

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	19
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	20
Demonstração do Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	46
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	84
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	89
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	83.000
Preferenciais	0
Total	83.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	248
Preferenciais	0
Total	248

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.743.924	1.392.162
1.01	Ativo Circulante	90.078	120.336
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	81.693	10.422
1.01.01.01	Caixa e Bancos	33	2.034
1.01.01.02	Aplicações financeiras	81.660	8.388
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.836	106.610
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.836	106.610
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	4.836	106.610
1.01.03	Contas a Receber	534	671
1.01.03.01	Clientes	534	671
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.845	1.832
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.845	1.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	170	801
1.01.08.03	Outros	170	801
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	0	750
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	170	51
1.02	Ativo Não Circulante	1.653.846	1.271.826
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	45.966	41.458
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	45.966	41.458
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	45.966	41.458
1.02.02	Investimentos	1.607.541	1.230.202
1.02.02.01	Participações Societárias	1.605.693	1.228.339
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.605.693	1.228.339
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.848	1.863
1.02.03	Imobilizado	339	165
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	339	165
1.02.04	Intangível	0	1
1.02.04.01	Intangíveis	0	1
1.02.04.01.02	Softwares	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.743.924	1.392.162
2.01	Passivo Circulante	182.239	122.896
2.01.02	Fornecedores	609	188
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	609	188
2.01.03	Obrigações Fiscais	232	706
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	180	667
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	33	204
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	147	463
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	52	39
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	163.231	74.873
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.659	10.972
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.659	10.972
2.01.04.02	Debêntures	158.572	63.901
2.01.05	Outras Obrigações	18.167	47.129
2.01.05.02	Outros	18.167	47.129
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	4	36.346
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	18.163	10.783
2.02	Passivo Não Circulante	851.881	640.763
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	850.731	639.613
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	281.794	169.491
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	281.794	169.491
2.02.01.02	Debêntures	568.937	470.122
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	709.804	628.503
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-5.724
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	877
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-4.692
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-1.909
2.03.04	Reservas de Lucros	267.186	303.532
2.03.04.01	Reserva Legal	24.009	24.009
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	243.177	279.523
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	124.200	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.545	10.781	2.424	7.393
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5	-15	-5	-263
3.03	Resultado Bruto	4.540	10.766	2.419	7.130
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.024	122.891	29.717	139.824
3.04.01	Despesas com Vendas	-713	-2.111	-661	-2.795
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.539	-18.460	-5.221	-14.073
3.04.02.01	Remuneração da Administração	113	-1.148	-790	-2.296
3.04.02.02	Gerais e Administrativas	-5.377	-12.512	-3.468	-8.888
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.275	-4.800	-963	-2.889
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	1.269
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	0	0	0	1.269
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	1	0	0
3.04.05.02	Demais despesas	0	1	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.276	143.461	35.599	155.423
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.564	133.657	32.136	146.954
3.06	Resultado Financeiro	-1.896	-9.760	-10.170	-32.021
3.06.01	Receitas Financeiras	3.743	11.315	4.128	18.081
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.639	-21.075	-14.298	-50.102
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.668	123.897	21.966	114.933
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16	303	1.549	1.122
3.08.02	Diferido	16	303	1.549	1.122
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.684	124.200	23.515	116.055
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	40.684	124.200	23.515	116.055
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,49000	1,49600	0,28300	1,39800
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,49200	1,50100	0,28400	1,40300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	40.684	124.200	23.515	116.055
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-7.042	0	-1.909
4.02.03	Transações com sócios	0	-7.042	0	-1.909
4.03	Resultado Abrangente do Período	40.684	117.158	23.515	114.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	129.107	138.971
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	40.489	20.268
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	123.897	114.933
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	47	26
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	15	16
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	801	688
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-143.461	-155.423
6.01.01.06	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	58.714	56.650
6.01.01.07	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0	3.188
6.01.01.08	Despesas com opção de ação	489	144
6.01.01.09	Imposto diferido (pis e cofins)	-13	46
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.889	6.489
6.01.02.01	Contas a receber	137	-680
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-5.521	-14.001
6.01.02.04	Dividendos a receber	750	2.564
6.01.02.05	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	0	17.361
6.01.02.06	Demais ativos	-119	-169
6.01.02.07	Fornecedores	421	41
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-158	46
6.01.02.09	Demais contas a pagar	7.379	1.292
6.01.02.10	Depósitos judiciais	0	35
6.01.03	Outros	85.729	112.214
6.01.03.01	Juros pagos	-57.952	-32.554
6.01.03.02	IRRF sobre dividendos	0	-3.707
6.01.03.03	Dividendos recebidos	143.681	145.596
6.01.03.04	Contas a receber de partes relacionadas	0	2.879
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-278.227	-195.626
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-384.616	-195.565
6.02.02	Decréscimo de títulos e valores mobiliários	106.610	0
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	-221	-61
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	225.227	-19.949
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	353.332	319.764
6.03.02	Pagamento de empréstimo (principal)	-54.624	-311.689
6.03.03	Comissão para aquisição de debêntures	-795	-1.013
6.03.05	Dividendos pagos	-72.686	-27.011
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	76.107	-76.604
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.422	189.358
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	86.529	112.754

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	0	0	-42.899
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346
5.04.08	Trasações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	124.200	0	124.200
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	124.200	0	124.200
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	267.186	124.200	0	709.804

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 do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	11.425	7.881
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.425	7.881
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.151	-4.628
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-248
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.255	-3.119
7.02.04	Outros	-896	-1.261
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.274	3.253
7.04	Retenções	-62	-42
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-62	-42
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.212	3.211
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	156.246	174.774
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	143.461	155.423
7.06.02	Receitas Financeiras	1.470	18.081
7.06.03	Outros	11.315	1.270
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	162.458	177.985
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	162.458	177.985
7.08.01	Pessoal	16.842	12.462
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.048	6.278
7.08.01.04	Outros	8.794	6.184
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	0	855
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	2.036	2.296
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	6.758	3.033
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.750	-488
7.08.02.01	Federais	1.263	-771
7.08.02.03	Municipais	487	283
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.666	49.956
7.08.03.01	Juros	18.665	45.818
7.08.03.03	Outras	1.001	4.138
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	124.200	116.055
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	124.200	116.055

