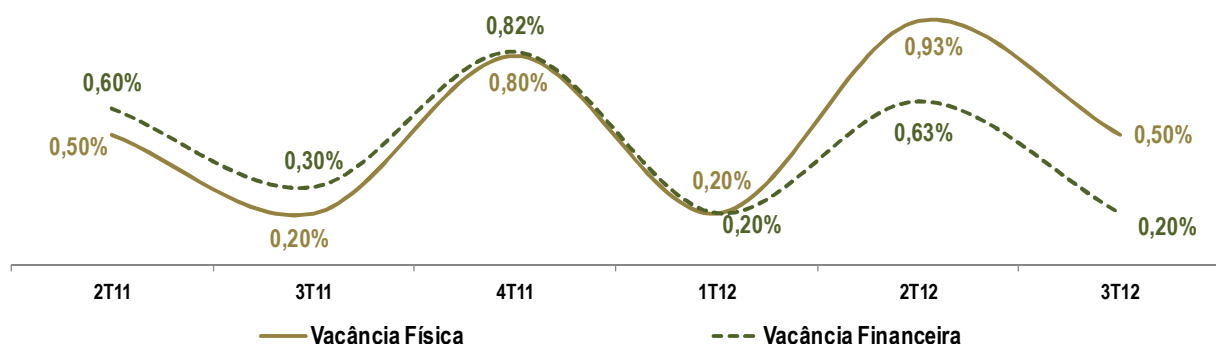
Vacância

Ao final do 3T12, a vacância geral da CCP foi de 0,50% (física – calculada como área vaga sobre a área disponível) e de 0,20% (financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade). No nosso portfólio de edifícios corporativos e centros logísticos, a vacância física foi 0%.

Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física foi de 1,7% considerando o Parque Shopping Belém e o Shopping Estação BH, que foram lançados em abril e maio, respectivamente, e se encontram em período de estabilização.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12



Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio aproximadamente 348 mil m², entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela que segue.

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

| | Empreendimentos em Desenvolvimento | Localização | Área Locável Total (m ²) | Área Locável CCP (m ²) | Área Locável CCP (m ²) | Data de Entrega Prevista | Aluguel mensal médio por m ² (1) | Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões) |
|--|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---|--|
| Escritório Corporativo | CEO | Barra da Tijuca, RJ | 29.927 | 5.480 | 28.181 | 2T13 | R\$ 100 - R\$ 110 | 181,9 |
| | Thera Corporate | Av. Berrini, SP | 28.359 | 18.884 | | 2T14 | R\$ 120 - R\$ 130 | |
| | Torre Matarazzo (3) | Av. Paulista, SP | 22.052 | - | | 4T14 | R\$ 140 - R\$ 170 | |
| | Ed. Faria Lima | Av. Faria Lima, SP | 15.578 | 3.817 | | À definir | R\$ 160 - R\$ 180 | |
| Shopping Center | Shopping Grand Plaza (Expansão) | Santb André, SP | 14.500 | 8.259 | 67.818 | Outubro/12 (entregue) | R\$ 60 - R\$65 | 349,2 |
| | Shopping Metropolitano | Barra da Tijuca, RJ | 43.500 | 34.800 | | 2S13 | R\$ 50 - R\$ 60 | |
| | Shopping Tietê Plaza | Marginal Tietê, SP | 36.500 | 9.015 | | 2S13 | R\$ 60 - R\$ 70 | |
| | Shopping Cidade São Paulo | Av. Paulista, SP | 17.500 | 8.838 | | 4T14 | R\$ 130 - R\$ 140 | |
| | Shopping Cerrado | Goiânia, GO | 32.500 | 6.906 | | 2S14 | R\$ 45 - R\$ 55 | |
| Condomínio Logístico | Centro Logístico Cajamar II | Cajamar, SP | 67.990 | 1.700 | 252.016 | 3T13 | R\$ 20 - R\$ 22 | 243,6 |
| | Centro Logístico Queimados I | Queimados, RJ | 178.751 | 44.688 | | 4T12 | R\$ 19 - R\$ 22 | |
| | Centro Logístico Queimados II | Queimados, RJ | 173.737 | 43.434 | | À definir | R\$ 18 - R\$ 20 | |
| | Centro Logístico Jundiaí I | Jundiaí, SP | 66.104 | 13.551 | | À definir | R\$ 19 - R\$ 21 | |
| | Centro Logístico Jundiaí II | Jundiaí, SP | 75.800 | 18.950 | | 4T12 | R\$ 19 - R\$ 21 | |
| | New Cajamar | Cajamar, SP | 242.772 | 60.693 | | À definir | R\$ 20 - R\$ 22 | |
| Centro Logístico Dutra - CLD | Dutra, SP | 115.000 | 69.000 | À definir | R\$ 20 - R\$ 23 | | | |
| Total de Empreend. em Desenvolvimento | | | 1.160.570 | 348.016 | 348.016 | | | 774,7 |
| Banco de Terreno | | | | | | | | |
| | Centro Metropolitano - SE e SO | Barra da Tijuca, RJ | 150.000 | 120.000 | - | À definir | | - |
| Total de Empreend. Futuros | | | 150.000 | 120.000 | - | | | - |
| Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos | | | 1.310.570 | 468.016 | 348.016 | | | 774,7 |

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Segmentos de Atuação

A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação.

| Dados Operacionais do Portfólio | Área Locável CCP | | Vacância ⁽¹⁾ | | Receita Bruta (R\$ mil) | | | | | | |
|--|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | m ² | % | Financeira ⁽²⁾ | Física ⁽³⁾ | 9M11 | 9M12 | Part % 9M12 | 9M12 x 9M11 | 3T 11 | 3T 12 | 3T12 x 3T11 |
| Edifícios Corporativos | 86.567 | 40,3% | 0,0% | 0,0% | 73.630 | 83.100 | 22,0% | 12,9% | 27.680 | 27.879 | 0,7% |
| Edifícios Triple A | 50.631 | 23,6% | 0,0% | 0,0% | 58.787 | 66.155 | 17,5% | 12,5% | 22.729 | 22.282 | -2,0% |
| Edifícios Classe A | 35.937 | 16,7% | 0,0% | 0,0% | 14.843 | 16.945 | 4,5% | 14,2% | 4.951 | 5.597 | 13,1% |
| Shopping Centers | 66.516 | 31,0% | 1,0% | 1,7% | 37.872 | 39.884 | 10,5% | 5,3% | 13.867 | 14.392 | 3,8% |
| Industrial / Centro de Distribuição | 43.227 | 20,1% | 0,0% | 0,0% | 6.972 | 7.270 | 1,9% | 4,3% | 2.443 | 2.450 | 0,3% |
| Outros Empreendimentos | 18.462 | 8,6% | 0,0% | 0,0% | 3.882 | 4.457 | 1,2% | 14,8% | 1.349 | 1.509 | 11,9% |
| Serviços de Administração | - | - | - | - | 11.794 | 13.274 | 3,5% | 12,5% | 3.494 | 4.349 | 24,5% |
| Receita Bruta Recorrente | 214.773 | 100,0% | 0,2% | 0,5% | 134.149 | 147.985 | 39,1% | 10,3% | 48.833 | 50.579 | 3,6% |
| Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária | - | - | - | - | 59.214 | 230.132 | 60,9% | 288,6% | 7.653 | 29.226 | 281,9% |
| Total | 214.773 | 100,0% | 0,2% | 0,5% | 193.363 | 378.117 | 100,0% | 95,5% | 56.486 | 79.805 | 41,3% |

(1) Data Base: Set/12

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

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

A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.600 m² distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento.

Neste trimestre, registramos 100% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

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

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

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

A receita bruta com locação do 3T12 somou R\$ 27,9 milhões, representando um incremento de 1,3% em relação ao 3T11, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de algumas locações durante o processo de renegociação/renovação contratual. Com relação ao Faria Lima Square, a variação foi negativa, pois, no 3T11, houve o reconhecimento de receitas de períodos anteriores, que foram acumuladas por conta de condições negociais entre a CCP e locatários.

| Edifício | Localização | Área Privativa CCP (Em m²) | Receita de Locação (R\$ mil) | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | | | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 | 3T11 | 3T12 | 3T12 x 3T11 |
| Empreendimentos Triple A | | 50.631 | 58.306 | 66.297 | 13,7% | 22.725 | 22.329 | -1,7% |
| JK Financial Center | SP - Juscelino Kubitschek | 4.878 | 4.442 | 5.185 | 16,7% | 1.532 | 1.742 | 13,8% |
| Corporate Park | SP - Itaim Bibi | 3.002 | 2.830 | 3.681 | 30,1% | 1.011 | 1.243 | 22,9% |
| Faria Lima Financial Center | SP - Faria Lima | 18.588 | 21.285 | 22.804 | 7,1% | 7.213 | 7.715 | 7,0% |
| Faria Lima Square | SP - Faria Lima | 13.066 | 18.781 | 18.279 | -2,7% | 8.565 | 6.110 | -28,7% |
| JK 1455 | SP - Juscelino Kubitschek | 11.097 | 10.968 | 16.348 | 49,0% | 4.403 | 5.519 | 25,3% |
| | | | | | | | | |
| Empreendimentos Classe A | | 35.937 | 14.472 | 16.971 | 17,3% | 5.053 | 5.811 | 15,0% |
| Nova São Paulo | SP - Chác. Sto. Antonio | 12.084 | 4.829 | 5.148 | 6,6% | 1.586 | 1.865 | 17,6% |
| Verbo Divino | SP - Chác. Sto. Antonio | 8.403 | 2.909 | 4.033 | 38,7% | 944 | 1.320 | 39,8% |
| Centro Empresarial Faria Lima | SP - Faria Lima | 2.923 | 1.433 | 1.652 | 15,3% | 648 | 555 | -14,5% |
| Cenesp | SP - Marginal Pinheiros | 2.844 | 628 | 768 | 22,3% | 111 | 259 | 133,8% |
| Brasílio Machado | SP - Vila Olímpia | 5.009 | 1.920 | 2.333 | 21,5% | 694 | 797 | 14,9% |
| Leblon Corporate | RJ - Leblon | 824 | 1.588 | 1.737 | 9,4% | 661 | 581 | -12,0% |
| Suarez Trade | BA - Salvador | 3.850 | 1.164 | 1.300 | 11,6% | 409 | 434 | 6,2% |
| | | | | | | | | |
| Total sem Linearização | | 86.567 | 72.777 | 83.268 | 14,4% | 27.778 | 28.140 | 1,3% |
| Efeitos da Linearização Contábil | | | 852 | -168 | -119,8% | -98 | -261 | 166,2% |
| Receita Total - Locação de Escritórios | | 86.567 | 73.629 | 83.100 | 12,9% | 27.680 | 27.879 | 0,7% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

B) Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a receita de locação para cada um dos Shopping Centers em que a CCP detém participação, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores.

| Shopping Centers | ABL total (m ²) ⁽¹⁾ | ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾ | Receita de Locação (R\$ Mil) | | | | | |
|-----------------------|---|---|------------------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | | | 9M11 ⁽²⁾ | 9M12 ⁽²⁾ | 9M12 x 9M11 | 3T11 ⁽²⁾ | 3T12 ⁽²⁾ | 3T12 x 3T11 |
| Grand Plaza Shopping | 59.954 | 35.811 | 29.295 | 27.036 | -7,7% | 10.214 | 8.768 | -14,2% |
| Shopping D | 29.417 | 9.293 | 3.848 | 4.462 | 16,0% | 1.325 | 1.593 | 20,3% |
| Parque Shopping Belém | 31.280 | 7.820 | 0 | 1.743 | NA | 0 | 1.120 | NA |
| Estação BH | 33.982 | 13.593 | 0 | 3.141 | NA | 0 | 2.189 | NA |
| Subtotal | 154.633 | 66.516 | 33.143 | 36.382 | 9,8% | 11.539 | 13.670 | 18,5% |
| Cessão de Uso | - | - | 4.729 | 3.502 | -25,9% | 2.328 | 721 | -69,0% |
| Total | 154.633 | 66.516 | 37.872 | 39.884 | 5,3% | 13.867 | 14.392 | 3,8% |

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

⁽²⁾ De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, a receita das SPEs em que detemos uma participação igual ou menor a 50% é consolidada de forma proporcional à nossa participação.

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 3,8% na comparação do 3T11 com o 3T12 e 5,3% na comparação dos nove primeiros meses de 2011 e 2012. Impactaram estes números: a) de maneira positiva, a inauguração, no 2T12, das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH; b) negativamente, a redução de receita verificada no Grand Plaza por conta da interdição de áreas, necessária para a execução da expansão que foi inaugurada em outubro/12.

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

C) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, registramos um incremento na receita de locação no 9M12 de 10,9% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação ao 9M11, em função do incremento da receita de locação da propriedade Tamboré, e pelo fato de ter havido a comercialização, em 2012, de participação acionária no projeto Cajamar, o que diminuiu a receita proporcional da CCP.

| Propriedade | Localização | Área Locável (m ²) | Área Locável CCP (m ²) | Taxa de vacância Financeira | Taxa de vacância Física | Receita de Locação CCP (R\$ Mil) | | | | | |
|--|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | | | | | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 | 3T11 | 3T12 | 3T12 x 3T11 |
| Parque Industrial Tamboré | SP - Tamboré | 40.350 | 40.350 | 0,0% | 0,0% | 6.110 | 7.267 | 19,0% | 1.617 | 2.479 | 53,2% |
| Parque Industrial Cajamar | SP - Cajamar | 115.067 | 2.877 | 0,0% | 0,0% | 814 | 413 | -49,2% | 814 | 170 | -79,1% |
| Total sem Linearização | | 155.418 | 43.227 | 0,0% | 0,0% | 6.924 | 7.681 | 10,9% | 2.431 | 2.648 | 8,9% |
| (+) Efeitos de Linearização acumulados | | | | | | 48 | (411) | -956,1% | 11 | (199) | -1879,9% |
| Total sem Linearização | | 155.418 | 43.227 | 0,0% | 0,0% | 6.972 | 7.270 | 4,3% | 2.443 | 2.450 | 0,3% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

D) Prestação de Serviços

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

| Receita de Prestação de Serviços (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 | 3T11 | 3T12 | 3T12 x 3T11 |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Adm. de empreendimentos | 4.518 | 4.890 | 8,2% | 1.964 | 1.604 | -18,3% |
| CCP Asset Management | 7.276 | 8.384 | 15,2% | 1.530 | 2.745 | 79,4% |
| Total | 11.794 | 13.274 | 12,5% | 3.494 | 4.349 | 24,5% |

No 3T12 a receita advinda da prestação de serviço cresceu 24,5% em relação ao 3T11, totalizando R\$4,3 milhões. No acumulado do ano, a receita de prestação de serviços expandiu-se 12,5% em relação ao 9M11, para R\$13,3 milhões. A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 3T12, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária atingiu R\$29,2 milhões. O valor apurado nesta linha refere-se ao reconhecimento, pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (*"Percentage of Completion"* - POC), da receita de venda dos empreendimentos Torre Matarazzo, CEO, Thera Office e Residence, Parque Logístico Cajamar e Universe Empresarial. Quando comparamos os valores acumulados no ano, a variação entre 2012 e 2011 foi de 288,6%, totalizando R\$ 230,1 milhões nos 9M12.

Análise dos Resultados Financeiros

Receita Bruta

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

No 3T12, a Receita Bruta da CCP foi de R\$79,8 milhões, com 57,9% do total sendo proveniente da atividade recorrente de locação de imóveis, 5,4% da prestação de serviços e os demais 36,6% resultantes da atividade de incorporação e venda de propriedades imobiliárias.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | Análise Vertical | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--|---------------|----------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 27.680 | 28.075 | 27.879 | 34,9% | 0,7% | -0,7% |
| Locação de Shopping Centers | 13.867 | 13.402 | 14.392 | 18,0% | 3,8% | 7,4% |
| Locação de Centros de Distribuição | 2.443 | 2.486 | 2.450 | 3,1% | 0,3% | -1,5% |
| Locação de Outros Empreendimentos | 1.349 | 1.488 | 1.509 | 1,9% | 11,9% | 1,4% |
| Subtotal Locação de Imóveis | 45.339 | 45.451 | 46.230 | 57,9% | 2,0% | 1,7% |
| Prestação de Serviços de Administração | 3.494 | 3.913 | 4.349 | 5,4% | 24,5% | 11,1% |
| Vendas e Incorporação | 7.653 | 194.155 | 29.226 | 36,6% | 281,9% | -84,9% |
| Total | 56.486 | 243.519 | 79.805 | 100,0% | 41,3% | -67,2% |

Na comparação com o 2T12, as principais variações de receitas são explicadas, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos. A variação negativa deu-se pelo reconhecimento, no 2T12, de parcelas não recorrentes de aluguéis nos empreendimentos Verbo Divino e JK Financial Center (efeito composto de R\$0,7 milhão). Descontado este efeito, a variação seria positiva em 1,75%;
- Locação de Shopping Centers. A variação deu-se pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em meados do 2T12, e pela redução de receita verificada no Grand Plaza por conta da interdição de áreas, necessária para a execução da expansão que foi inaugurada em outubro/12;
- Locação de Centros de Distribuição. O fator responsável pela variação negativa percentual na Receita deste segmento foi a linearização dos contratos. Descontado este efeito, que é puramente contábil, a variação de receita seria de 4,74%. Além disso, houve a comercialização, de parte do projeto Cajamar, o que diminuiu a receita proporcional da CCP;
- A grande variação negativa na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (POC, ou Porcentual de Complemento Físico-Financeiro) de Receitas geradas pela venda, no 2T12, do empreendimento Torre Matarazzo – Paulista. No 2T12, foram reconhecidas receitas relativas à parcela do terreno mais o avanço da obra até aquele momento (R\$182,3 milhões). No 3T12, o reconhecimento de receita foi feito sobre um percentual de andamento físico-financeiro referente ao avanço da obra no trimestre, e somou R\$29,2 milhões.

No acumulado de 2012, a Receita Bruta da CCP já soma R\$378,1 milhões, com participações relativas de locação, serviços e vendas de 35,6%, 3,5% e 60,9%, respectivamente.

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | Análise Vertical | 9M12 x 9M11 |
|--|----------------|----------------|------------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 73.630 | 83.100 | 22,0% | 12,9% |
| Locação de Shopping Centers | 37.872 | 39.884 | 10,5% | 5,3% |
| Locação de Centros de Distribuição | 6.972 | 7.270 | 1,9% | 4,3% |
| Locação de Outros Empreendimentos | 3.882 | 4.457 | 1,2% | 14,8% |
| Subtotal Locação de Imóveis | 122.355 | 134.711 | 35,6% | 10,1% |
| Prestação de Serviços de Administração | 11.794 | 13.274 | 3,5% | 12,5% |
| Vendas e Incorporação | 59.214 | 230.132 | 60,9% | 288,6% |
| Total | 193.363 | 378.117 | 100,0% | 95,5% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

O incremento nas receitas provenientes da locação de imóveis deve-se a dois fatores: o realinhamento dos preços de aluguéis cujos contratos foram renegociados no período para melhor refletirem os preços praticados no mercado, e o incremento do portfólio de propriedades disponíveis para locação (especialmente centros de distribuição e shopping centers). A variação na linha de Vendas e Incorporação também decorre, principalmente, da venda da Torre Matarazzo.

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento nos nove primeiros meses de 2012 foram:

| CUSTOS (R\$ mil) | Locação de Edifícios Comerciais | Locação de Shopping Center | Locação de Centros de Distribuição | Serviços de Adm. | Locação - Outros | Vendas de Propriedade | Total |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| Depreciações | 3.616 | 5.369 | 330 | 0 | 244 | 0 | 9.559 |
| Manutenção | 433 | 2.672 | 241 | 0 | 524 | 0 | 3.870 |
| Serviços de Terceiros | 0 | 1.349 | 13 | 0 | 110 | 0 | 1.472 |
| Salários e encargos | 0 | 0 | 0 | 2.805 | 0 | 0 | 2.805 |
| Outros | 298 | 1.604 | 0 | 893 | 0 | 0 | 2.795 |
| Custo de Produtos Vendidos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 148.558 | 148.558 |
| Total | 4.347 | 10.993 | 584 | 3.699 | 878 | 148.558 | 169.059 |

No acumulado do ano corrente, nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 87,9% do custo total apurado. Os custos por segmento de atuação são demonstrados nos quadros seguintes:

| CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | Análise Vertical (%) | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 1,590 | 1,364 | 1,259 | 4.0% | -20.8% | -7.7% |
| Locação de Shopping Centers | 2,652 | 2,328 | 6,774 | 21.7% | 155.4% | 191.0% |
| Locação de Centros de Distribuição | 271 | 323 | 133 | 0.4% | -50.9% | -58.8% |
| Prestação de Serviços de Administração | 766 | 207 | 445 | 1.4% | -41.9% | 115.0% |
| Locação de outros empreendimentos | 524 | 1,362 | 1,145 | 3.7% | 118.5% | -15.9% |
| Subtotal | 5,803 | 5,584 | 9,756 | 31.2% | 68.1% | 74.7% |
| Vendas de Propriedades | 4,922 | 121,217 | 21,498 | 68.8% | 336.8% | -82.3% |
| Total | 10,725 | 126,801 | 31,254 | 100.0% | 191.4% | -75.4% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

| CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | Análise Vertical (%) | 9M12 x 9M11 |
|--|---------------|----------------|----------------------|---------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 4,995 | 4,347 | 2.6% | -13.0% |
| Locação de Shopping Centers | 6,984 | 10,994 | 6.5% | 57.4% |
| Locação de Centros de Distribuição | 522 | 584 | 0.3% | 11.9% |
| Prestação de Serviços de Administração | 1,255 | 878 | 0.5% | -30.0% |
| Locação de outros empreendimentos | 2,440 | 3,698 | 2.2% | 51.6% |
| Subtotal | 16,196 | 20,501 | 12.1% | 26.6% |
| Vendas de Propriedades | 37,350 | 148,558 | 87.9% | 297.7% |
| Total | 53,546 | 169,059 | 100.0% | 215.7% |

Os custos da Companhia encerraram o 3T12 em R\$31,2 milhões, registrando um aumento de 191,4% em relação ao 3T11 e uma retração de 75,4% em relação ao trimestre imediatamente anterior. No acumulado do ano de 2012, os custos totalizaram R\$169,1 milhões, o que representa um incremento de 215,7% sobre o mesmo período de 2011. A variação registrada decorre do reconhecimento de custos relativos à venda do projeto Torre Matarazzo, no sistema de “*percentage of completion – POC*”.

Se os custos relacionados à venda de propriedades forem desconsiderados, o total de custos do 3T12 foi de R\$9,8 milhões, variando positivamente em 75,4% em relação ao trimestre anterior e 68,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No acumulado dos nove primeiros meses de 2012, os custos somaram R\$20,5 milhões, crescendo 26,6% frente aos R\$16,2 milhões registrados nos 9M11. O incremento dos custos de locação deve-se a uma maior atividade comercial nos segmentos de shopping centers e galpões logísticos, e ao incremento, ao portfólio, de novas propriedades. Adicionalmente, houve ajustes na conta de depreciação (não caixa) nos empreendimentos que estão sob a estrutura de Fundos Imobiliários.

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 3T12 foi de 59,6%, que representa um avanço de 13,1 pontos percentuais na comparação com a margem do 2T12. Se comparada com o 3T11, a variação da Margem Bruta da Companhia foi negativa em 20,9 pontos percentuais. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária (venda da Torre Matarazzo). No acumulado do ano, a margem bruta foi de 53,9%, apresentando uma redução de 17,5 pontos percentuais quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

| MARGEM BRUTA (%) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------------|-------------|
| Margem Bruta | 80,5% | 46,4% | 59,6% | -20,9 pp. | 13,1 pp. |
| Margem Bruta da Atividade de Locação | 87,8% | 88,4% | 80,1% | -7,7 pp. | -8,3 pp. |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Se eliminarmos da análise a atividade de incorporação, a Margem Bruta da CCP no 3T12 foi de 80,1%, variando negativamente em 8,3 pontos percentuais em relação ao 2T12 (88,4%) e também negativamente em 6,7 pontos percentuais em relação ao 3T11 (87,8%).

| MARGEM BRUTA (%) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------------|
| Margem Bruta | 71,4% | 53,9% | -17,5 pp. |
| Margem Bruta da Atividade de Locação | 87,5% | 85,7% | -1,8 pp. |

No acumulado dos nove primeiros meses do ano, a Margem Bruta foi de 85,7% em 2012, comparada com 87,5% em 2011 (-1,8 ponto percentual).

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No terceiro trimestre de 2012, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,1 milhões, com retrações de 78,0% e 11,2%, respectivamente, quando comparadas com o trimestre anterior e com o mesmo trimestre do ano anterior. Importante ressaltar que o montante de despesas comerciais do 2T12 foi significativamente impactado pela venda, no período, da Torre Matarazzo.

| DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | Análise Vertical (%) | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|---------------|
| Serviços Terceiros | 636 | 2.531 | 94 | 4,6% | -85,2% | -96,3% |
| Salários e Encargos | 311 | 422 | 592 | 28,7% | 90,4% | 40,3% |
| Aluguéis e Condomínios | 7 | 138 | 5 | 0,2% | -28,6% | -96,4% |
| Despesas de Comercialização | 1.093 | 6.230 | 1.344 | 65,1% | 23,0% | -78,4% |
| Outras Despesas | 277 | 44 | 28 | 1,4% | -89,9% | -36,4% |
| Total | 2.324 | 9.365 | 2.063 | 100,0% | -11,2% | -78,0% |

| DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | Análise Vertical (%) | Variação % |
|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|
| Serviços Terceiros | 1.533 | 3.271 | 23,8% | 113,4% |
| Salários e Encargos | 311 | 1.734 | 12,6% | 457,6% |
| Aluguéis e Condomínios | 183 | 394 | 2,9% | 115,3% |
| Despesas de Comercialização | 3.422 | 8.289 | 60,2% | 142,2% |
| Outras Despesas | 431 | 84 | 0,6% | -80,5% |
| Total | 5.880 | 13.772 | 100,0% | 134,2% |

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 5,4 milhões, valor que é 16,2% maior do que os R\$4,7 milhões contabilizados no 2T12 e 66,8% maior do que os R\$3,2 milhões registrados no 3T11. No acumulado do ano, as Despesas

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Administrativas ficaram em R\$14,7 milhões, 31,3% superiores aos valores registrados nos nove primeiros meses de 2011. Podemos citar como principais motivos das variações apresentadas: (i) o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento e (ii) as despesas com aluguéis que a Companhia passou a ter desde o início do ano na nova unidade criada para atender o segmento industrial.

| DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | Análise Vertical (%) | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|
| Serviços de Terceiros - Adm | 794 | 1.130 | 1.559 | 28,8% | 96,3% | 38,0% |
| Salários e Encargos Sociais | 2.100 | 2.830 | 3.039 | 56,1% | 44,7% | 7,4% |
| Aluguéis e Condomínios | 0 | 379 | 139 | 2,6% | NA | -63,3% |
| Custo de Manutenção e Reparos | 63 | 0 | 0 | 0,0% | -100,0% | NA |
| Outras despesas | 291 | 324 | 680 | 12,6% | 133,7% | 109,9% |
| Total | 3.248 | 4.663 | 5.417 | 100,0% | 66,8% | 16,2% |

| DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | Análise Vertical (%) | 9M12 x 9M11 |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
| Serviços de Terceiros - Adm | 3.000 | 4.412 | 30,0% | 47,1% |
| Salários e Encargos Sociais | 7.080 | 8.127 | 55,3% | 14,8% |
| Aluguéis e Condomínios | 0 | 764 | 5,2% | NA |
| Custo de Manutenção e Reparos | 294 | 0 | 0,0% | -100,0% |
| Outras despesas | 819 | 1.397 | 9,5% | 70,7% |
| Total | 11.192 | 14.700 | 100,0% | 31,3% |

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$7,5 milhões no 3T12, montante que variou 20,6% em relação aos R\$6,2 milhões registrados no 2T12. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento em decorrência do aumento de investimentos em novos projetos e no desenvolvimento dos projetos atuais, e pela compressão do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

| RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos | (15.747) | (15.027) | (14.863) | -5,6% | -1,1% |
| Juros e Multas | (63) | (14) | (203) | 222,2% | 1350,0% |
| Demais despesas financeiras | (558) | (2.548) | (973) | 74,4% | -61,8% |
| Despesas Financeiras | (16.368) | (17.589) | (16.039) | -2,0% | -8,8% |
| Receitas de Aplicação Financeira | 10.672 | 10.235 | 7.209 | -32,4% | -29,6% |
| Outras Receitas Financeiras | 820 | 1.105 | 1.294 | 57,8% | 17,1% |
| Receita Financeira | 11.492 | 11.340 | 8.503 | -26,0% | -25,0% |
| Total | (4.876) | (6.249) | (7.536) | 54,6% | 20,6% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

No acumulado do ano, a Despesa Financeira Líquida avançou 25,3%, de R\$18,3 milhões nos 9M11 para R\$22,9 milhões no acumulado do ano corrente.

| RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos | (50.113) | (48.257) | -3,7% |
| Juros e Multas | (105) | (263) | 150,5% |
| Demais despesas financeiras | (1.648) | (4.929) | 199,1% |
| Despesas Financeiras | (51.866) | (53.449) | 3,1% |
| Receitas de Aplicação Financeira | 30.422 | 27.536 | -9,5% |
| Outras Receitas Financeiras | 3.151 | 2.999 | -4,8% |
| Receita Financeira | 33.573 | 30.535 | -9,0% |
| Total | (18.293) | (22.914) | 25,3% |

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no terceiro trimestre de 2012 e comparações.

| EBITDA (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|
| Lucro Antes do IRPJ e CSLL | 32.804 | 89.472 | 29.569 | -9,9% | -67,0% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 4.876 | 6.249 | 7.536 | 54,6% | 20,6% |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.984 | 1.067 | 6.134 | 209,2% | 474,9% |
| (+) Provisão PLR | 1.350 | 1.385 | 1.450 | 7,4% | 4,7% |
| (+/-) Ganho (Perda) Extraordinário | (376) | (1.261) | 2 | -100,5% | -100,2% |
| Total | 40.638 | 96.912 | 44.691 | 10,0% | -53,9% |
| Receita Operacional Líquida | 54.961 | 236.673 | 77.292 | 40,6% | -67,3% |
| Margem EBITDA | 73,9% | 40,9% | 57,8% | -16,1 pp. | 16,9 pp. |

No 3T12, o EBITDA foi de R\$44,7 milhões, com Margem EBITDA de 57,8%. A variação do EBITDA está diretamente relacionada com a variação da Receita Operacional Líquida, e a variação de Margem está diretamente relacionada com a composição das receitas, de acordo com um maior ou menor reconhecimento contábil da atividade de incorporação e venda, que gera volume material de receitas e lucros, mas que tem margens significativamente menores do que aquelas obtidas nas atividades de locação de propriedades.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

| EBITDA (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Lucro Antes do IRPJ e CSLL | 105.738 | 143.179 | 35,4% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 18.293 | 22.914 | 25,3% |
| (+) Depreciação e Amortização | 6.272 | 9.973 | 59,0% |
| (+) Provisão PLR | 3.350 | 4.357 | 30,1% |
| (+/-) Ganho (Perda) Extraordinário | (10.668) | (1.341) | -87,4% |
| Total | 122.985 | 179.082 | 45,6% |
| Receita Operacional Líquida | 187.341 | 366.640 | 95,7% |
| Margem EBITDA | 65,6% | 48,8% | -16,8 pp. |

No acumulado dos 9M12, o EBITDA da CCP já totaliza R\$179,1 milhões, resultado 45,6% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior. Em termos de Margem EBITDA, a variação foi negativa em 16,8 pontos percentuais.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

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

| EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Lucro Antes do IRPJ e CSLL | 30.579 | 31.695 | 30.654 | 0,2% | -3,3% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 5.897 | 5.056 | 5.791 | -1,8% | 14,5% |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.984 | 1.660 | 6.377 | 221,4% | 284,2% |
| (+) Provisão PLR | 0 | 170 | 911 | NA | 435,6% |
| (+/-) Ganho (Perda) Extraordinário | (376) | (309) | (151) | -59,9% | -51,1% |
| Total | 38.084 | 38.272 | 43.582 | 14,4% | 13,9% |
| Margem EBITDA Ajustado | 80,3% | 87,5% | 88,4% | 8,1 pp. | 0,9 pp. |

O EBITDA Ajustado da CCP no 3T12 foi de R\$43,6 milhões, com crescimento de 13,9% e 14,4%, respectivamente, quando comparados com o EBITDA Ajustado do 2T12 e do 3T11. A variação de Margem EBITDA Ajustado se deu pelo maior impacto da depreciação no período corrente, resultado da migração, para propriedades de locação dos projetos cujas obras se encerraram recentemente.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

| EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro Antes do IRPJ e CSLL | 87.358 | 96.329 | 10,3% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 20.348 | 9.999 | -50,9% |
| (+) Depreciação e Amortização | 6.272 | 9.551 | 52,3% |
| (+) Provisão PLR | 0 | 2.322 | NA |
| (+/-) Ganho (Perda) Extraordinário | (10.668) | (535) | -95,0% |
| Total | 103.310 | 117.666 | 13,9% |
| Margem EBITDA Ajustado | 79,3% | 87,1% | 7,8 pp. |

No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado ficou em R\$117,7 milhões, com variação positiva de 13,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, especialmente por conta de uma melhor lucratividade da operação.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No 3T12, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 3,9 milhões, comparado com os R\$ 9,9 milhões registrados no 2T12, apresentando uma variação negativa de 59,8%. No acumulado dos nove primeiros meses do ano, a variação foi de 48,1%, impactado, principalmente, por conta do desdobramento tributário da venda da Torre Matarazzo.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 3T12 foi de R\$23,5 milhões (Margem Líquida de 30,4%), comparado com os R\$25,1 milhões (Margem Líquida de 45,7%) do 3T11 e R\$76,1 milhões (Margem Líquida de 32,1%) do 2T12. Quando comparamos os valores acumulados para o ano, o Lucro Líquido passou de R\$83,3 milhões (Margem Líquida de 44,4%) para R\$116,1 milhões (Margem Líquida de 31,7%).

| LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 25.093 | 76.087 | 23.515 | -6,3% | -69,1% |
| Receita Operacional Líquida | 54.961 | 236.673 | 77.292 | 40,6% | -67,3% |
| Margem Líquida | 45,7% | 32,1% | 30,4% | -15,2 pp. | -1,7 pp. |
| Lucro Líquido por ação (R\$) | 0,30 | 0,92 | 0,28 | -6,7% | -69,1% |

| LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 83.260 | 116.055 | 39,4% |
| Receita Operacional Líquida | 187.341 | 366.640 | 95,7% |
| Margem Líquida | 44,4% | 31,7% | -12,8 pp. |
| Lucro Líquido por ação (R\$) | 1,01 | 1,40 | 38,8% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

NOI – Receita Operacional Líquida

Para o cálculo do NOI (*Net Operating Income*), utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços.

| NOI (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida | 43.858 | 44.213 | 48.941 | 11,6% | 10,7% |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | (2.603) | (2.067) | (4.777) | 83,5% | 131,1% |
| NOI | 41.255 | 42.146 | 44.164 | 7,1% | 4,8% |
| Margem NOI | 94,1% | 95,3% | 90,2% | -3,8 pp. | -5,1 pp. |

O NOI do trimestre teve um incremento de 7,1% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 4,8% em relação ao 2T12, totalizando R\$44,2 milhões.

| NOI (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Receita Líquida | 118.893 | 135.107 | 13,6% |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | (7.485) | (9.130) | 22,0% |
| NOI | 111.408 | 125.977 | 13,1% |
| Margem NOI | 93,7% | 93,2% | -0,5 pp. |

No acumulado do ano, a variação entre 2011 e 2012 foi de 13,1%, totalizando R\$ 126,0 milhões. Houve retração na margem de 0,5 ponto percentual (93,2%) no mesmo período de comparação.

FFO – Recursos da Operação

Na tabela seguinte, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional. O FFO tem impacto pelas razões descritas no lucro líquido.

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 25.093 | 76.087 | 23.515 | -6,3% | -69,1% |
| (+) Depreciação | 1.984 | 2.155 | 6.134 | 209,2% | 184,6% |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários | (376) | (1.261) | 2 | -100,5% | -100,2% |
| (+) Resultado do Plano de Opções | 0 | 0 | 0 | NA | NA |
| Total | 26.701 | 76.981 | 29.651 | 11,0% | -61,5% |
| Receita Operacional Líquida | 54.961 | 236.673 | 77.292 | 40,6% | -67,3% |
| Margem FFO | 48,6% | 32,5% | 38,4% | -10,2 pp. | 5,8 pp. |
| FFO por ação (R\$) | 0,32 | 0,93 | 0,36 | 10,6% | -61,5% |

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) | 9M11 | 9M12 | 9M12 x 9M11 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 83.260 | 116.055 | 39,4% |
| (+) Depreciação | 6.272 | 9.973 | 59,0% |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários | (10.668) | (1.341) | -87,4% |
| (+) Resultado do Plano de Opções | 0 | 0 | NA |
| FFO | 78.864 | 124.687 | 58,1% |
| Receita Operacional Líquida | 187.341 | 366.640 | 95,7% |
| Margem FFO | 42,1% | 34,0% | -8,1 pp. |
| FFO por ação (R\$) | 0,95 | 1,50 | 57,4% |

Resultado a Apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos o 3T12 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

| RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Receita de vendas a apropriar | 114.176 | 154.289 | 170.112 | 49,0% | 10,3% |
| Receita de vendas a apropriar (Permuta) | 32.663 | 76.093 | 42.444 | 29,9% | -44,2% |
| Total de vendas a apropriar | 146.839 | 230.382 | 212.556 | 44,8% | -7,7% |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar | (96.011) | (160.437) | (147.061) | 53,2% | -8,3% |
| Lucro Bruto a apropriar | 50.828 | 69.945 | 65.495 | 28,9% | -6,4% |
| Margem Bruta a apropriar | 34,6% | 30,4% | 30,8% | -3,8 pp. | 0,5 pp. |

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 299,6 milhões ao final do terceiro trimestre de 2012. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo “*greenfield*” ou “*brownfield*”. As aplicações financeiras representaram 17,2% dos ativos totais. A variação negativa da liquidez da Companhia em relação ao trimestre anterior deve-se à amortização, durante o trimestre, de parcela de financiamento.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o período dos 9 primeiros meses de 2012 com saldo de R\$ 470,4 milhões, valor em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento

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

| PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) | 3T11 | 2T12 | 3T12 | 3T12 x 3T11 | 3T12 x 2T12 |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| Edifícios Corporativos | 299.027 | 296.084 | 294.853 | -1,4% | -0,4% |
| Condomínios Logísticos | 49.729 | 49.399 | 50.168 | 0,9% | 1,6% |
| Shoppings | 135.818 | 357.264 | 379.128 | 179,1% | 6,1% |
| Outros | 21.322 | 21.304 | 21.060 | -1,2% | -1,1% |
| Total | 505.896 | 724.051 | 745.210 | 47,3% | 2,9% |

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 581,3 milhões, 11,2% superior ao registrado no 2T12 e 76,3% superior ao registrado em 2011. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

| Dívida Líquida (R\$ mil) | 2011 | 2T12 | 3T12 |
|--|----------------|------------------|----------------|
| Endividamento | 682.909 | 1.098.738 | 880.916 |
| Financiamentos e Empréstimos | 328.076 | 539.476 | 339.280 |
| Debêntures | 361.152 | 566.456 | 545.397 |
| Partes Relacionadas | (6.319) | (7.194) | (3.761) |
| Disponibilidades | 353.247 | 575.855 | 299.609 |
| Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários | 353.247 | 575.855 | 299.609 |
| Dívida Líquida Total | 329.662 | 522.883 | 581.307 |
| Dívida Líquida Total/EBITDA LTM ⁽¹⁾ | 1,93x | 2,33x | 2,53x |

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 2,53 vezes o EBITDA dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

O financiamento corporativo corresponde a 1,10 vez o EBITDA e o financiamento à produção 1,44 vez o EBITDA.

| Dívida Líquida (R\$ mil) | 2011 | 2T12 | 3T12 |
|--|---------|---------|---------|
| Dívida Líquida Corporativa | 327.257 | 271.845 | 252.090 |
| Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾ | 1,91x | 1,21x | 1,10x |
| Dívida Líquida Produção | 2.405 | 251.038 | 329.217 |
| Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾ | 0,01x | 1,12x | 1,44x |