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.770.329	2.143.275
1.01	Ativo Circulante	1.212.748	860.127
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	186.390	92.121
1.01.01.01	Caixa e Bancos	13.695	12.942
1.01.01.02	Aplicações financeiras	172.695	79.179
1.01.02	Aplicações Financeiras	33.429	227.478
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	33.429	227.478
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	33.429	227.478
1.01.03	Contas a Receber	71.765	51.306
1.01.03.01	Clientes	71.765	51.306
1.01.04	Estoques	902.139	456.538
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.873	3.427
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.873	3.427
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.152	29.257
1.01.08.03	Outros	15.152	29.257
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	726	19.523
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	14.426	9.734
1.02	Ativo Não Circulante	1.557.581	1.283.148
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	376.365	166.840
1.02.01.03	Contas a Receber	9.035	20.462
1.02.01.03.01	Clientes	9.035	20.462
1.02.01.04	Estoques	315.513	94.316
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.512	3.522
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.512	3.522
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	48.305	48.540
1.02.01.09.03	Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	5.106
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	47.585	42.741
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	710	683
1.02.01.09.09	Titulos e valores mobiliários	10	10
1.02.02	Investimentos	1.179.191	1.114.467
1.02.02.01	Participações Societárias	549.161	504.907
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	549.161	504.907
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	630.030	609.560
1.02.03	Imobilizado	2.025	1.840
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.025	1.840
1.02.04	Intangível	0	1
1.02.04.01	Intangíveis	0	1
1.02.04.01.02	Software	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.770.329	2.143.275
2.01	Passivo Circulante	411.362	254.892
2.01.02	Fornecedores	50.349	23.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	50.349	23.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.952	10.329
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.784	10.077
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.821	4.996
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	524	1.271
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	3.252	1.440
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	4.187	2.370
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	168	252
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	206.220	81.967
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	47.648	18.066
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	47.648	18.066
2.01.04.02	Debêntures	158.572	63.901
2.01.05	Outras Obrigações	141.841	138.686
2.01.05.02	Outros	141.841	138.686
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	4	36.346
2.01.05.02.05	Débito com partes relacionadas nos empreendimentos	10.289	7.890
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	26.250	40.469
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	14.508	24.276
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	19.123	25.072
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	6.119	4.633
2.01.05.02.10	Contas a pagar por aquisição de imóveis	65.548	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.183.019	849.890
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.148.954	826.029
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	580.017	355.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	580.017	355.907
2.02.01.02	Debêntures	568.937	470.122
2.02.02	Outras Obrigações	25.129	13.566
2.02.02.02	Outros	25.129	13.566
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	6.226	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	44	5.935
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	18.859	7.631
2.02.03	Tributos Diferidos	3.814	3.693
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.814	3.693
2.02.04	Provisões	5.122	6.602
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.122	6.602
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.122	6.602
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.175.948	1.038.493
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-5.724
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	877
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-4.692
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-1.909
2.03.04	Reservas de Lucros	267.186	303.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03.04.01	Reserva Legal	24.009	24.009
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	243.177	279.523
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	124.200	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	466.144	409.990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	83.270	241.992	60.126	201.749
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.654	-76.694	-18.639	-58.124
3.03	Resultado Bruto	55.616	165.298	41.487	143.625
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.705	9.280	-1.388	27.533
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.037	-6.105	-1.293	-8.080
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.261	-24.094	-6.242	-17.839
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.409	-14.887	-3.703	-10.316
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.157	-3.184	-1.159	-3.377
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.695	-6.023	-1.380	-4.146
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.596	1.886	5	1.324
3.04.04.02	Demais receitas operacionais	1.596	1.886	5	1.324
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.997	37.593	6.142	52.128
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.911	174.578	40.099	171.158
3.06	Resultado Financeiro	1.193	-390	-8.093	-24.752
3.06.01	Receitas Financeiras	7.626	23.170	7.112	26.516
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.433	-23.560	-15.205	-51.268
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.104	174.188	32.006	146.406
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.392	-15.515	-2.787	-12.598
3.08.01	Corrente	-5.013	-15.312	-4.625	-12.939
3.08.02	Diferido	-379	-203	1.838	341
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.712	158.673	29.219	133.808
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	48.712	158.673	29.219	133.808
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	40.684	124.200	23.515	116.055
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.028	34.473	5.704	17.753
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,49000	1,49600	0,28300	1,39800
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.99.02.01	ON	0,49200	1,50100	0,28400	1,40300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	75.157	158.673	41.268	133.808
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-7.042	0	-1.909
4.02.03	Transação com sócios	0	-7.042	0	-1.909
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	75.157	151.631	41.268	131.899
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	67.129	117.158	35.564	114.146
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.028	34.473	5.704	17.753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-335.779	2.480
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	221.489	168.366
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	174.188	146.406
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	79	56
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	6.185	7.991
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	801	688
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	77.149	60.117
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	467	968
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	17	60
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	0	3.188
6.01.01.09	Despesa com opção de ação	489	144
6.01.01.10	Equivalência patrimonial	-37.593	-52.128
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	-293	876
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-583.664	-228.985
6.01.02.01	Contas a receber	-8.757	-15.359
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-5.290	-17.921
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-666.798	-223.945
6.01.02.04	Crédito com parceiros nos empreendimentos	5.106	26.380
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-27	-918
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	-4.692	2.691
6.01.02.07	Demais ativos	18.795	-699
6.01.02.08	Fornecedores	26.439	17.056
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	71.774	-513
6.01.02.10	Débito com parceiros nos empreendimentos	2.399	-11.927
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	1.967	-478
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-23.987	-15.459
6.01.02.13	Demais contas a pagar	-11.837	1.147
6.01.02.14	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-1.480	0
6.01.02.15	Res-sperata a apropriar	12.714	8.581
6.01.02.16	Contas a receber de partes relacionadas	10	2.379
6.01.03	Outros	26.396	63.099
6.01.03.01	Juros pagos	-66.689	-34.784
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-15.205	-12.322
6.01.03.03	Dividendos recebidos	108.290	110.205
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	78.565	-238.234
6.02.01	Decréscimo (Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	227.478	-10
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-263	-60
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-26.655	-62.240
6.02.04	(Acréscimo) de investimentos	-121.995	-175.924
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	384.912	208.553
6.03.01	Captção de empréstimos e debêntures	493.038	449.848
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-795	-1.013
6.03.03	Pagamento de empréstimo (principal)	-56.326	-311.689
6.03.04	Dividendos pagos	-72.686	-27.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.03.05	Participação dos não controladores	21.681	98.418
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	127.698	-27.201
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	92.121	278.315
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	219.819	251.114

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503	409.990	1.038.493
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.532	0	0	628.503	409.990	1.038.493
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	0	0	-42.899	21.681	-21.218
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346	0	-36.346
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	21.681	21.681
5.04.09	Transações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042	0	-7.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	124.200	0	124.200	34.473	158.673
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	124.200	0	124.200	34.473	158.673
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	267.186	124.200	0	709.804	466.144	1.175.948

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 do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	251.350	208.480
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	251.350	208.480
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.501	-59.175
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-70.481	-50.106
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.362	-4.853
7.02.04	Outros	-4.658	-4.216
7.03	Valor Adicionado Bruto	168.849	149.305
7.04	Retenções	-6.264	-8.047
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.264	-8.047
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	162.585	141.258
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.112	80.002
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.593	52.128
7.06.02	Receitas Financeiras	23.170	26.516
7.06.03	Outros	3.349	1.358
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	226.697	221.260
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	226.697	221.260
7.08.01	Pessoal	19.592	16.854
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.049	6.278
7.08.01.02	Benefícios	7.981	4.290
7.08.01.04	Outros	3.562	6.286
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	378	2.909
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	3.184	3.377
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.903	20.271
7.08.02.01	Federais	25.225	19.890
7.08.02.03	Municipais	1.678	381
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.529	50.327
7.08.03.01	Juros	18.665	45.823
7.08.03.03	Outras	2.864	4.504
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	158.673	133.808
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	124.200	116.055
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	34.473	17.753

São Paulo, 06 de Novembro de 2013 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2013.

Lucro Líquido (3T13) é de R\$40,7 milhões, com crescimento de 73,0% sobre o 3T12.

EBITDA soma R\$47,0 milhões (+31,8% comparado com o 3T12).

Destaques do Trimestre

- ✓ Receita Bruta Recorrente somou R\$65,1 milhões no 3T13. No acumulado do ano, atingiu R\$191,8 milhões.
- ✓ NOI do 3T13 foi R\$49,7 milhões; No acumulado do ano chegou a R\$148,1 milhões (+22,7% sobre o mesmo período de 2012).
- ✓ Dívida Líquida Corporativa é 2,26x EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses.
- ✓ Índice de vacância financeira foi de 5,2%.
- ✓ Aquisição de participação adicional no Shopping Cidade São Paulo – CCP passa a deter 100% do empreendimento.