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

Ao fim do 3T12, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

| Dívida Corporativa | | | | | |
|--------------------|-------------------|----------|------------------|-----------------------|--------------|
| Agente Financeiro | Tipo | Montante | Remuneração | Juros | Vencimento |
| Bradesco | Cédula de Crédito | 10.000 | CDI + 0,81% a.a. | Trimestral | dezembro-13 |
| Bradesco | Debêntures | 300.000 | CDI + 0,81% a.a. | Mensal ⁽¹⁾ | março-18 |
| Mercado (CVM 476) | Debêntures | 204.420 | CDI + 1,22% a.a. | Semestral | fevereiro-17 |

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

| Financiamento a Produção (R\$ mil) | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------|-------------|
| Agente Financeiro | Modalidade | Montante | Montante Liberado | Remuneração | Juros | Vencimento |
| BNDES | FINEM | 144.000 | 66.943 | TJLP + 3,72% a.a. | Mensal | setembro-20 |
| Itaú BBA | Crédito Imobiliário | 20.000 | 12.746 | TR + 10,00% a.a. | Mensal | setembro-21 |
| Banco do Brasil | Crédito Imobiliário | 54.800 | 53.098 | TR + 10,20% a.a. | Mensal | março-22 |
| Bradesco | Crédito Imobiliário | 31.393 | 30.073 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | janeiro-23 |
| Itaú BBA | Crédito Imobiliário | 46.000 | 46.166 | TR + 10,50% a.a. | Mensal | julho-23 |
| Bradesco | Crédito Imobiliário | 30.000 | 30.338 | TR + 10,60% a.a. | Mensal | abril-24 |
| Bradesco | Crédito Imobiliário | 34.107 | 11.896 | TR + 10,80% a.a. | Mensal | agosto-24 |
| Bradesco | Crédito Imobiliário | 185.220 | 55.537 | TR + 10,30% a.a. | Mensal | setembro-24 |
| Itaú BBA | Crédito Imobiliário | 77.326 | 22.420 | TR + 10,31% a.a. | Mensal | agosto-25 |
| Total | | 622.846 | 329.217 | | | |

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

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Capital Social

Em 30 de setembro de 2012, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*).

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o 3º trimestre de 2012 com R\$ 627,8 milhões por conta de lucros acumulados no período.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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

Sustentabilidade



Há cerca de 5 anos, a Companhia tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. A associação brasileira é representante oficial do World Green Building Council (WGBC). Em 2008, a CCP ingressou no Pacto Global das Nações Unidas, confirmando seu comprometimento com o alinhamento de suas estratégias e operações aos dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, direitos do trabalho, meio ambiente e combate à corrupção. No ano seguinte, a Companhia filiou-se ao Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), com objetivo de estimular o setor da construção a adotar práticas que melhorem a qualidade de vida dos usuários, trabalhadores e ambiente que cerca as edificações.

Todos os empreendimentos em desenvolvimento pela CCP seguem critérios exigidos para obtenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC), que é reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Comentário do Desempenho

Release de Resultados – 3T12

Glossário

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

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

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

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo somando de volta o resultado financeiro do lucro bruto, e somando de volta a depreciação, amortização e ganhos e/ou perdas não recorrentes do período.

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

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

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

2. Apresentação das informações financeiras intermediárias

2.1. Declaração de conformidade

As Informações Trimestrais – ITR, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, compreendem:

a) As informações contábeis intermediárias consolidadas, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo IASB, que considera a orientação OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis a elaboração das informações trimestrais - ITR identificadas como consolidado; e

b) As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia, elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, identificadas como controladora.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras individuais, preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), a Companhia optou por apresentar essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração e principais práticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2 às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2011”), publicadas no dia 7 de Março de 2012 nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico e disponibilizadas por meio do website: www.cvm.gov.br.

Notas Explicativas

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas são compostas pelos investimentos demonstrados abaixo:

| Investimentos | Participação Direta/Indireta | Participação Direta/Indireta |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Em sociedade controlada | | |
| Aquarius Emp. e Part. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A. | 99,99% | 99,99% |
| BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Acácia Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Asset Management LLC | 100,00% | 100,00% |
| CCP Burity Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Carvalho Emp Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Cupuaçu Emp. Imob. Ltda | 99,99% | - |
| CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Hibisco Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Jacarandá Emp Imob. Ltda. | 99,99% | - |
| CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Mogno Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Orquídea Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Paineira Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| CCP Propriedades Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| Hatiha Com. Imobiliária Ltda | 99,99% | 99,99% |
| Micônia Emp. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| Millennium de Inv. Imob. Ltda | 99,99% | 99,99% |
| Fundo Grand Plaza | 59,73% | 60,86% |
| Em sociedades de controle compartilhado | | |
| Camargo Correa Cyrela Paulista | 50,00% | 50,00% |
| CCP Aurora Emp. Imob. Ltda | 50,00% | 50,00% |
| CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda | 25,00% | 25,00% |
| CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda | 25,00% | 25,00% |
| CCP Canela Emp. Imob. Ltda | 50,00% | - |
| CCP Jamaris Emp. Imob. Ltda | 24,99% | 99,99% |
| CCP Logística Emp. Imob. Ltda | 50,00% | 50,00% |
| CCP Marfim Emp. Imob. Ltda. | 25,00% | 25,00% |
| CLD Emp. Imob. SPE Ltda. | 59,99% | 59,99% |
| Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda | 48,98% | 48,98% |
| Cyrela Lírio Empr. Imob. Ltda | 50,00% | - |
| Norte Shopping Belem S/A | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP 2 | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP 6 | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Cajamar | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Castelo | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Jordanésia | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Logística | 50,00% | 50,00% |
| Prológis CCP Rio Guandu | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Serra do Japi | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Tonolli | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP Tucano 1 | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP 5 | 25,00% | 25,00% |
| Prológis CCP 7 | 49,99% | - |
| Prológis CCP 8 | 49,99% | - |
| SPE Azione Gestão e Part. | 40,00% | 40,00% |
| Fundo Centro Têxtil | 49,22% | 49,22% |
| Fundo Brasília Machado | 50,00% | 50,00% |

Notas Explicativas

Controladas

As informações trimestrais consolidadas incluem as informações trimestrais da Companhia, das controladas e das controladas em conjunto. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

As informações trimestrais de controladas são incluídas nas informações trimestrais consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, os investimentos em controladas são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial, conforme previsto pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Investimentos em controladas em conjunto

Uma controlada em conjunto caracteriza-se por um acordo contratual, que pode ser formalizado através de seus próprios estatutos, através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da controlada em conjunto requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Companhia, linha a linha.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, as participações em controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

3. Pronunciamentos contábeis

Diversas normas, emendas a normas e interpretações das normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB, ainda não entraram em vigor em 30 de setembro de 2012, que são:

- Instrumentos financeiros - IFRS 9
- Alterações ao IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros
- Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos empregados
- Demonstrações financeiras consolidadas - IFRS 10
- Acordos de participação - IFRS 11
- Divulgações de participações em outras entidades - IFRS 12
- Mensuração ao valor justo - IFRS 13
- Alterações ao IAS 1 - Apresentação das demonstrações financeiras
- Alterações ao IFRS 7 - Divulgações – transferências de ativos financeiros
- Alterações ao IAS 27 - Demonstrações financeiras separadas
- Alterações ao IAS 28 - Investimentos em coligadas e controladas

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRSs acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRS está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da CVM.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Joint Arrangements, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11, é possível que a Companhia não possa mais consolidar de forma proporcional algumas de suas controladas em conjunto. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Caixa e bancos | 183 | 18 | 11.967 | 8.541 |
| Aplicações - CDB | 112.571 | 106.755 | 287.642 | 221.665 |
| Aplicações - Debêntures Compromissadas | - | 82.585 | - | 123.041 |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | 112.754 | 189.358 | 299.609 | 353.247 |

Todas as aplicações financeiras possuem vencimento inferior a 90 dias.

5. Contas a receber

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|------------|----------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Locações | 680 | - | 23.626 | 22.944 |
| Venda de unidades concluídas | - | - | 507 | 13.136 |
| Venda de unidades em construção | - | - | 140.857 | 34.578 |
| Serviços de administração | - | - | 553 | 1.119 |
| Provisão créditos liquidação duvidosa | - | - | (1.363) | (1.345) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (4.742) | (262) |
| Total | 680 | - | 159.438 | 70.170 |
| Circulante | 680 | - | 114.652 | 58.619 |
| Não circulante | - | - | 44.786 | 11.551 |

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

O saldo de contas a receber do não circulante se refere ao empreendimento Thera (R\$ 11.618) e Matarazzo (R\$ 33.168), sendo que este último foi vendido em 2012, conforme explicado na nota 8.2, e será recebido conforme medições da obra.

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

No trimestre findo em 30 de setembro de 2012 a controladora iniciou a locação do empreendimento "Leblon", que foi transferido da controlada Arraial do Cabo em dezembro 2011.

Notas Explicativas

6. Estoques

Representado por:

| Descrição | Consolidado | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Circulante | | |
| Thera | 548 | 418 |
| Universe | 3.415 | 4.624 |
| Terrenos | - | 250 |
| Total circulante | 3.963 | 5.292 |
| Não circulante | | |
| Thera | 70.935 | 57.019 |
| Matarazzo (b) | 79.731 | 125.982 |
| CEO (Corporate Executive Offices) | 33.236 | 24.214 |
| Centro Metropolitano (c) | 151.039 | 47.737 |
| Shopping Tietê | 33.805 | 12.760 |
| Cajamar | 5.163 | 5.003 |
| Jordanésia | 2.638 | 754 |
| Queimados I | 12.252 | 3.690 |
| Queimados II | 1.806 | 1.794 |
| Jundiá I | 1.303 | - |
| Jundiá II | 25.944 | 9.925 |
| Faria Lima | 1.777 | 1.555 |
| Castello | 1.065 | 548 |
| New Cajamar | 29.719 | 3.682 |
| Norte Shopping Belém (a) | - | 26.654 |
| Shopping Estação BH (a) | - | 57.906 |
| Shopping Cerrado | 1.497 | - |
| Outros | 1.303 | 1.303 |
| Terrenos | 13.214 | 10.678 |
| Total não circulante | 466.427 | 391.204 |
| Total dos terrenos | 13.214 | 10.928 |
| Total dos imóveis | 457.176 | 385.568 |

Os imóveis acima demonstrados encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, poderão ser utilizados para renda ou vendidos. Caso sejam utilizados para renda, serão classificados para Propriedades para Investimentos.

- (a) Estes empreendimentos foram concluídos no 2º trimestre de 2012 e transferidos para Propriedades para Investimentos.
- (b) Parte do estoque foi transferido para custo de imóveis vendidos durante 2012, devido a venda deste empreendimento, conforme explicado na nota 8.2. Foi vendido 100% das unidades da Torre Corporativa, permanecendo no estoque os custos com o shopping.
- (c) O incremento ocorrido no Centro Metropolitano deve-se a aceleração da obra que está prevista para entrega no 2º semestre de 2013.

7. Impostos a compensar

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| IRRF - Imposto retido na fonte (a) | 41.542 | 23.842 | 43.013 | 24.501 |
| Demais impostos a compensar | 123 | 115 | 553 | 295 |
| Total | 41.665 | 23.957 | 43.566 | 24.796 |
| | | | | |
| Circulante | 1.779 | 1.764 | 1.779 | 1.764 |
| Não circulante | 39.886 | 22.193 | 41.787 | 23.032 |

Notas Explicativas

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

8. Investimentos

8.1) As principais informações das participações societárias em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 estão assim resumidas:

| Investimentos | Participação Direta | | Patrimônio líquido | | Resultado | |
|--|---------------------|------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Em sociedade controlada | | | | | | |
| Aquarius | 99,99% | 99,99% | 102.770 | 103.028 | 22.251 | 28.195 |
| Arraial do Cabo | 99,99% | 99,99% | 88.694 | 93.573 | 2.541 | 8.152 |
| BRX | 99,99% | 99,99% | (941) | (879) | (1.064) | (1.022) |
| CCP Acácia | 99,99% | 99,99% | 5.234 | 6.725 | 3.027 | 5.039 |
| CCP Asset | 100,00% | 100,00% | 9.236 | 7.497 | 1.120 | 3.492 |
| CCP Buriiti | 99,99% | 99,99% | 10.620 | 10.261 | (88) | (10) |
| CCP Cupuaçu (a) | 99,99% | - | 1 | - | (2) | - |
| CCP Eucalipto | 99,99% | 99,99% | 671 | 661 | 10 | 40 |
| CCP Hibisco | 99,99% | 99,99% | 6 | 3 | (3) | (1) |
| CCP Jacarandá | 99,99% | - | 4.249 | - | 23 | - |
| CCP Magnólia | 99,99% | 99,99% | 63.034 | 33.793 | (634) | 2.901 |
| CCP Mogno | 99,99% | 99,99% | 31.226 | 23.237 | 17.698 | 87 |
| CCP Orquídea | 99,99% | 99,99% | 64 | 62 | 2 | 25 |
| CCP Paineira | 99,99% | 99,99% | 2 | 3 | (1) | (1) |
| CCP Propriedades | 99,99% | 99,99% | 132.826 | 142.275 | 24.314 | 34.330 |
| Hatiha | 99,99% | 99,99% | 51.541 | 50.350 | 5.639 | 5.768 |
| Micônia | 99,99% | 99,99% | 47 | 47 | - | (1) |
| Millennium | 99,99% | 99,99% | 103.249 | 104.539 | 19.861 | 24.622 |
| Fundo Grand Plaza | 59,73% | 60,86% | 172.661 | 136.840 | 22.398 | 36.896 |
| Em sociedades de controle compartilhado | | | | | | |
| Camargo Correa Cyrela | 50,00% | 50,00% | 198.686 | 117.905 | 58.217 | (182) |
| CCP Aurora | 50,00% | 50,00% | 4.450 | 4.264 | 186 | 173 |
| CCP Bromélia | 25,00% | 25,00% | 108.809 | 62.739 | 2.682 | 629 |
| CCP Caliandra | 25,00% | 25,00% | 6.280 | 1.415 | (316) | (83) |
| CCP Canela (a) | 50,00% | - | 8 | - | (2) | - |
| CCP Jamaris | - | 99,99% | - | 219 | - | (9) |
| CCP Logística | 50,00% | 50,00% | 247.758 | 184.009 | 11.238 | 31.384 |
| Cyrela Lirio (a) | 50,00% | - | 5 | - | (4) | - |
| CCP Marfim | 25,00% | 25,00% | 104.336 | 73.857 | (1.225) | 456 |
| Norte Shopping Belem | 25,00% | 25,00% | 58.797 | 55.777 | (3.980) | (2.628) |
| Prológis CCP Logística | 50,00% | 50,00% | (906) | (180) | (1.632) | (1.250) |
| SPE Azione | 40,00% | 40,00% | 245.185 | 122.427 | 8.404 | 6.878 |
| Fundo Centro Têxtil | 49,22% | 49,22% | 37.004 | 37.817 | 4.850 | 5.303 |
| Fundo Brasílio Machado | 50,00% | 50,00% | 11.594 | 11.070 | 4.433 | 4.928 |
| Total | | | 1.797.196 | 1.383.334 | 199.943 | 194.111 |

(a) Durante 2012 foram constituídas três empresas, a CCP Canela, CCP Cupuaçu e CCP Jacarandá, que atualmente não possuem projetos em andamento.

Notas Explicativas

8.2) As movimentações e composições dos investimentos diretos da controladora podem ser assim apresentadas:

Em 30 de setembro de 2012

| Empresa | Saldo em 31/12/2011 | Subscrição de Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Saldo em 30/09/2012 | Capitalização de juros | Investimento em 30/09/2012 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Aquarius | 103.018 | 198 | (22.705) | 22.249 | - | 102.760 | - | 102.760 |
| Arraial do Cabo | 94.036 | 3.581 | (11.000) | 2.541 | - | 89.158 | 1.735 | 90.893 |
| Camargo Correa Cyrela (b) | 59.713 | 31.283 | (20.000) | 35.663 | - | 106.659 | 2.379 | 109.038 |
| CCP Acácia | 6.761 | 381 | (4.898) | 3.027 | - | 5.271 | 76 | 5.347 |
| CCP Asset | 7.497 | - | - | 1.739 | - | 9.236 | - | 9.236 |
| CCP Aurora | 2.132 | - | - | 93 | - | 2.225 | - | 2.225 |
| CCP Bromélia | 17.124 | 10.846 | - | 671 | - | 28.641 | 999 | 29.640 |
| CCP Burity | 10.260 | 447 | - | (88) | - | 10.619 | 8 | 10.627 |
| CCP Caliandra | 354 | 1.295 | - | (79) | - | 1.570 | 15 | 1.585 |
| CCP Canela | - | 5 | - | (1) | - | 4 | - | 4 |
| CCP Cupuaçu | - | 3 | - | (2) | - | 1 | - | 1 |
| CCP Eucalipto | 661 | - | - | 10 | - | 671 | - | 671 |
| CCP Hibisco | 3 | 6 | - | (3) | - | 6 | - | 6 |
| CCP Jacarandá | - | 4.226 | - | 23 | - | 4.249 | 40 | 4.289 |
| CCP Jamaris (a) | 219 | 47 | - | - | (266) | - | - | - |
| CCP Logística | 92.438 | 26.255 | - | 5.619 | - | 124.312 | 1.067 | 125.379 |
| CCP Magnólia | 34.167 | 29.873 | - | (634) | - | 63.406 | 3.300 | 66.706 |
| CCP Marfim | 18.464 | 7.926 | - | (306) | - | 26.084 | 253 | 26.337 |
| CCP Mogno (b) | 23.235 | 621 | (10.330) | 17.696 | - | 31.222 | 181 | 31.403 |
| CCP Orquídea | 62 | - | - | 2 | - | 64 | - | 64 |
| CCP Paineira | 3 | - | - | (1) | - | 2 | - | 2 |
| CCP Propriedades | 142.261 | 26 | (33.786) | 24.312 | - | 132.813 | - | 132.813 |
| Cyrela Lirio | - | 5 | - | (2) | - | 3 | - | 3 |
| Fundo Brasílio Machado | 5.535 | - | (1.954) | 2.216 | - | 5.797 | - | 5.797 |
| Fundo CTI | 18.617 | - | (2.789) | 2.387 | - | 18.215 | - | 18.215 |
| Fundo Grand Plaza Shop. | 98.515 | 14.789 | (12.035) | 12.567 | (649) | 113.187 | - | 113.187 |
| Hatiba Comercial | 50.345 | - | (4.448) | 5.639 | - | 51.536 | - | 51.536 |
| Micônia | 47 | - | - | - | - | 47 | - | 47 |
| Millennium | 104.528 | 503 | (21.651) | 19.859 | - | 103.239 | - | 103.239 |
| Norte Shopping Belém | 14.365 | 1.750 | - | (995) | - | 15.120 | 153 | 15.273 |
| SPE Azione | 50.351 | 45.743 | - | 3.361 | - | 99.455 | 3.101 | 102.556 |
| Combinação de negócios (c) | 15.903 | - | - | (260) | - | 15.643 | - | 15.643 |
| Total do investimento | 970.614 | 179.809 | (145.596) | 157.303 | (915) | 1.161.215 | 13.307 | 1.174.522 |
| BRX | (879) | 1.002 | - | (1.064) | - | (941) | - | (941) |
| Prologis CCP Logistica | (90) | 453 | - | (816) | - | (453) | - | (453) |
| Total da provisão para perda | (969) | 1.455 | - | (1.880) | - | (1.394) | - | (1.394) |

Em 30 de setembro de 2012, foi constituído o montante de R\$ 1.394 de provisão para perdas com investimentos, que representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante.

a) Em março de 2012 o investimento na controlada CCP Jamaris foi transferido para a CCP Caliandra, com isso a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser 24,99%.

b) Em 27 de junho de 2012, a Camargo Correa Cyrela Paulista vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazzo no valor de R\$ 144.867 para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI.

A Camargo Correa Cyrela Paulista possui a obrigatoriedade de incorporar, desenvolver, construir e entregar as respectivas unidades.

Na mesma data, a CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários também vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazzo no valor de R\$54.208 para PREVI. Em decorrência disso o investimento nestas empresas sofreu acréscimo substancial.

Notas Explicativas

A CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários possui a obrigatoriedade de entregar as respectivas unidades. A receita dessas transações, os custos de terrenos, construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, utilizando o método do percentual de conclusão do empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

Os valores apresentados estão no percentual de participação da Companhia nas controladas.

c) Na combinação de negócios das empresas Norte Shopping e SPE Azione foram identificados ativos referentes a terrenos e edifícios nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, que foram avaliados a valor justo, e possuem a seguinte composição, líquido da depreciação de 2% a 2,7% ao ano:

| Descrição | Controladora | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Norte Shopping Belém S/A | 711 | 711 |
| SPE Azione Gestão e Particip. Ltda | 1.493 | 1.493 |
| Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop. | 11.528 | 11.756 |
| Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda | 1.911 | 1.943 |
| Total | 15.643 | 15.903 |

9. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo menos depreciação e consistem de imóveis que geram renda para a Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 podem ser assim representados:

| Descrição | % Depreciação | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Edifícios e construções | 2,0% à 2,7% | 1.885 | 1.885 | 536.859 | 368.223 |
| Terrenos | - | - | - | 161.344 | 157.040 |
| Benfeitorias em andamento (a) | - | - | - | 108.709 | 57.382 |
| Benfeitorias em imóveis | 20% | - | - | 3.711 | 3.711 |
| Total custo | | 1.885 | 1.885 | 810.623 | 586.356 |
| (-) Depreciação acumulada | | (17) | (1) | (65.413) | (56.144) |
| Total das propriedades para investimento | | 1.868 | 1.884 | 745.210 | 530.212 |

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

A movimentação das propriedades para investimento consolidada, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, é representada da seguinte forma:

| Descrição | Saldo em 31/12/2011 | Adições | Depreciação | Transferência | Capitalização | Saldo em 30/09/2012 |
|---------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|
| Edifícios e construções | 315.734 | 55.791 | (9.213) | 107.791 | 5.054 | 475.157 |
| Terrenos | 157.040 | 5 | - | 4.299 | - | 161.344 |
| Benfeitorias em andamento | 57.382 | 52.592 | - | (1.265) | - | 108.709 |
| Benfeitorias em imóveis | 56 | - | (56) | - | - | - |
| Total | 530.212 | 108.388 | (9.269) | 110.825 | 5.054 | 745.210 |

As transferências ocorreram no 2º trimestre de 2012, substancialmente da conta de estoques, e são decorrentes da conclusão dos empreendimentos Norte Shopping Belém e Shopping Estação BH.

O CPC nº 28 – Propriedades para Investimento permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A

Notas Explicativas

Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades em 31 de dezembro de 2011:

| Propriedades | Dezembro/2011 | | |
|--------------|------------------|----------------|---------------------------------|
| | Valor justo | Valor contábil | Mais valia bruta não registrada |
| Edifícios | 1.387.700 | 298.165 | 1.089.535 |
| Galpões | 93.000 | 49.619 | 43.381 |
| Shoppings | 337.009 | 161.124 | 175.885 |
| Outros | 81.565 | 21.304 | 60.261 |
| Total | 1.899.274 | 530.212 | 1.369.062 |

Não houve alteração significativa nos empreendimentos que pudessem ocasionar mudanças relevantes nos montantes informados de valor justo.

A avaliação foi efetuada por empresa independente com base nas metodologias abaixo:

- Capitalização direta: foi calculado o valor anual de locação com base no aluguel atual e/ou no aluguel de mercado e aplicamos taxas de capitalização adequadas com o mercado atual.
- Fluxo de caixa descontado: foi projetada a receita de aluguel por um período de 10 anos, e a partir do 11º ano, foi projetada a receita na perpetuidade, com as seguintes premissas: (i) crescimento de 1,0% a 1,5% a.a. para edifícios e galpões e 2,0% a 3,0% a.a. para shoppings, e; (ii) trazidos a valor presente com taxas de descontos de 9,0% a.a. a 12,5% a.a. para edifícios, 12,0% a.a. a 17,0% a.a. para galpões e 9,5% a.a. a 14,0% a.a. para shoppings, de acordo com a percepção de risco e condições de mercado para cada propriedade. Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, foi desconsiderada a inflação futura, pois os contratos são atualizados pelos índices de oficiais de inflação, definidos pelo governo federal.

10. Imobilizados e Intangíveis

Representado por :

| Descrição | % | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções (a) | 2,0% à 2,7% | - | - | 1.777 | 1.777 |
| Móveis e utensílios | 10% | 18 | 18 | 720 | 612 |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 58 | - | 59 | 1.360 |
| Instalações | 10% | - | - | - | 1.681 |
| Equipamentos processamento dados | 20% | 151 | 149 | 219 | 1.469 |
| Total custo | | 227 | 167 | 2.775 | 6.899 |
| (-) Depreciação acumulada | | (78) | (54) | (911) | (471) |
| Imobilizado líquido | | 149 | 113 | 1.864 | 6.428 |

| Intangível | | | | | |
|---------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Software e hardware | 20% | 10 | 10 | 48 | 17 |
| Total custo | | 10 | 10 | 48 | 17 |
| (-) Amortização acumulada | | (8) | (7) | (11) | (7) |
| Intangível líquido | | 2 | 3 | 37 | 10 |

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

Notas Explicativas

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é apresentada como segue:

| Descrição | Saldo em 31/12/2011 | Adição | Depreciação | Transferência propriedade para investimento | Saldo em 30/09/2012 |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|---|---------------------|
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções | 1.703 | - | (27) | - | 1.676 |
| Móveis e utensílios | 300 | 179 | (384) | (72) | 23 |
| Máquinas e equipamentos | 1.360 | 834 | (1) | (2.135) | 58 |
| Instalações | 1.680 | 3.384 | - | (5.064) | - |
| Equipamento de processamento de dados | 1.385 | 434 | (28) | (1.684) | 107 |
| Total | 6.428 | 4.831 | (440) | (8.955) | 1.864 |
| Intangíveis | | | | | |
| Software | 10 | 31 | (4) | - | 37 |
| Total | 10 | 31 | (4) | - | 37 |

Com a conclusão do Norte Shopping Belém e o Shopping Estação BH, os imobilizados foram transferidos para Propriedade para Investimento.