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Líquida	60,1	83,3	38,5%	201,7	242,0	19,9%
EBITDA	39,4	47,0	19,2%	161,5	146,4	-9,3%
Margem EBITDA	65,6%	56,4%	-9,1 pp.	80,0%	60,5%	-19,5 pp.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	25,3	44,0	74,1%	95,6	117,3	22,6%
Margem EBITDA Ajustada	59,8%	85,4%	25,6 pp.	74,8%	75,8%	1,0 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	40,9	49,7	21,6%	120,7	148,1	22,7%
Margem NOI	95,9%	95,9%	0,0 pp.	94,8%	95,6%	0,8 pp.
FFO - Funds From Operations	28,5	41,2	44,3%	122,8	128,6	4,7%
Margem FFO	47,5%	49,5%	2,0 pp.	60,9%	53,1%	-7,7 pp.
FFO por ação (R\$)	0,345	0,498	44,2%	1,486	1,554	4,6%
Lucro Líquido	23,5	40,7	73,0%	116,1	124,2	7,0%
Margem Líquida	39,1%	48,9%	9,7 pp.	57,5%	51,3%	-6,2 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,285	0,492	72,8%	1,404	1,501	6,9%

	3T12	3T13	3T13 x 3T12
Vacância Física	0,93%	6,92%	6,0 pp.
Vacância Financeira	0,63%	5,23%	4,6 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)	244,2		
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)	438,5		

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

⁽²⁾ Ex- Tesouraria

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 07/11/2013

Horário: 11h00 (Brasília) / 08h00 (US ET)

Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 3127-4971

Telefone de Conexão USA: +1 (516) 300-1066

Código: CCP

Webcast: www.ccpsa.com.br/ri

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Destaques do Trimestre

Entrega do CEO Corporate Offices



Durante o trimestre, a CCP concluiu o desenvolvimento do empreendimento CEO Corporate Offices. Localizado na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio de Janeiro (RJ), o CEO tem duas torres com 11 pavimentos de aproximadamente 1.360 m² privativos cada, totalizando 29.927 m² privativos.

O projeto de escritórios Triple A tem avançados sistemas de automação predial, ar condicionado, e infraestrutura de comunicação e dados. O CEO foi projetado levando em consideração os critérios do LEED – Leadership in Energy and Environmental Design do USGBC – United States Green Building Council.

Em 2012, a CCP havia vendido sete andares e meio - totalizando 10.198 m² de área privativa – localizados na torre sul do empreendimento, por R\$150,7 milhões, para o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties.

Após a transação, a CCP passou a deter 2.721 m². A propriedade encontra-se em fase de comercialização.

Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo

Em Agosto de 2013, a CCP adquiriu 50% adicionais no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m² de área bruta locável). O Shopping Cidade São Paulo faz parte do complexo multiuso localizado na Avenida Paulista, uma das principais regiões de São Paulo (SP).

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



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



Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Quarta Emissão de Debentures

Também em Agosto de 2013, a CCP concluiu sua quarta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$90,0 milhões (noventa milhões de reais). As debentures tem prazo de vencimento de trezentos e sessenta dias e foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco do Brasil - Banco de Investimento S.A. A emissão faz parte da estrutura de financiamento do empreendimento Shopping Cidade São Paulo.

Depois do Trimestre

Galpões Logísticos

Foi adquirida após o trimestre, nova área para projeto de centros de distribuição logísticos. Em terreno de 513.996 m² de área, serão construídos 141 mil m² de área destinada à armazenagem e logística, em local estrategicamente localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino de Couto, município de Cabreúva.

Quinta Emissão de Debentures

Em Outubro, a Companhia concluiu a quinta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$200,0 milhões em duas séries. As debentures da primeira série, em valor total de R\$80 milhões, foram securitizadas. As debentures terão prazo de vencimento de aproximadamente 6 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente a 110,0% do CDI, e foram, ainda, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelos bancos J Safra (líder), HSBC e Modal. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários (primeira série) e o capital de giro da CCP (segunda série). A emissão recebeu *rating* 'AA(bra)' da *Fitch Ratings*.

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

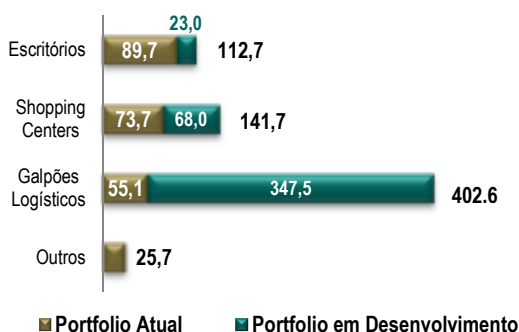
Análise de Desempenho Operacional

As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar os efeitos da consolidação contábil.

Projetos em Desenvolvimento

Os projetos que a CCP tem atualmente em desenvolvimento adicionarão ao portfólio da Companhia aproximadamente 439 mil m² de área de locação (parcela exclusiva CCP), entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

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

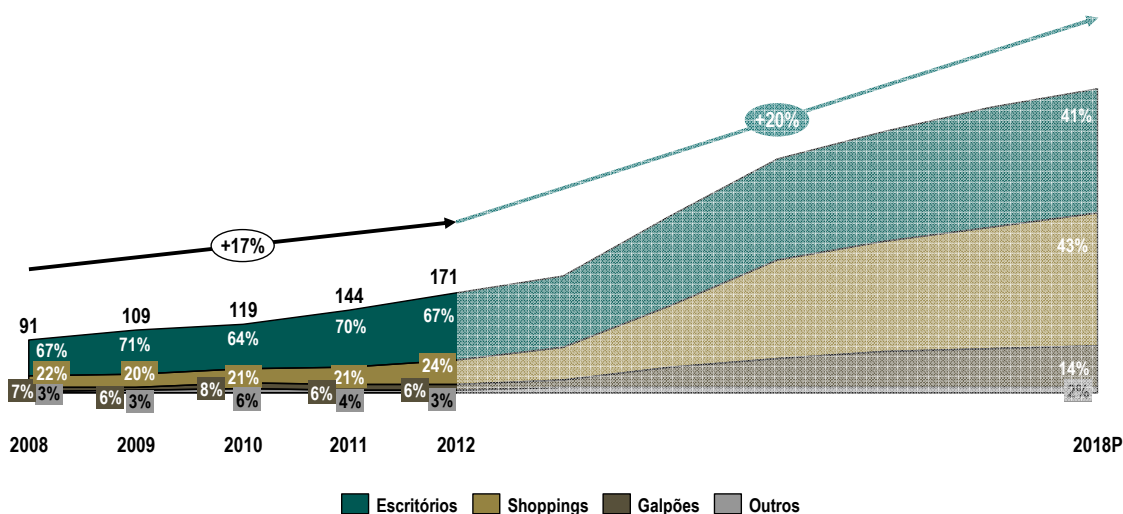


Portfólio	mil m ²
Operacional	244,2
Em Desenvolvimento	438,5
Total do Portfólio	682,7
Landbank	120,0
Total + Landbank	802,7

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$884,5 milhões entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

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

Gráfico 2 – Distribuição da Receita de Locação por Segmentos (R\$ milhões – Visão CCP*)



* Visão CCP, sem considerar efeitos de consolidação contábil.

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

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Vacância

Ao final do trimestre, a vacância física – calculada como área vaga sobre a área disponível geral da CCP - foi de 6,9%; a vacância financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade – ficou em 5,2%.

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

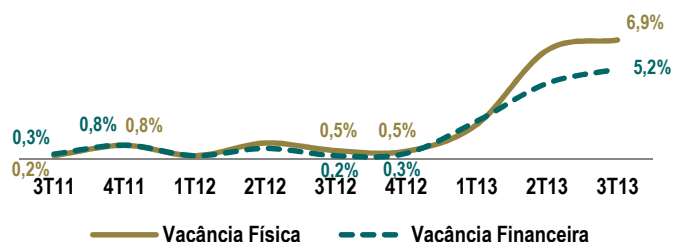
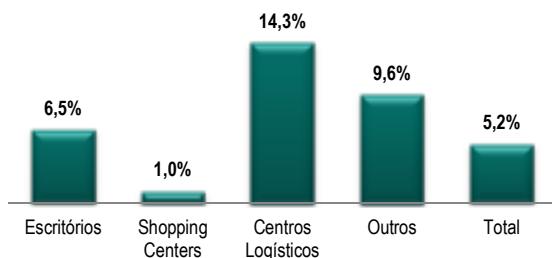


Gráfico 4 – Vacância Financeira por segmento – CCP (em %)



O fator mais significativo para a variação nos índices de ocupação da CCP no 3T13 foi a entrega, durante o trimestre, de propriedades cuja comercialização não havia sido efetivada até o encerramento do período, como o CEO, e um dos galpões do Centro Logístico Rio Guandu. Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 1,2%.