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

11. Empréstimos

Composição:

| Instituição Financeira | Data da contratação | Encargos | Ref | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Banco Bradesco | 22/12/2008 | CDI + 0,81% a.a. | (a) | 10.063 | 10.080 | 10.063 | 10.080 |
| Banco Itaú | 03/11/2010 | 10% a.a. + TR | (b) | 12.746 | 5.951 | 12.746 | 5.951 |
| Banco Bradesco | 12/07/2011 | 10,30% a.a. + TR | (c) | 30.073 | 22.715 | 30.073 | 22.715 |
| Banco Bradesco | 22/03/2011 | 10,30% a.a. + TR | (d) | 55.537 | - | 55.537 | - |
| BNDES | 17/06/2011 | 1,92% a 2,82% acima da TJLP | (e) | - | - | 66.943 | 5.623 |
| Banco Bradesco | 14/04/2011 | 10,60% a.a. + TR | (f) | - | - | 30.338 | 19.464 |
| Banco Santander | 17/08/2009 | 109% CDI | (g) | - | 264.242 | - | 264.243 |
| Banco Itaú | 29/08/2011 | 10,50% a.a. + TR | (h) | 46.166 | - | 46.166 | - |
| Bradesco | 30/09/2011 | 10,80% a.a. + TR | (i) | - | - | 11.896 | - |
| Banco do Brasil | 05/04/2012 | 10,20% a.a. + TR | (j) | - | - | 53.097 | - |
| Itau | 29/03/2012 | 10,31% a.a. | (k) | - | - | 22.420 | - |
| Total | | | | 154.585 | 302.988 | 339.279 | 328.076 |
| Passivo circulante | | | | 5.063 | 269.323 | 5.952 | 269.272 |
| Passivo não circulante | | | | 149.522 | 33.665 | 333.327 | 58.804 |

Notas Explicativas

O saldo do passivo não circulante em 30 de setembro de 2012 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Controladora | Consolidado |
|-----------------|----------------|----------------|
| 2013 | 7.909 | 11.437 |
| 2014 | 10.289 | 26.257 |
| 2015 | 18.116 | 43.472 |
| 2016 | 25.538 | 64.358 |
| 2017 | 33.322 | 81.469 |
| Acima de 5 anos | 54.348 | 106.334 |
| Total | 149.522 | 333.327 |

a) Em 22 de dezembro de 2008 a Companhia contratou uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Bradesco S.A, no montante de R\$20.000, com remuneração do CDI, acrescido de 0,81% ao ano, e com vencimento em dezembro 2010, 2011, 2012 e 2013. O empréstimo tem como garantia contratos de locação de propriedades da Companhia.

b) Em 3 de novembro de 2010 a Companhia assinou junto ao banco Itaú uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 20.000 e até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 12.661. A taxa de juros efetiva anual é de 10% e o prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014.

c) Em 12 de julho de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 31.393 e até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 29.842. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013.

d) Em 22 de março de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 185.220 e até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 55.441. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 22 de abril de 2014.

e) Em 17 de junho de 2011 o Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu um financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O limite de crédito total aprovado é de R\$ 144.000 sendo que até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 66.728. A taxa de juros fixa anual poderá variar entre 1,92% e 2,82%, além da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), dependendo do subcrédito a ser utilizado, e o prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2013. Como garantia fora hipotecado em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

f) A controlada Norte Shopping Belém S.A. contratou junto ao banco Bradesco, em 14 de abril de 2011, um financiamento com garantia hipotecária para construção do shopping de mesmo nome. O limite total aprovado foi de R\$30.000, a uma taxa de 10,6% a.a. mais a Taxa Referencial (TR), com prazo de amortização em 120 meses, tendo vencimento de maio de 2013 a abril de 2023. Até 30 de setembro de 2012, foi liberado R\$28.505, sendo que o saldo atualizado deste empréstimo é de R\$31.136, e está apresentado líquido dos custos de contratação do financiamento, totalizando R\$30.338. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da CCP.

Notas Explicativas

g) Referia-se a repasse da Resolução 2770 do BACEN, denominado inicialmente em JPY (lene), contratado junto ao Banco Santander S.A., em 17 de agosto de 2009 no valor nominal de R\$ 205.491, no montante equivalente a JPY\$ 11.590.000, estava sujeita à variação cambial, baseado no lene.

A taxa do empréstimo era de 3,8706% ao ano e o mesmo foi quitado em 1º de agosto de 2012.

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

i) A controlada CCP Marfim assinou em 26 de Agosto de 2011 junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 34.107, sendo que até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 11.661. A taxa de juros efetiva anual é de 10,80% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 26 de setembro de 2014. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da Companhia.

j) A controlada SPE Azione contratou em 5 de abril de 2012 junto ao Banco do Brasil um instrumento de concessão de financiamento para a construção do Shopping Estação BH. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 54.800, sendo que até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 53.008. O valor líquido de custos de contratação do financiamento é de R\$ 53.098. A taxa de juros efetiva é de 10,20% mais TR e o prazo de amortização é de 96 meses, sendo o primeiro vencimento em 5 de abril de 2014. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da Companhia. Como garantia fora alienado fiduciariamente para o credor a fração ideal de 30% do West Shopping, de propriedade da BR Malls.

Este empréstimo possui cláusulas restritivas atreladas ao atingimento de índices financeiros, com base nas informações constantes nas demonstrações financeiras anuais, segundo fórmula específica determinada em contrato.

k) A controlada Arraial do Cabo contratou, em 29 de março de 2012, junto ao Banco Itaú, uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 77.326, sendo que até 30 de setembro de 2012 foi liberado R\$ 22.310. A taxa de juros efetiva anual é de 10,31% e o prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de abril de 2015.

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

Na data das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia entende estar aquiescente a todas as obrigações.

Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 30 de setembro de 2012 pode ser assim representada:

| Descrição | Moeda nacional | | Moeda estrangeira e SWAP | Total | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora e Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2011 | 38.745 | 63.833 | 264.243 | 302.988 | 328.076 |
| Captações | 115.344 | 272.353 | - | 115.344 | 272.353 |
| Pagamentos juros | (6.132) | (9.569) | - | (6.132) | (9.569) |
| Pagamentos principal | - | - | (280.519) | (280.519) | (280.519) |
| Juros provisionados | 6.628 | 12.855 | 12.279 | 18.907 | 25.134 |
| Varição cambial - swap | - | - | 3.188 | 3.188 | 3.188 |
| Ajuste MTM | - | - | 809 | 809 | 809 |
| Comissões pagas | - | (192) | - | - | (192) |
| Saldo em 30/09/2012 | 154.585 | 339.280 | - | 154.585 | 339.280 |

12. Debêntures

| Controladora e consolidado | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Debêntures | 473.249 | 300.000 |
| (-) Gastos com debêntures a amortizar | (5.072) | (4.747) |
| Juros sobre debêntures | 77.221 | 65.899 |
| Total | 545.398 | 361.152 |
| Circulante | 63.007 | 7.322 |
| Não circulante | 482.391 | 353.830 |

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

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

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

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

b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$204.420. As debêntures renderão juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros semestralmente a partir de agosto de 2012.

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

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2012 pode ser assim representada:

Notas Explicativas

| Descrição | Controladora e Consolidado |
|----------------------------|----------------------------|
| Saldo em 31/12/2011 | 361.152 |
| Captações | 204.420 |
| Pagamentos juros | (26.422) |
| Pagamentos principal | (31.170) |
| Juros provisionados | 37.743 |
| Variação cambial - swap | - |
| Ajuste MTM | - |
| Comissões pagas | (1.013) |
| Comissões apropriadas | 688 |
| Saldo em 30/09/2012 | 545.398 |

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

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

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

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

Esses compromissos foram cumpridos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012.

2ª emissão – covenants

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

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

Notas Explicativas

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no período findo em 30 de setembro de 2012

13. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Circulante | | | | |
| PIS | 3 | - | 81 | 62 |
| COFINS | 15 | - | 373 | 285 |
| ISS | 33 | 7 | 655 | 271 |
| IRPJ | - | - | 3.700 | 3.451 |
| CSLL | - | - | 1.404 | 1.343 |
| IRRF, PIS, COFINS, CSLL - Retidos | 12 | 11 | 295 | 2.141 |
| Demais | 2 | 1 | 1.910 | 904 |
| Total | 65 | 19 | 8.418 | 8.457 |

14. Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011:

| Base de apuração | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|---------------|----------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Dividendos não recebidos dos fundos de investimento | 4.019 | 7.819 | 4.019 | 7.819 |
| Ganho SWAP | - | 2.380 | - | 2.380 |
| Contas a receber – locação | 495 | - | 12.730 | 12.900 |
| Contas a receber – vendas circulante | - | - | - | 4.761 |
| Contas a receber – vendas não circulante | - | - | 130.064 | 35.472 |
| Res sperata | - | - | 3.967 | - |
| Total | 4.514 | 10.199 | 150.780 | 63.332 |

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

| Imposto Diferido | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Dividendos não recebidos dos fundos de investimento | 1.366 | 2.657 | 1.366 | 2.657 |
| Ganho SWAP | - | 809 | - | 809 |
| Contas a receber – locação | 215 | - | 1.992 | 1.875 |
| Contas a receber – vendas circulante | - | - | - | 107 |
| Total circulante | 1.581 | 3.466 | 3.358 | 5.448 |
| Res sperata | - | - | 577 | - |
| Contas a receber – vendas não circulante | - | - | 8.006 | 1.848 |
| Total não circulante | - | - | 8.583 | 1.848 |
| Total dos impostos diferidos | 1.581 | 3.466 | 11.941 | 7.296 |
| PIS | 8 | - | 864 | 251 |
| COFINS | 38 | - | 3.973 | 1.155 |
| IRPJ | 1.129 | 2.549 | 4.926 | 4.264 |
| CSLL | 406 | 917 | 2.178 | 1.626 |

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, no montante de R\$ 16.465.

Notas Explicativas

15. Tributos a pagar e parcelamentos

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

| Tributos a pagar | Consolidado | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Pis e Cofins (a) | 6.361 | 5.419 |
| CPMF e outros (b) | 1.542 | 1.539 |
| Refis IV (c) | 2.652 | 2.651 |
| Total | 7.903 | 6.958 |
| Circulante | 2.652 | 2.651 |
| Não circulante | 7.903 | 6.958 |

a) Pis e Cofins

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 6.361, especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a lei 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 6.259.

b) CPMF e outros

Débitos tributários no valor de R\$ 1.542, originários do questionamento em juízo sobre a incidência de CPMF para fundos imobiliários. Existe depósito judicial no valor de R\$ 20.

c) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de Pessoas Jurídicas sem empregados até 31 de Dezembro de 2005. Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 6.064, sendo R\$ 2.569 referente a parcela do principal e R\$ 3.495 referente as parcelas de multas e juros.

O saldo da dívida incluída no parcelamento do REFIS está corrigido pela variação da taxa Selic até a data da adesão e atualmente a Companhia aguarda a consolidação dos débitos pela PGFN/RFB.

Os efeitos reconhecidos nestas informações financeiras intermediárias estão resumidos a seguir:

Notas Explicativas

| Descrição | Passivo |
|--|--------------|
| Valor registrado em 31/12/2008 | 3.504 |
| Reclassificação do depósito judicial | 1.618 |
| Complemento de atualização monetária em 2009 | 942 |
| Total | 6.064 |
| Reconhecimento dos benefícios | (3.023) |
| Pagamentos | (389) |
| Efeito do Refis IV | 2.652 |

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

16. Partes relacionadas

I) Contas a receber e a pagar

ATIVO

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Partes relacionadas | | | | |
| Cyrela Brazil Realty S.A. (a) | - | - | 3.512 | 3.515 |
| Total partes relacionadas | - | - | 3.512 | 3.515 |
| Mútuos a receber | | | | |
| Bueno Netto (b) | - | - | 75 | - |
| Elsie Marques Nogueira (c) | - | - | 250 | - |
| Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário | - | 248 | - | 248 |
| Status Empreend. e Incorp. de Imóveis Ltda (d) | - | 2.631 | - | 2.631 |
| Total mútuos a receber | - | 2.879 | 325 | 2.879 |
| Total do ativo | - | 2.879 | 3.837 | 6.394 |

PASSIVO

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Partes relacionadas | | | | |
| Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda | - | - | - | 2 |
| Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda. | - | - | 76 | 73 |
| Total partes relacionadas | - | - | 76 | 75 |

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

b) O mútuo com a Bueno Netto será recebido em 10 parcelas mensais, com vencimento final em novembro de 2012.

c) O mútuo é referente à aquisição de terreno, com vencimento em 21 de Maio de 2015. (trata-se do proprietário do terreno, não é acionista ou controlador).

d) O mútuo com a Status no valor de R\$ 3.318, possuía vencimento na conclusão da obra Norte Shopping Belém e foi pago em Julho de 2012.

II) Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

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

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

Notas Explicativas

ATIVO

| Empreendimento | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Thera (Cyrela Roraima) (a) | - | - | 1.380 | 19.830 |
| Jordanésia | - | - | - | 105 |
| Centro Metropolitano | - | - | 11 | 4 |
| Shopping Estação BH (b) | 1.319 | 8.847 | - | 926 |
| Shopping Grand Plaza (Rio Bravo) | - | 9.833 | - | - |
| Total | 1.319 | 18.680 | 1.391 | 20.865 |

PASSIVO

| Empreendimento | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) | - | - | 3.051 | 3.151 |
| JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) | - | - | 3.892 | 3.892 |
| Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) | - | - | 954 | 953 |
| Shopping Estação BH | - | - | 3.452 | - |
| Shopping Grand Plaza | - | - | - | 11.825 |
| Total | - | - | 11.349 | 19.821 |

(a) Em 01 de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado "Thera Berrini", o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office Thera Corporate) para os quais a Companhia detém 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 de sua participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$ 56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

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

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

A diminuição no saldo a receber é decorrente do recebimento de dividendos distribuídos pelo Thera Residencial, que foi abatido do saldo a receber. O saldo residual será reembolsado no final da construção do empreendimento.

(b) O valor refere-se a aportes desproporcionais efetuados na SPE Azione, cujo empreendimento construído foi um Shopping em Belo Horizonte.

III) Acordo operacional

Em 2007 foi firmado um acordo operacional que estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 5 anos, que impedem a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Cyrela Brazil Realty de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº. 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Notas Explicativas

Havendo violação das cláusulas de competitividade e/ou confidencialidade, a parte infratora pagará à outra Parte, multa diária de 2% do valor do pagamento mensal feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 (doze) meses contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para quaisquer umas das Partes, a qualquer tempo:

- (i) por consentimento mútuo, por escrito, entre as Partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- (ii) se qualquer uma das partes for declarada insolvente ou falida, sofrer intervenção, ou requerer composição com os credores ou;
- (iii) no caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Cyrela Brazil Realty para a Companhia.

Além disso o acordo inclui a prestação de alguns serviços pela Cyrela Brazil Realty. O acordo foi aditado em 29 de Novembro de 2010, onde foi acordado a prorrogação do mesmo para 31 de Dezembro de 2012, e foi acordado que o valor a ser pago mensalmente será de R\$ 30, devido a alteração do escopo dos serviços prestados. A Cyrela Brazil Realty implantou o sistema SAP o qual esta sendo utilizado como ferramenta de gestão empresarial pela Companhia. Os gastos para implantação estão inclusos no contexto do acordo operacional e, portanto, não gera saldo de partes relacionadas entre elas.

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

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

V) Receita de aluguel

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

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

VI) Remuneração da administração

Conforme determinado pela Assembleia Geral Extraordinária de 26 de abril de 2012, os administradores da Companhia serão remunerados até o limite de R\$ 8.000 para o exercício de 2012 (R\$ 5.500 para 2011).

As remunerações incorridas até 30 de setembro de 2012 e 2011 são compostas da seguinte forma:

| Descrição | Controladora | | | |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | 01/07/2012 a 30/09/2012 | Acumulado até 30/09/2012 | 01/07/2011 a 30/09/2011 | Acumulado até 30/09/2011 |
| Remuneração aos administradores | 771 | 2.106 | 465 | 2.013 |
| Remuneração aos conselheiros | 19 | 190 | 190 | 261 |
| Total | 790 | 2.296 | 655 | 2.274 |

Além disso, os administradores e empregados participam do plano de opções de compra de ações aprovado em 2008, o qual foi outorgado a certos executivos e o primeiro lote foi exercido em 28 de Abril de 2010 (Vide Nota 21.c).

Notas Explicativas

17. Adiantamento de clientes por aquisição de imóveis

| Empreendimento | Consolidado | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Matarazzo | 37.323 | 41.886 |
| Thera | 6.186 | 6.901 |
| CEO | 4.173 | 7.476 |
| Universe | 15.309 | 17.041 |
| Total | 62.991 | 73.304 |
| Circulante | 21.495 | 31.418 |
| Não circulante | 41.496 | 41.886 |

Todas as permutas estão registradas a valor de mercado, tendo como base o valor geral de venda das unidades permutadas, e estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelo OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas. No 2º trimestre de 2012 ocorreu a venda do empreendimento Torre Matarazzo e com isso a transferência do saldo de permuta deste empreendimento para o circulante.

18. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

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

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

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 3.398 em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

19. Res-sperata a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo contratual.

| Empreendimento | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Shopping Grand Plaza | 3.932 | - |
| Shopping Tiete | 420 | - |
| Shopping Metropolitano | 2.971 | - |
| Norte Shopping Belém | 1.799 | 798 |
| Shopping Estação BH | - | 1.771 |
| Total não circulante | 9.122 | 2.569 |

20. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital social em 30 de setembro de 2012 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrados:

| | <u>Qde de ações</u> | <u>Capital social</u> |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Em 31 de dezembro de 2011 | 86.500.000 | 330.695 |
| Em 30 de setembro de 2012 | 83.000.000 | 330.695 |

Notas Explicativas

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

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

b) Reserva de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

d) Ações em tesouraria

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

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

| Ações em tesouraria | Controladora e Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|
| | Qtde. de ações | R\$ Mil |
| Saldo em 31/12/2011 | 3.849.832 | 51.617 |
| Cancelamento de ações em tesouraria | (3.500.000) | (46.925) |
| Saldo em 30/09/2012 | 349.832 | 4.692 |

e) Transações com sócios

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

Notas Explicativas

21. Benefícios à diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

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

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

A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda. e Prológis CCP Logística Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2012 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 4.958 (R\$ 4.574 em 31 de dezembro de 2011), registrados com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia.

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

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

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

O plano terá vigência de 5 (cinco) anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% (três por cento) das ações em circulação. O plano terá frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual.

O exercício da Opção e Opção complementar deverá ser realizado após o período de bloqueio inicial de 2 (dois) anos (“Vesting Inicial”), após o qual deverá ser exercida pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real) por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Adicional, o Beneficiário deverá manter pelo menos 20% (vinte por cento) das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção (“Parcela da Opção”), o qual estarão sujeitas a um período de bloqueio de 5 (cinco) anos (“Vesting Final”), após o qual a Parcela de Opções poderá ser alienada e a Opção Adicional exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real), e posteriormente alienada a qualquer momento.

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

Notas Explicativas

Quadro resumo:

| | Data da Outorga | Preço de exercício por ação na data da Outorga, em R\$ | | Prazo de carência |
|------------|--|---|--|---------------------------------------|
| Plano 2008 | 28/04/2008 | 5,61 a 7,58 | | 2 e 5 anos |
| | Quantidade de ações em aberto em 30 de setembro de 2012 | Quantidade de opções Outorgadas | Quantidade de opções Canceladas | Quantidade de opções Exercidas |
| Plano 2008 | 107.662 | 186.071 | - | 78.409 |

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

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

Em 30 de setembro de 2012 e 2011, a Companhia registrou despesas operacionais com o referidos plano no montante de R\$ 144.

22. Instrumentos financeiros

a) Considerações sobre riscos

▪ **Riscos de crédito:** as operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers ou edifícios comerciais, 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;

▪ **Risco de taxa de juros e de câmbio:** um dos empréstimos estava originalmente em moeda estrangeira e, portanto, estava sujeito a variação cambial. Este risco foi mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI – Certificado de Depósito Interbancário (Nota nº. 11), dada a utilização de instrumentos derivativos. Este empréstimo foi quitado em Agosto de 2012.

Os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

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

Categoria dos instrumentos financeiros:

Notas Explicativas

c) Categoria dos instrumentos financeiros

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Empréstimos e recebíveis: | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 112.754 | 189.358 | 299.609 | 353.247 |
| Empréstimos com partes relacionadas | 1.319 | 18.680 | 5.228 | 27.259 |
| Contas a receber | 680 | - | 159.438 | 70.170 |
| Passivos financeiros | | | | |
| Custo amortizado: | | | | |
| Financiamentos | 154.585 | 302.988 | 339.279 | 328.076 |
| Debêntures | 545.398 | 361.152 | 545.398 | 361.152 |
| Obrigações por aquisições de imóveis | - | - | 534 | 514 |
| Fornecedores | 303 | 262 | 24.066 | 10.605 |
| Partes relacionadas | - | - | 11.425 | 19.896 |

d) Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro de 2012, a controladora e suas controladas mencionadas na Nota nº. 8 não possuíam operações de derivativos.

e) Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

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

f) Demonstrativo de análise de sensibilidade

| Índice | Risco | % | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|----------------|----------------------|-------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|
| | | | Cenário provável | Cenário possível - stress 25% | Cenário remoto - stress 50% | Base | Cenário provável | Cenário possível - stress 25% | Cenário remoto - stress 50% | Base |
| Ativo | | | | | | | | | | |
| CDI | Decréscimo do Índice | 9,43% | 10.615 | 13.269 | 15.923 | 112.571 | 27.125 | 33.906 | 40.687 | 287.642 |
| Passivo | | | | | | | | | | |
| CDI | Acréscimo do Índice | 9,43% | (52.380) | (65.475) | (78.570) | (555.461) | (52.380) | (65.475) | (78.570) | (555.461) |
| TJLP | Acréscimo do Índice | 5,87% | - | - | - | - | (3.930) | (4.912) | (5.894) | (66.943) |
| TR | Acréscimo do Índice | 0,51% | (737) | (921) | (1.106) | (144.522) | (1.223) | (1.529) | (1.835) | (239.854) |

Notas Explicativas

g) Resultado financeiro

O Resultado financeiro para os períodos findos em 30 de setembro de 2012 e 2011 são assim constituídos:

| | Controladora | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | 01/07/2012 a 30/09/2012 | Acumulado até 30/09/2012 | 01/07/2011 a 30/09/2011 | Acumulado até 30/09/2011 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (3.399) | (6.622) | (546) | (1.440) |
| Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos | (2.148) | (15.467) | (8.191) | (22.367) |
| Juros e atualização sobre debêntures | (7.134) | (23.729) | (6.996) | (26.302) |
| Outros | (1.617) | (4.284) | (357) | (1.024) |
| Total despesas financeiras | (14.298) | (50.102) | (16.090) | (51.133) |
| Receitas financeiras: | | | | |
| Receita de aplicações financeiras | 3.709 | 16.506 | 6.698 | 22.487 |
| Outros | 419 | 1.575 | 441 | 2.596 |
| Total receitas financeiras | 4.128 | 18.081 | 7.139 | 25.083 |
| Resultado financeiro líquido | (10.170) | (32.021) | (8.951) | (26.050) |

| | Consolidado | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | 01/07/2012 a 30/09/2012 | Acumulado até 30/09/2012 | 01/07/2011 a 30/09/2011 | Acumulado até 30/09/2011 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (5.581) | (9.061) | (547) | (1.444) |
| Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos | (2.148) | (15.467) | (8.191) | (22.367) |
| Juros e atualização sobre debêntures | (7.134) | (23.729) | (6.996) | (26.302) |
| Outros | (1.176) | (5.192) | (634) | (1.753) |
| Total despesas financeiras | (16.039) | (53.449) | (16.368) | (51.866) |
| Receitas financeiras: | | | | |
| Receita de aplicações financeiras | 7.209 | 27.536 | 10.672 | 30.422 |
| Outros | 1.294 | 2.999 | 820 | 3.151 |
| Total receitas financeiras | 8.503 | 30.535 | 11.492 | 33.573 |
| Resultado financeiro líquido | (7.536) | (22.914) | (4.876) | (18.293) |

23. Compromissos, ônus e responsabilidades eventuais

a) Com partes relacionadas

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

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

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

b) Construção e entrega de imóveis (permuta física)

A Companhia possui compromisso de entrega de unidades a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos.

Notas Explicativas

24. Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados abaixo:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em Shoppings Centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings e empresas do exterior
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis, dentre eles terrenos.

Segue abaixo demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2012 e 2011:

| Informação por segmento - Setembro/2012 | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------------|---------------|------------------|
| Receita | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação Imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 83.235 | 7.270 | 39.888 | - | | 4.318 | 134.711 |
| Venda | - | - | - | - | 230.132 | - | 230.132 |
| Prestação de serviços | - | - | - | 13.274 | | - | 13.274 |
| Total | 83.235 | 7.270 | 39.888 | 13.274 | 230.132 | 4.318 | 378.117 |
| Deduções da receita (PIS, COFINS e ISS) | | | | | | | |
| | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação Imobiliária | Outros | Total |
| Locação | (3.586) | (250) | (207) | - | - | - | (4.043) |
| Venda | - | - | - | - | (6.688) | - | (6.688) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (746) | - | - | (746) |
| Total | (3.586) | (250) | (207) | (746) | (6.688) | - | (11.477) |
| Receita líquida | 79.649 | 7.020 | 39.681 | 12.528 | 223.444 | 4.318 | 366.640 |
| Custo | | | | | | | |
| | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação Imobiliária | Outros | Total |
| Locação | (4.371) | (381) | (11.199) | - | - | (852) | (16.803) |
| Venda | - | - | - | - | (148.558) | - | (148.558) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (3.698) | - | - | (3.698) |
| Total | (4.371) | (381) | (11.199) | (3.698) | (148.558) | (852) | (169.059) |
| Lucro bruto | 75.278 | 6.639 | 28.482 | 8.830 | 74.886 | 3.466 | 197.581 |
| Demais despesas | (741) | - | - | - | (12.896) | - | (13.637) |
| Demais receitas | 242 | 45 | - | - | 989 | - | 1.276 |
| Ativos operacionais | 294.853 | 50.169 | 428.435 | - | 41.808 | 21.060 | 836.325 |