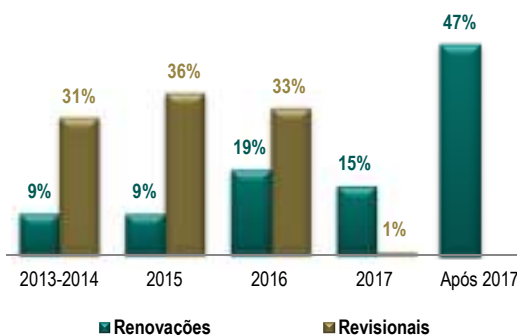
Considerando o ambiente mais desafiador, tanto em termos macroeconômicos brasileiros quanto setorial, é possível uma elevação temporária nas taxas de vacância de mercado. Entretanto, acreditamos que a qualidade e localização dos ativos da CCP diferenciam-se neste cenário.

Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação

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

Em termos de valores correntes de locação, 31% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013 e 2014. No mesmo critério, apenas 9% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.

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



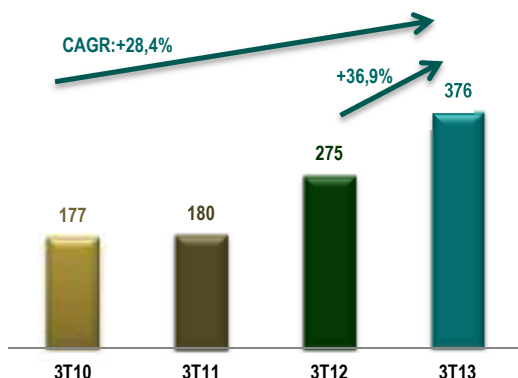
Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Vendas em Shopping Centers

A Cyrela Commercial Properties possui participações em quatro ativos de Shopping Centers, totalizando 73,7 mil metros quadrados de ABL própria (164,7 mil metros quadrados de ABL total). A lista de propriedades encontra-se anexa a este material.

Gráfico 6 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões



Nos Shopping Centers da CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

A variação do volume de vendas entre o 3T12 e 3T13 foi decorrente, em grande parte, à performance dos shopping centers inaugurados no 2T12 e pela expansão do Grand Plaza, inaugurada no 4T12.

Considerando-se apenas os empreendimentos administrados pela CCP, a variação de vendas entre o 3T12 e o 3T13 ficou em 31,4%.

Em relação às Vendas Mesmas Lojas (“Same Store Sales” ou “SSS”), a variação consolidada da CCP foi de 15,5%. O Aluguel Mesmas Lojas (“Same Store Rent”, ou “SSR”) teve variação média de 9,4%.

Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)					
	3T 12	3T 13	3T 13 x 3T 12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Edifícios Corporativos	27.879	30.761	10,3%	83.100	92.289	11,1%
Edifícios Triple A	22.282	24.317	9,1%	66.155	73.129	10,5%
Edifícios Classe A	5.597	6.444	15,1%	16.945	19.160	13,1%
Shopping Centers	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%
Industrial / Centro de Distribuição	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%
Outros Empreendimentos	1.510	3.909	158,9%	4.457	11.499	158,0%
Serviços de Administração	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%
Receita Bruta Recorrente	50.579	72.414	43,2%	147.985	211.878	43,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	29.226	35.119	20,2%	230.132	133.792	-41,9%
Total	79.804	107.533	34,7%	378.117	345.670	-8,6%

Comentário do Desempenho

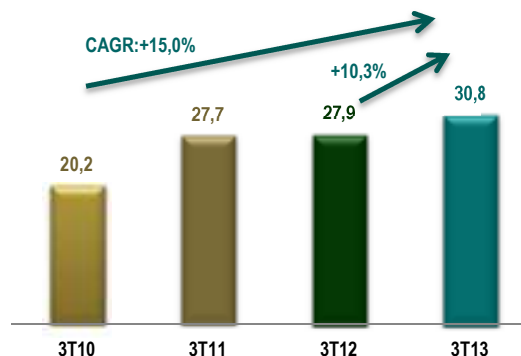
Relatório de Resultados – 3T13

A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios da CCP possui uma área total de 89,7 mil m², distribuída em 13 edifícios. A área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do trimestre, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 93,5% de ocupação.

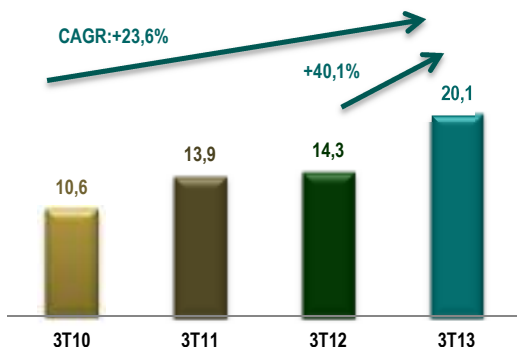
A receita bruta com locação de escritórios do 3T13 somou R\$ 30,8 milhões, representando um incremento de 10,3% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 7 – Receitas de Escritórios - R\$ milhões



B) Locação de Shopping Centers

Gráfico 8 – Receitas de Shopping Centers - R\$ milhões



A receita de locação de Shopping Centers aumentou 40,1% na comparação entre os 3T12 e 3T13 (de R\$14,3 milhões para R\$20,1 milhões); e 50,8% quando comparamos os nove primeiros meses de 2012 e 2013 (de R\$39,9 milhões para R\$58,7 milhões). Impactaram estes números a inauguração das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH e da expansão do Grand Plaza, que geraram performances satisfatórias nos indicadores de vendas, vendas mesmas lojas, aluguel e aluguel mesmas lojas. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

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

C) Condomínios Logísticos (Industriais)

Na atividade de locação de centros de distribuição, a Companhia registrou, no 3T13, um incremento na receita de locação de 15,7% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior, de R\$2,5 milhões para R\$2,8 milhões. No acumulado do ano, a variação ficou em 13,8%, de R\$7,3 milhões para R\$8,3 milhões. Houve incremento de receitas em todas as propriedades do portfólio. O incremento é decorrente do reajuste dos contrato de locação vigente e do incremento de área locável.

D) Prestação de Serviços

As atividades de prestação de serviços compreendem duas frentes: (i) Administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers; (ii) Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais. Além disso, a partir de Junho de 2013 a Park Place, empresa que faz a gestão de estacionamentos, passou a ser consolidada nas demonstrações da Companhia.

No 3T13, a receita advinda da prestação de serviço cresceu 224,2% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$14,1 milhões, principalmente por conta da consolidação das atividades de estacionamento que registraram, no período, R\$ 6,7 milhões.

Com os resultados advindos das receitas de serviços, a Companhia busca fazer frente à parte de suas despesas gerais e administrativas, com o objetivo de maximizar o retorno aos seus acionistas.

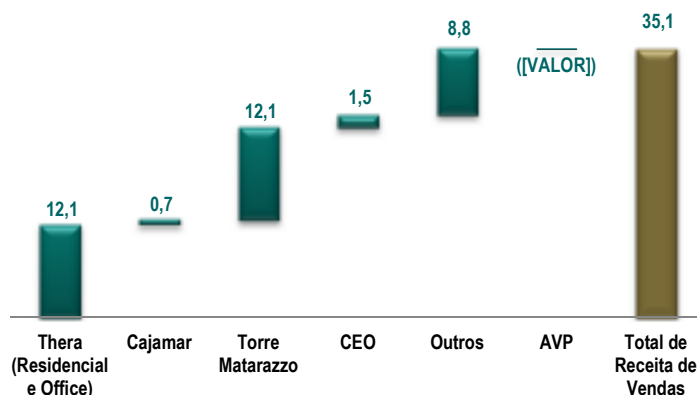
Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 3T13, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária, reconhecida pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” - PoC), atingiu R\$35,1 milhões (valor que inclui os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

Gráfico 9 – Receita de Venda - R\$ milhões



Reconciliação da Receita – IFRS x Pró-Forma

As Tabelas abaixo fazem a reconciliação entre a Receita Bruta Operacional Pró Forma, apresentada na seção de Análise dos Resultados Operacionais, e a Receita Bruta Operacional contábil (pelo critério do IFRS).

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	3T12 IFRS	3T12 Pró Forma	Variação	3T13 IFRS	3T13 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	27.082	27.879	(797)	29.902	30.761	(859)
Edifícios Triple A	22.282	22.282	-	24.317	24.317	-
Edifícios Classe A	4.800	5.597	(797)	5.585	6.444	(859)
Shopping Centers	10.600	14.392	(3.792)	15.569	20.814	(5.245)
Industrial / Centro de Distribuição	2.280	2.450	(170)	2.460	2.833	(373)
Outros Empreendimentos	2.701	1.510	1.192	3.927	3.909	18
Serviços de Administração	3.814	4.349	(535)	13.250	14.097	(847)
Receita Bruta Recorrente	46.477	50.580	(4.103)	65.108	72.414	(7.306)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	15.329	29.226	(13.897)	21.230	35.119	(13.889)
Total de Receita Bruta	61.805	79.805	(18.000)	86.338	107.533	(21.195)

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	9M12 IFRS	9M12 Pró Forma	Variação	9M13 IFRS	9M13 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	80.767	83.100	(2.333)	89.747	92.289	(2.542)
Edifícios Triple A	66.155	66.155	-	73.129	73.129	-
Edifícios Classe A	14.612	16.945	(2.333)	16.618	19.160	(2.542)
Shopping Centers	31.737	39.884	(8.147)	46.206	60.153	(13.947)
Industrial / Centro de Distribuição	6.857	7.270	(413)	7.199	8.274	(1.075)
Outros Empreendimentos	7.963	4.457	3.506	11.697	11.499	198
Serviços de Administração	11.764	13.274	(1.510)	36.980	39.663	(2.683)
Receita Bruta Recorrente	139.088	147.985	(8.897)	191.829	211.878	(20.049)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	69.392	230.132	(160.740)	59.521	133.792	(74.271)
Total de Receita Bruta	208.480	378.117	(169.637)	251.350	345.670	(94.320)

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

No 3T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$86,3 milhões (R\$251,4 milhões para o acumulado do ano). Se os efeitos da variação de critérios de contabilização introduzidos pela adoção do IFRS como prática contábil brasileira fossem revertidos, o Total de Receita Bruta Operacional (Pró-Forma) seria de R\$107,5 milhões (R\$345,7 milhões para o 9M13). As principais variações entre os critérios de contabilização se dão por conta das práticas de consolidação contábil de projetos, empreendimentos e subsidiárias em que a Companhia possui participações. São mais materialmente afetadas as rubricas de Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária (as vendas de centros logísticos desenvolvidos pela Prologis CCP passam a ser reconhecidas como “equivalência patrimonial”); Locação de Shopping Centers (segmento em que a CCP possui duas participações minoritárias) e em Locação de Escritórios Corporativos, (uma propriedade é detida por meio de participação em Fundo de Investimento Imobiliário cujos resultados não são mais consolidados diretamente).

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão Pró-Forma estão em Tabelas anexas a este Relatório.

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.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12
Locação de Edifícios Corporativos	27.082	29.902	34,6%	10,4%
Locação de Shopping Centers	10.600	15.569	18,0%	46,9%
Locação de Centros de Distribuição	2.280	2.460	2,8%	7,9%
Locação de Outros Empreendimentos	2.701	3.927	4,5%	45,4%
Subtotal Locação de Imóveis	42.663	51.858	60,1%	21,6%
Prestação de Serviços de Administração	3.814	13.250	15,3%	247,4%
Vendas e Incorporação	15.329	21.230	24,6%	38,5%
Total	61.806	86.337	100,0%	39,7%

Quando analisamos as variações de Receita Bruta entre o 3T13 na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, os itens mais relevantes são, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos: A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato e início de novos contratos de locação celebrados durante o período;
- Locação de Shopping Centers: Além do incremento nos aluguéis mínimo e proporcional, inclusive dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, influenciou o resultado a expansão do Grand Plaza;
- Locação de Centros de Distribuição: Houve, no período, reajuste dos valores dos contratos, além do início do reconhecimento da receita de locação do Jundiaí Industrial Park;
- Prestação de Serviços de Administração: A variação se deve a dois fatores: (i) incremento das operações de administração de propriedades e de ativos de terceiros; e (ii) consolidação contábil das receitas advindas de estacionamentos pela Park Place, subsidiária da CCP;
- A variação na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (PoC) de Receitas geradas pela venda de ativos imobiliários em períodos anteriores.

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Locação de Edifícios Corporativos	80.767	89.747	35,7%	11,1%
Locação de Shopping Centers	31.737	46.206	18,4%	45,6%
Locação de Centros de Distribuição	6.857	7.199	2,9%	5,0%
Locação de Outros Empreendimentos	7.963	11.697	4,7%	46,9%
Subtotal Locação de Imóveis	127.324	154.849	61,6%	21,6%
Prestação de Serviços de Administração	11.764	36.980	14,7%	214,4%
Vendas e Incorporação	69.392	59.521	23,7%	-14,2%
Total	208.480	251.350	100,0%	20,6%

Na análise dos nove primeiros meses de 2013, as principais variações são basicamente derivadas dos mesmos fatores listados no item anterior – reajuste de contratos de aluguel, entrega de empreendimentos proporcionando maior área de locação, e consolidação das receitas de estacionamento.

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 3T13 foi de 66,8%, que representa uma retração de 2,2 pontos percentuais na comparação com a Margem Bruta registrada no 3T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária, e de uma menor margem bruta verificada na atividade de administração de estacionamentos, que passou, no 2T13, a ser consolidada nos demonstrativos financeiros da CCP.

MARGEM BRUTA (%)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Margem Bruta	69,0%	66,8%	-2,2 pp.	71,2%	68,3%	-2,9 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	83,4%	82,1%	-1,2 pp.	87,1%	81,6%	-5,5 pp.

Se considerarmos apenas as atividades de locação, a Margem Bruta da CCP do 3T13 ficou em 82,1% variando negativamente em 1,2 ponto percentual em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 3T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, variando 57,5% quando comparada com o trimestre anterior. O fator que impacta este número mais significativamente é a maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers que serão inaugurados proximamente (Shopping Metropolitano e Tietê Plaza Shopping).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 7,6 milhões, valor que é 55,6% maior do que os R\$4,3 milhões contabilizados no 3T12. Pode-se citar como principal motivo da variação apresentada o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento da Companhia, em especial do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento; além de um ligeiro incremento do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Receita Financeira Líquida de R\$1,2 milhão no 3T13, revertendo um resultado negativo de R\$8,1 milhões verificado no 3T12. Tal variação pode ser explicada pela capitalização parcial de gastos com parcelas de juros das debentures da CCP, que são alocados aos projetos da Companhia que se encontram em construção.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(12.681)	(4.598)	-63,7%	(45.823)	(18.681)	-59,2%
Juros e Multas	(124)	(56)	-55,0%	(176)	(406)	130,7%
Demais despesas financeiras	(2.400)	(1.779)	-25,9%	(5.269)	(4.473)	-15,1%
Despesas Financeiras	(15.205)	(6.433)	-57,7%	(51.268)	(23.560)	-54,0%
Receitas de Aplicação Financeira	6.479	3.727	-42,5%	24.317	19.062	-21,6%
Outras Receitas Financeiras	633	3.899	516,0%	2.199	4.108	86,8%
Receita Financeira	7.112	7.626	7,2%	26.516	23.170	-12,6%
Total	(8.093)	1.193	-114,7%	(24.752)	(390)	-98,4%

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 3T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	2.787	5.392	93,5%	12.598	15.515	23,2%
(+/-) Resultado Financeiro	8.093	(1.193)	-114,7%	24.752	390	-98,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.032	2.110	-58,1%	8.047	6.270	-22,1%
Total	39.427	46.993	19,2%	161.452	146.375	-9,3%
Receita Líquida	60.126	83.270	38,5%	201.749	241.992	19,9%
Margem EBITDA	65,6%	56,4%	-9,1 pp.	80,0%	60,5%	-19,5 pp.

No 3T13, o EBITDA foi de R\$47,0 milhões, com Margem EBITDA de 56,4%. A variação do EBITDA, de 19,2% sobre o 3T12, está diretamente relacionada com a variação de 73,0% do Lucro Líquido entre os períodos. A variação de Margem EBITDA foi de -9,1 pontos percentuais. Nos 9M13, o EBITDA totalizou R\$146,4 milhões, registrando uma redução de 9,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, e margem EBITDA para o período ficou em 60,5%. A redução no EBITDA, nesta análise, deve-se à variação do volume de receitas de venda de propriedades imobiliárias, que foi maior em 2012, por conta da contabilização, naquele período, da venda da Torre Matarazzo, e pelo menor Resultado financeiro decorrente de uma menor posição de caixa e do aumento de despesas financeiras.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP

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

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

O EBITDA AGP da CCP no 3T13 foi de R\$44,0 milhões, com Margem EBITDA AGP de 85,4%; e nos 9M13 foi de R\$ 117,3 milhões e margem de 75,8%. O fator principal que contribuiu para a redução da Margem EBITDA AGP foi a contabilização da totalidade das receitas e custos das atividades de administração de estacionamentos, que tem margens relativamente menores.

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido do Período	18.620	38.752	108,1%	81.398	102.064	25,4%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.392	3.680	53,9%	9.405	10.875	15,6%
(+/-) Resultado Financeiro	(757)	(510)	-32,7%	(3.223)	(1.936)	-39,9%
(+) Depreciação e Amortização	5.032	2.107	-58,1%	8.047	6.262	-22,2%
Total	25.287	44.029	74,1%	95.627	117.265	22,6%
Receita Líquida	42.289	51.557		127.848	154.671	
Margem EBITDA Ajustado	59,8%	85,4%	25,6 pp.	74,8%	75,8%	1,0 pp.

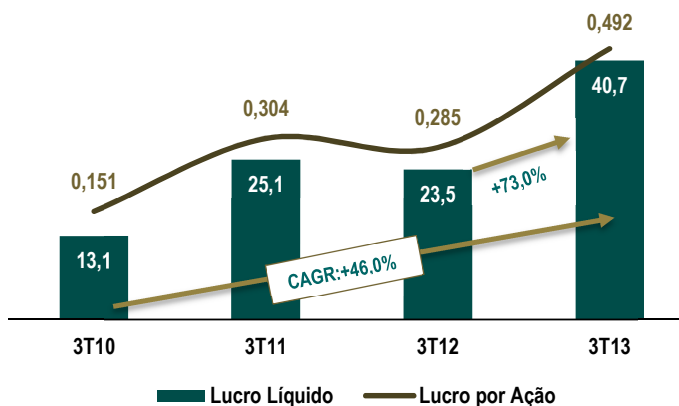
Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 3Q13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$5.4 milhões, comparado com os R\$2.9 milhões registrados no 2Q12, apresentando uma variação de 93.5%.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 3T13 foi de R\$40,7 milhões (Margem Líquida de 48,9%), comparado com os R\$23,5 milhões (Margem Líquida de 39,1%) do 3T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,492.

Gráfico 10 - Lucro Líquido (R\$ milhões) e Lucro Líquido por Ação (R\$)



Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

NOI – Net Operating Income

Para o cálculo do NOI, utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços. O NOI do 3T13 totalizou R\$49,7 milhões, um aumento de 21,6% em relação ao 3T12. A Margem NOI ficou em 95,9%, mantendo-se estável em relação ao 3T12.

NOI (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Locação	42.663	51.857	21,5%	127.324	154.849	21,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(1.753)	(2.111)	20,4%	(6.640)	(6.767)	1,9%
NOI	40.911	49.746	21,6%	120.684	148.082	22,7%
Margem NOI	95,9%	95,9%	0,0 pp.	94,8%	95,6%	0,8 pp.

FFO – Funds from Operations

Nas Tabelas seguintes, apresentamos o cálculo do FFO (*Funds From Operation*) ou Recursos da Operação, e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional, na visão IFRS.

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro (Prejuízo) Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+) Depreciação	5.032	2.110	-58,1%	8.047	6.270	-22,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(5)	(1.595)	33824,2%	(1.324)	(1.886)	42,5%
Total	28.543	41.199	44,3%	122.778	128.584	4,7%
Receita Líquida	60.126	83.270	38,5%	201.749	241.992	19,9%
Margem FFO	47,5%	49,5%	2,0 pp.	60,9%	53,1%	-7,7 pp.
FFO por ação (R\$)	0,345	0,498	44,2%	1,486	1,554	4,6%

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 3T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita de vendas a apropriar	216.689	62.395	-71,2%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	74.922	14.509	-80,6%
Total de vendas a apropriar	291.611	76.904	-73,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(196.742)	(50.583)	-74,3%
Lucro Bruto a apropriar	94.869	26.321	-72,3%
Margem Bruta a apropriar	32,5%	34,2%	1,7 pp.

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Análise de Variações Patrimoniais - IFRS

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 219,8 milhões ao final do 3T13. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos que já se encontram em desenvolvimento e execução, e para o financiamento de capital de giro da Companhia. As aplicações financeiras representaram 7,9% dos ativos totais.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 1,2 bilhão, 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)	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Edifícios Corporativos	289.628	287.590	45,6%	-0,7%
Shoppings	218.755	252.581	40,1%	15,5%
Condomínios Logísticos	50.168	51.287	8,1%	2,2%
Outros	38.914	38.572	6,1%	-0,9%
Total	597.465	630.030	100,0%	5,5%

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.131,3 milhões, 31,8% superior ao valor registrado no 2T13. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pela (i) 4ª Emissão de Debêntures Simples e não-conversíveis da Companhia no valor de R\$ 90,0 milhões; e (ii) redução da posição de caixa da Companhia, por conta dos investimentos em andamento.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	30/09/2013
Endividamento	1.193.192	1.351.162
Financiamentos e Empréstimos	540.035	627.665
Debêntures	657.169	727.509
Partes Relacionadas	(4.012)	(4.012)
Disponibilidades	334.860	219.819
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	334.860	219.819
Dívida Líquida Total	858.332	1.131.343

Ao final do 3T13, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e onze financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Divida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	278.136	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	206.190	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	152.643	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Debêntures/Produção	90.000	90.540	108% CDI	Trimestral	agosto-14
Total	744.420	727.509			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo no 3T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	137.830	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.133	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	29.571	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	45.448	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	127.134	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	151.612	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	57.709	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	18.539	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	19.061	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.628	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
	812.507	627.665			

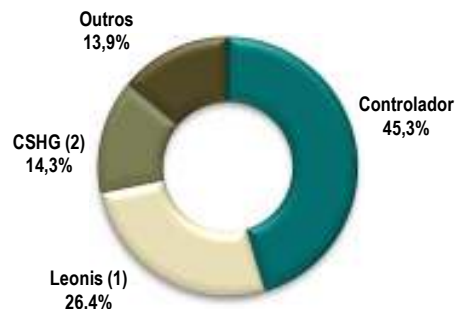
Na modalidade financiamento a produção, o montante do empréstimo é liberado de acordo com cronograma de desembolso das obras financiadas.

Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Junho de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 709,8 milhões.

CCPR3	
Valor da ação (30/09/2013 - fechamento)	R\$20,86
Número de Ações	83.000.000
Market Cap	R\$1,731 bilhão
Free Float	54,7%
Valorização no 3T13	
CCPR3	-0,2%
Ibovespa	+10,8%
Imob	+7,2%

Gráfico 11 - Composição Acionária - %



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Sustentabilidade



CBCS



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

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).

Sobre a CCP



IGC

ITAG

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 244 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 439 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Anexos

Tabela 1 – Empreendimentos em Desenvolvimento

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO ⁽³⁾	Barra da Tijuca, RJ	-	-	22.957	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	141,9
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		2T14	R\$ 80 - R\$ 100	
	Torre Matarazzo ⁽⁴⁾	Av. Paulista, SP	22.052	-		1T15	R\$ 110 - R\$ 130	
	Miss Silvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.289	4.072		1T16	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitano Barra	Barra da Tijuca, RJ	43.275	34.620	68.006	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	360,3
	Tietê Plaza Shopping	Marginal Tietê, SP	36.060	9.015		4T13	R\$ 65 - R\$ 75	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	17.676		4T14	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Goânia, GO	31.505	6.695		1T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	347.513	2T13	R\$ 18 - R\$ 20	382,3
	Fazenda (Queimados II)	Seropédica, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	Serra do Japi (Jundiá I)	Jundiá, SP	67.369	13.811		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Cajamar II (New Cajamar)	Cajamar, SP	269.472	67.368		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Dutra Arujá	Arujá, SP	54.284	27.142		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Castelo 41	Santana do Parnaba, SP	84.296	34.709		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	Caxias	Dq. Caxias, RJ	50.153	16.801		À definir	R\$ 18 - R\$ 20	
	Cabreúva	Cabreúva, SP	140.960	64.842		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 15 - R\$ 20	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.077.113	438.476	438.476			884,5
Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)		Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO		Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000			À definir	
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000				
Total			1.227.113	558.476	558.476			884,5

(1) Valores médios praticados no mercado

(2) Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso) e Líquido de Permutas

(3) Empreendimento entregue, com CAPEX residual

(4) Empreendimento vendido

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

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 2 – Principais Dados Operacionais - CCP

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾	
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾
Edifícios Corporativos	89.743	36,7%	6,5%	5,9%
Edifícios Triple A	53.806	22,0%	8,1%	9,8%
Edifícios Classe A	35.937	14,7%	0,0%	0,0%
Shopping Centers	73.680	30,2%	1,0%	1,2%
Industrial / Centro de Distribuição	55.136	22,6%	14,2%	15,0%
Outros Empreendimentos	25.659	10,5%	9,6%	9,7%
Serviços de Administração	-	-	-	-
Receita Bruta Recorrente	244.218	100,0%	5,2%	6,9%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-
Total	244.218	100,0%	5,2%	6,9%

(1) Data Base: Set/13 – PRO-FORMA

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

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

Tabela 3 – Shopping Centers - Participação CCP

Shopping Centers	Localização	ABL total (m ²)	Participação CCP (%)	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Administração	Inauguração
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	69.976	61,41%	42.974	Própria	1997
Shopping D	São Paulo (SP)	29.417	31,59%	9.293	Própria	1994
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	31.280	25,00%	7.820	Terceiros	2012
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	33.982	40,00%	13.593	Terceiros	2012
Total		164.655		73.680		

Tabela 4 – Receita de Locação de Shopping Centers (R\$ mil)

A tabela a seguir apresenta a receita bruta de locação (Pró-Forma) para cada um dos equipamentos de Shopping Centers em que a CCP detém participação, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme 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)					
			3T12 ⁽²⁾	3T13 ⁽²⁾	3T13 x 3T12	9M12 ⁽²⁾	9M13 ⁽²⁾	9M13 x 9M12
Grand Plaza Shopping	69.976	42.974	8.768	13.464	53,6%	27.036	39.274	45,3%
Shopping D	29.417	9.293	1.529	1.603	4,8%	4.510	5.091	12,9%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	1.120	1.390	24,2%	1.743	3.892	123,3%
Shopping Estação BH	33.982	13.593	2.189	2.710	23,8%	3.141	7.733	146,2%
Subtotal	164.655	73.680	13.606	19.167	40,9%	36.429	55.990	53,7%
Cessão de Uso	-	-	721	899	24,6%	3.502	2.727	-22,1%
Total sem Linearização	164.655	73.680	14.328	20.066	40,1%	39.931	58.717	47,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	-	-	64	748	1068,5%	(48)	1.436	-3103,8%
Total	164.655	73.680	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%

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

(2) As receitas mostradas são pró-forma

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 5 – Receita de Locação de Galpões Logísticos (R\$ mil)

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil)					
				3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	2.479	2.658	7,3%	7.267	7.795	7,3%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	170	184	8,5%	413	538	30,3%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	70.031	1.751	-	80	NA	-	240	NA
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiaí	75.976	1.899	-	109	NA	-	297	NA
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	33.037	8.259	-	-	NA	-	-	NA
Total sem Linearização		334.460	55.136	2.648	3.032	14,5%	7.681	8.870	15,5%
(+) Efeitos de Linearização acumulados				(199)	(199)	0,0%	(411)	(596)	45,0%
Total		334.460	55.136	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%

Tabela 6 – Receita de Prestação de Serviços (R\$ mil)

Propriedade	Receita de Prestação de Serviços Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Prestação de Serviços	2.139	2.933	37,1%	6.399	9.756	52,5%
Asset Management	2.209	4.493	103,3%	6.874	10.468	52,3%
Estacionamento	0	6.671	NA	0	19.439	NA
Total	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%

Tabela 7 – EBITDA e Margem EBITDA (Pró-Forma) – R\$ mil

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	3.959	4.949	25,0%	18.095	16.893	-6,6%
(+/-) Resultado Financeiro	7.536	1.148	-84,8%	22.914	6.636	-71,0%
(+) Depreciação e Amortização	6.134	3.525	-42,5%	9.973	10.489	5,2%
Total	41.144	50.306	22,3%	167.037	158.218	-5,3%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Margem EBITDA	53,2%	48,4%	-4,8 pp.	45,6%	47,4%	1,9 pp.

Quando fazemos a análise Pró-Forma, o EBITDA no 3T13 ficou em R\$50,3 milhões, variando 22,3% em relação ao EBITDA Pró-Forma do 3T12, que foi de R\$ 41,1 milhões. A Margem EBITDA recuou 4,8 pontos percentuais, registrando 48,4%. Foram determinantes para o resultado obtido as atividades de vendas de unidades imobiliárias e incorporação. O EBITDA Pró-Forma nos 9M13 ficou em R\$158,2 milhões, valor 5,3% menor do que no registrado no 9M12. A Margem EBITDA Pró-Forma dos 9M13 foi de 47,4%.

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 8 – EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP (Pró-Forma) – R\$ mil

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido do Período	18.587	37.243	100,4%	76.978	104.069	35,2%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.429	3.115	-9,2%	10.321	11.497	11,4%
(+/-) Resultado Financeiro	12.274	1.629	-86,7%	9.999	4.420	-55,8%
(+) Depreciação e Amortização	6.385	3.521	-44,9%	9.559	10.477	9,6%
Total	40.675	45.508	11,9%	106.857	130.463	22,1%
Receita Líquida	49.269	57.826		135.107	171.600	
Margem EBITDA Ajustado	82,6%	78,7%	-3,9 pp.	79,1%	76,0%	-3,1 pp.

O EBITDA AGP Pró-Forma da CCP no 3T13 foi de R\$45,5 milhões, com crescimento de 11,9% quando comparado com o EBITDA GP Pró-Forma do 3T12. A Margem EBITDA GP Pró-Forma registrada no trimestre foi de 78,7%. Na análise do acumulado do ano, o crescimento foi de 24,9% passando de R\$ 104,4 milhões para R\$ 130,5 milhões. A Margem EBITDA GP Pró-Forma ficou em 76,0%.

Tabela 9 – NOI e Margem NOI (Pró-Forma) – R\$ mil

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Locação	46.230	58.317	26,1%	134.711	172.215	27,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.477)	(2.931)	18,3%	(6.830)	(9.022)	32,1%
NOI	43.753	55.386	26,6%	127.881	163.193	27,6%
Margem NOI	94,6%	95,0%	0,3 pp.	94,9%	94,8%	-0,2 pp.

Tabela 10 – FFO e Margem FFO (Pró-Forma) – R\$ mil

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro (Prejuízo) Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+) Depreciação	6.134	3.525	-42,5%	9.973	10.489	5,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	2	(2.484)	-124303,3%	(1.341)	(3.341)	149,1%
Total	29.651	41.725	40,7%	124.687	131.348	5,3%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Margem FFO	38,4%	40,2%	1,8 pp.	34,0%	39,4%	5,4 pp.
FFO por ação (R\$)	0,359	0,504	40,5%	1,509	1,587	5,2%

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabelas 11 a 13 – Discussão Detalhada do Endividamento (Pró-Forma) – R\$ mil

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	30/09/2013
Endividamento	1.201.807	1.344.887
Financiamentos e Empréstimos	548.400	621.061
Debêntures	657.169	727.509
Partes Relacionadas	(3.762)	(3.683)
Disponibilidades	331.269	218.719
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	331.269	218.719
Dívida Líquida Total	870.538	1.126.168

A variação do endividamento líquido Pró-Forma da CCP, entre o 2T13 e o 3T13, foi de 29,4%, totalizando R\$1.126,2 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	30/09/2013
Dívida Líquida Total	870.538	1.126.168
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	3,99x	5,03x
Dívida Líquida Corporativa	322.138	505.107
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,48x	2,26x
Dívida Líquida Produção	548.400	621.061
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	2,51x	2,78x

EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 5,03x o EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem. O financiamento corporativo corresponde a 2,26x o EBITDA LTM e o financiamento à produção 2,78x o EBITDA LTM.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo no 3T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	137.830	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.133	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.253	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	29.571	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	45.448	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	35.492	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	30.500	31.784	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	151.612	TR + 10,30% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	77.326	57.709	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	18.539	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	19.061	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.628	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
	721.007	621.060			

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 14 – Demonstrativo de Resultados (Pró-Forma) – R\$ mil

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Bruta	79.804	107.533	34,7%	378.117	345.670	-8,6%
Locação de Edifícios Corporativos	27.879	30.761	10,3%	83.100	92.289	11,1%
Shopping Centers	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%
Locação de outros empreendimentos	1.510	3.909	158,9%	4.457	11.499	158,0%
Prestação de serviços de Administração	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	29.226	35.119	20,2%	230.132	133.792	-41,9%
Deduções da receita bruta	(2.513)	(3.677)	46,3%	(11.477)	(11.978)	4,4%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(31.254)	(39.481)	26,3%	(169.059)	(134.411)	-20,5%
Imóveis vendidos	(21.498)	(25.527)	18,7%	(148.558)	(92.486)	-37,7%
Imóveis locados	(8.611)	(6.456)	-25,0%	(16.803)	(19.511)	16,1%
Prestação de serviços	(1.145)	(7.498)	554,8%	(3.698)	(22.414)	506,1%
Lucro Bruto	46.038	64.375	39,8%	197.581	199.282	0,9%
Margem Bruta	59,6%	62,0%	2,4 pp.	53,9%	59,7%	5,8 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(8.933)	(10.766)	20,5%	(31.488)	(33.008)	4,8%
Comerciais	(2.064)	(3.157)	52,9%	(13.772)	(9.892)	-28,2%
Administrativas	(4.259)	(7.137)	67,6%	(11.323)	(16.848)	48,8%
Honorários da Administração	(1.158)	(1.157)	-0,1%	(3.377)	(3.184)	-5,7%
Participação de empregados e administradores	(1.450)	(1.800)	24,1%	(4.357)	(6.426)	47,5%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	(2)	2.484	-124303,3%	1.341	3.341	149,1%
Lucro antes do Resultado Financeiro	37.105	53.609	44,5%	166.093	166.273	0,1%
Despesas financeiras	(16.039)	(8.565)	-46,6%	(53.449)	(29.529)	-44,8%
Receitas financeiras	8.503	7.417	-12,8%	30.535	22.893	-25,0%
Resultado Financeiro	(7.536)	(1.148)	-84,8%	(22.914)	(6.636)	-71,0%
Lucro antes de IR e CS	29.569	52.461	77,4%	143.179	159.637	11,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.959)	(4.949)	25,0%	(18.095)	(16.893)	-6,6%
Diferido	2.691	355	-86,8%	(1.599)	750	-146,9%
Do exercício	(6.650)	(5.303)	-20,3%	(16.496)	(17.642)	6,9%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	25.610	47.512	85,5%	125.084	142.744	14,1%
Participação de Não Controladores	(2.095)	(6.828)	225,9%	(9.029)	(18.544)	105,4%
Lucro Líquido do Período	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
Margem Líquida	30,4%	39,2%	8,8 pp.	31,7%	37,2%	5,6 pp.
Lucro por ação	0,285	0,492	72,8%	1,404	1,501	6,9%

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 15 – Análise Detalhada dos Custos da CCP, por segmento de atuação (IFRS) – R\$ mil

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Locação de Edifícios Corporativos	1.183	1.246	4,5%	5,3%	4.271	3.693	4,8%	-13,5%
Locação de Shopping Centers	4.791	2.919	10,6%	-39,1%	8.304	8.300	10,8%	0,0%
Locação de Centros de Distribuição	(93)	123	0,4%	-232,3%	330	370	0,5%	12,1%
Locação de outros empreendimentos	904	756	2,7%	-16,4%	1.782	2.250	2,9%	26,3%
Prestação de Serviços de Administração	739	998	3,6%	35,0%	2.654	2.820	3,7%	6,3%
Prestação de Serviços de Estacionamento	-	5.175	18,7%	NA	-	16.599	21,6%	NA
Subtotal	7.524	11.217	40,6%	49,1%	17.341	34.032	44,4%	96,3%
Vendas de Propriedades	11.115	16.437	59,4%	47,9%	40.783	42.662	55,6%	4,6%
Total	18.639	27.654	100,0%	48,4%	58.124	76.694	100,0%	31,9%

Tabela 16 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP (IFRS) – R\$ mil

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Salários e Encargos	591	572	28,1%	-3,2%	1.692	1.838	30,1%	8,6%
Serviços Terceiros	78	114	5,6%	46,2%	1.619	483	7,9%	-70,2%
Aluguéis e Condomínios	6	240	11,8%	3900,0%	395	785	12,9%	98,7%
Despesas de Comercialização	589	1.091	53,6%	85,2%	4.290	2.939	48,1%	-31,5%
Outras Despesas	29	20	1,0%	-31,0%	84	60	1,0%	-28,6%
Total	1.293	2.037	100,0%	57,5%	8.080	6.105	100,0%	-24,4%

Tabela 17 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP (IFRS) – R\$ mil

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Salários e Encargos Sociais	3.020	3.629	48,0%	20,2%	8.107	9.883	54,7%	21,9%
Aluguéis e Condomínios	35	196	2,6%	460,0%	145	306	1,7%	111,0%
Custo de Manutenção e Reparos	(15)	117	1,5%	-880,0%	263	349	1,9%	32,7%
Serviços de Terceiros - Adm	1.290	2.743	36,3%	112,6%	3.921	6.021	33,3%	53,6%
Outras despesas	532	881	11,6%	65,6%	1.257	1.512	8,4%	20,3%
Total	4.862	7.566	100,0%	55,6%	13.693	18.071	100,0%	32,0%

Comentário do Desempenho

Relatório de Resultados – 3T13

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

- a) As informações trimestrais consolidadas, preparadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standard Board - IASB” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.
- b) As informações trimestrais individuais da controladora preparadas, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.
- c) As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, investidas controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo de aquisição.

Notas Explicativas

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações trimestrais.

2.2. Base de elaboração e principais práticas contábeis

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

2.3 Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	30/09/2013	31/12/2012
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	100,00%	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Burity Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Castanheira Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Macieira Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda	100,00%	-
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	-	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%

IFRSs novas e revisadas adotadas nas informações trimestrais individuais e consolidadas

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas

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

Descrição	DRE - 30/09/2012		
	09/2012	Ajustes CPC 18 e 19	09/2012 - ajustado
Receita líquida operacional	366.640	(164.891)	201.749
Custos	(169.059)	110.935	(58.124)
Lucro bruto	197.581	(53.956)	143.625
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	(13.772)	5.692	(8.080)
Gerais e administrativas	(11.323)	1.007	(10.316)
Remuneração da administração	(3.377)	-	(3.377)
Participações de empregados e administradores	(4.357)	211	(4.146)
Equivalência patrimonial	-	52.128	52.128
Outras receitas operacionais	1.341	(17)	1.324
Lucro operacional antes do resultado financeiro	166.093