Notas Explicativas

| Informações por região - Setembro/2012 | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------------|
| | SP | RJ | BA | MG | PA | Outros | Total |
| Receita bruta | 353.277 | 17.436 | 1.300 | 3.141 | 1.743 | 1.220 | 378.117 |
| Deduções da receita | (10.903) | (319) | (48) | (81) | (126) | - | (11.477) |
| Custos | (154.945) | (11.034) | (188) | (1.799) | (1.093) | - | (169.059) |
| Lucro Bruto | 187.429 | 6.083 | 1.064 | 1.261 | 524 | 1.220 | 197.581 |
| Demais despesas | (12.995) | (642) | - | - | - | - | (13.637) |
| Demais receitas | 1.110 | 164 | 2 | - | - | - | 1.276 |
| Ativos operacionais | 627.125 | 39.813 | 9.013 | 112.781 | 47.593 | - | 836.325 |

| Informação por Segmento - Setembro/2011 | | | | | | | |
|--|------------------|----------------|------------------|-----------------|---------------------------------|----------------|-----------------|
| Receita | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 73.391 | 6.972 | 37.872 | - | - | 4.120 | 122.355 |
| Venda | 20.536 | - | - | - | 38.678 | - | 59.214 |
| Prestação de serviços | - | - | - | 11.794 | - | - | 11.794 |
| Total | 93.927 | 6.972 | 37.872 | 11.794 | 38.678 | 4.120 | 193.363 |
| Deduções da receita | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | (3.073) | (254) | (173) | - | - | (4) | (3.504) |
| Venda | (463) | - | - | - | (1.358) | - | (1.821) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (697) | - | - | (697) |
| Total | (3.536) | (254) | (173) | (697) | (1.358) | (4) | (6.022) |
| Receita líquida | 90.391 | 6.718 | 37.699 | 11.097 | 37.320 | 4.116 | 187.341 |
| Custo | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | (4.996) | (521) | (6.985) | - | - | (1.254) | (13.756) |
| Venda | (10.914) | - | - | - | (26.436) | - | (37.350) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (2.440) | - | - | (2.440) |
| Total | (15.910) | (521) | (6.985) | (2.440) | (26.436) | (1.254) | (53.546) |
| Lucro bruto | 74.481 | 6.197 | 30.714 | 8.657 | 10.884 | 2.862 | 133.795 |
| Demais despesas | (806) | - | (135) | - | (2.919) | - | (3.860) |
| Demais receitas | 194 | 18 | 10 | - | 1.509 | - | 1.731 |
| Ativos operacionais | 296.914 | 91.015 | 191.626 | - | 16.076 | 23.436 | 619.067 |

| Informações por região - Setembro/2011 | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------------|
| | SP | RJ | BA | Outros | Total |
| Receita bruta | 127.918 | 54.474 | 1.278 | 9.693 | 193.363 |
| Deduções da receita | (4.310) | (1.351) | (48) | (313) | (6.022) |
| Custos | (20.732) | (31.999) | (294) | (521) | (53.546) |
| Demais despesas | (1.071) | (2.769) | (20) | - | (3.860) |
| Demais receitas | 1.719 | 11 | 1 | - | 1.731 |
| Ativos operacionais | 533.719 | 39.198 | 9.265 | 36.885 | 619.067 |

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

Notas Explicativas

25. Despesas por natureza

Apresentamos abaixo as despesas e custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 30 de setembro de 2012 e 2011:

| Descrição | Controladora | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | 01/07/2012 a 30/09/2012 | Acumulado até 30/09/2012 | 01/07/2011 a 30/09/2011 | Acumulado até 30/09/2011 |
| Comissões | - | (855) | (347) | (1.259) |
| Condomínios e Aluguéis | - | - | - | - |
| Custo dos Imóveis Vendidos | - | - | - | - |
| Demais gastos com vendas | - | - | (35) | (72) |
| Depreciação, Amortização e Exaustão | (15) | (42) | (8) | (23) |
| Despesas com pessoal | (4.203) | (11.608) | (3.016) | (8.832) |
| Impostos e Taxas | - | (248) | - | - |
| Manutenção | (35) | (145) | (25) | (138) |
| Outras despesas | (179) | (406) | (66) | (484) |
| Propaganda e Publicidade | - | - | (175) | (175) |
| Serviços Profissionais e Contratados | (1.455) | (3.827) | (1.198) | (2.645) |
| Total | (5.887) | (17.131) | (4.870) | (13.628) |
| Alocado em: | | | | |
| Custos | (5) | (263) | - | - |
| Despesas com vendas | (661) | (2.795) | (1.026) | (1.938) |
| Despesas administrativas | (5.221) | (14.073) | (3.844) | (11.690) |

| Descrição | Consolidado | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | 01/07/2012 a 30/09/2012 | Acumulado até 30/09/2012 | 01/07/2011 a 30/09/2011 | Acumulado até 30/09/2011 |
| Comissões | (804) | (8.154) | (676) | (1.860) |
| Condomínios e Aluguéis | (553) | (1.523) | (335) | (827) |
| Custo dos Imóveis Vendidos | (21.498) | (148.558) | (5.256) | (37.350) |
| Demais gastos com vendas | (117) | (692) | (312) | (881) |
| Depreciação, Amortização e Exaustão | (3.726) | (9.714) | (2.138) | (6.272) |
| Despesas com pessoal | (6.770) | (18.805) | (4.651) | (13.464) |
| Impostos e Taxas | (241) | (1.002) | (119) | (787) |
| Manutenção | (3.041) | (3.484) | (639) | (2.900) |
| Outras despesas | (92) | (524) | 83 | - |
| Propaganda e Publicidade | (353) | (1.544) | (460) | (1.990) |
| Serviços Profissionais e Contratados | (2.990) | (7.888) | (3.154) | (7.647) |
| Total | (40.185) | (201.888) | (17.657) | (73.978) |
| Alocado em: | | | | |
| Custos | (31.254) | (169.059) | (10.725) | (53.546) |
| Despesas com vendas | (2.064) | (13.772) | (2.324) | (5.880) |
| Despesas administrativas | (6.867) | (19.057) | (4.608) | (14.552) |

26. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados do período, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Notas Explicativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Lucro contábil antes dos impostos | 114.933 | 83.674 | - | - |
| Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34% | (39.077) | (28.449) | - | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 52.932 | 36.835 | - | - |
| Outras adições e exclusões permanentes | 4.775 | (6.511) | - | - |
| Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos | 18.630 | 1.875 | - | - |
| Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação: | - | - | 156.703 | 104.921 |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido | - | - | (108.184) | (70.106) |
| Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo | - | - | 48.519 | 34.815 |
| IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente) | - | - | (16.496) | (11.837) |
| IRPJ/CSLL - Controladora Total (1) | - | - | - | - |
| Total | - | - | (16.496) | (11.837) |
| Imposto de Renda e Contribuição Social corrente | - | - | (16.496) | (11.837) |

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

| Base do imposto diferido | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|--------------|----------------|-----------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Varição do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real | (3.796) | 1.217 | (3.796) | 1.217 |
| Varição do ano - contas a receber - lucro real | 495 | - | 495 | - |
| Varição do ano - contas a receber locação - lucro presumido | - | - | (197) | 5.781 |
| Varição do ano - contas a receber venda - lucro presumido | - | - | 13.399 | - |
| Varição do ano - contas a receber - RET | - | - | 81.178 | (22.994) |
| Total da base do imposto diferido | (3.301) | 1.217 | 91.079 | (15.996) |
| IRPJ/CSLL diferido | 1.122 | (414) | (1.599) | (383) |

27. Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2012.

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

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

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

Notas Explicativas

a) Básico:

| Lucro por Ação | Consolidado | |
|--|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Lucro líquido até setembro | 116.055 | 83.260 |
| Número de ações ponderada até setembro | 83.875 | 84.114 |
| Lucro por ação | 1,384 | 0,990 |

b) Diluído:

| Lucro por Ação | Consolidado | |
|--|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Lucro líquido até setembro | 116.055 | 83.260 |
| Número de ações ponderada até setembro | 83.875 | 84.114 |
| (-) Ações em tesouraria | 350 | 2.386 |
| (+) Ações de stock options | 78 | - |
| Total de ações | 83.603 | 86.500 |
| Lucro por ação | 1,388 | 0,963 |

28. Empreendimentos em andamento

Destacamos abaixo os principais empreendimentos em andamento durante o período findo em 30 de setembro de 2012:

| Empreendimento | Consolidado | | | |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Receita reconhecida até 30/09/2012 | Receita a incorrer em 30/09/2012 | Custo incorrido até 30/09/2012 | Custo a incorrer em 30/09/2012 |
| Torre Matarazzo | 204.784 | 65.324 | (138.350) | (44.132) |
| CEO | 14.970 | 4.499 | (11.334) | (3.406) |
| Universe | 41.304 | 66.171 | (29.074) | (46.578) |
| Thera Residencial | 49.699 | 39.962 | (35.202) | (28.305) |
| Thera Saletas | 37.843 | 21.339 | (23.125) | (13.040) |
| Parque Logístico Cajamar | 61.033 | 3.208 | (42.578) | (2.238) |
| Jordanésia Industrial Park | 27.045 | 12.053 | (21.007) | (9.362) |

29. Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- Responsabilidade Civil: R\$ 7.400
- Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000
- Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 562.836
- Risco de engenharia: R\$ 520.334

Notas Explicativas

As premissas de riscos adotadas, e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da revisão das informações trimestrais, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

30. Eventos Subseqüentes

Venda do empreendimento CEO

Em 30 de outubro de 2012, a Companhia efetuou a venda da participação que detinha no projeto Corporate Executive Offices ("CEO") para o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties ("FII") por R\$ 150,7 milhões.

Foram vendidos sete andares e meio, totalizando 10.198 m² de área privativa, localizados na torre sul do empreendimento, que está sendo desenvolvido na Barra da Tijuca, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. A participação da CCP na área comercializada é de 25%.

A companhia garantirá aos investidores garantia mínima de rentabilidade nominal de 9% ao ano, contada da data do investimento, até 24 meses após a obtenção do Habite-se. O FII está listado na BMF&Bovespa, onde suas cotas serão precificadas e transacionadas no mercado secundário.

31. Aprovação das informações trimestrais

A emissão dessas informações financeiras intermediárias da Companhia foi autorizada pela Administração em 8 de novembro de 2012.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

| POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA | | | | |
|---|-------------------------|---------------|---|---------------|
| Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações | | | Posição em 30/09/2012 (Em unidades de Ações) | |
| Acionista | Ações Ordinárias | | Total | |
| | Quantidade | % | Quantidade | % |
| Elie Horn | 30.847.346 | 37,16 | 30.847.346 | 37,16 |
| Leonis Empreend. e Particip. | 20.818.957 | 25,08 | 20.818.957 | 25,08 |
| Credit Suisse Hedging-Griffo (***) | 12.579.500 | 15,16 | 12.579.500 | 15,16 |
| Eirenor S.A. (*) | 4.380.001 | 5,28 | 4.380.001 | 5,28 |
| EH Capital Management (*) | 1.500.480 | 1,81 | 1.500.480 | 1,81 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Ações em tesouraria | 349.832 | 0,42 | 349.832 | 0,42 |
| Outros | 12.523.884 | 15,09 | 12.523.884 | 15,09 |
| Total | 83.000.000 | 100,00 | 83.000.000 | 100,00 |

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

(***) Administradora de Fundos

| DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA | | | | |
|---|-------------------|------------|---|------------|
| Denominação: Leonis Empreendimentos e Participações | | | Posição em 30/09/2012 (Em Cotas) | |
| Acionista / Cotista | Cotas | | Total | |
| | Quantidade | % | Quantidade | % |
| Leo Krakowiak | 96.277.922 | 97 | 96.277.922 | 97 |
| Ricardo Krakowiak | 2.977.668 | 3 | 2.977.668 | 3 |
| | | | | |
| Total | 99.255.590 | 100 | 99.255.590 | 100 |

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO | | | | | | |
|---|--|---------------|---|----------|---|---------------|
| Posição em 30/09/2012 | | | | | | |
| Acionista | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade) | % | Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade) | % | Quantidade Total de Ações (Em Unidade) | % |
| Controlador | 36.727.827 | 44,26 | - | - | 36.727.827 | 44,26 |
| Elie Horn | 30.847.346 | 37,17 | - | - | 30.847.346 | 37,17 |
| Eirenor S.A. | 4.380.001 | 5,28 | - | - | 4.380.001 | 5,28 |
| EH Capital Management | 1.500.480 | 1,81 | - | - | 1.500.480 | 1,81 |
| Administradores | 22.007.148 | 26,51 | - | - | 22.007.148 | 26,51 |
| Conselho de Administração | 21.465.223 | 25,86 | - | - | 21.465.223 | 25,86 |
| Diretoria | 541.925 | 0,65 | - | - | 541.925 | 0,65 |
| Conselho Fiscal (*) | - | - | - | - | - | - |
| Ações em Tesouraria | 349.832 | 0,42 | - | - | 349.832 | 0,42 |
| Outros Acionistas | 23.915.193 | 28,81 | - | - | 23.915.193 | 28,81 |
| Total | 83.000.000 | 100,00 | - | - | 83.000.000 | 100,00 |
| Ações em Circulação | 23.915.193 | 28,81 | - | - | 23.915.193 | 28,81 |

(*) Em 30/09/2012 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO | | | | | | |
|---|--|---------------|---|----------|---|---------------|
| Posição em 30/09/2011 | | | | | | |
| Acionista | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade) | % | Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade) | % | Quantidade Total de Ações (Em Unidade) | % |
| Controlador | 34.667.827 | 40,08 | - | - | 34.667.827 | 40,08 |
| Elie Horn | 28.787.346 | 33,28 | - | - | 28.787.346 | 33,28 |
| Eirenor S.A. | 4.380.001 | 5,06 | - | - | 4.380.001 | 5,06 |
| EH Capital Management | 1.500.480 | 1,74 | - | - | 1.500.480 | 1,74 |
| Administradores | 19.482.768 | 22,52 | - | - | 19.482.768 | 22,52 |
| Conselho de Administração | 18.938.123 | 21,89 | - | - | 18.938.123 | 21,89 |
| Diretoria | 544.645 | 0,63 | - | - | 544.645 | 0,63 |
| Conselho Fiscal | - | - | - | - | - | - |
| Ações em Tesouraria | 3.849.832 | 4,45 | - | - | 3.849.832 | 4,45 |
| Outros Acionistas | 28.499.573 | 32,95 | - | - | 28.499.573 | 32,95 |
| Total | 86.500.000 | 100,00 | - | - | 86.500.000 | 100,00 |
| Ações em Circulação | 28.499.573 | 32,95 | - | - | 28.499.573 | 32,95 |

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais (controladora) e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21(R1)). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias) consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do trimestre findo em 30 de setembro de 2011 e auditoria das informações contábeis, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

As informações e os valores correspondentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 8 de novembro de 2011, o qual não conteve nenhuma modificação. As informações e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 6 de março de 2012, o qual não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 8 de novembro de 2012

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2012.

São Paulo, 08 de novembro de 2012.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2012.

São Paulo, 08 de novembro de 2012.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores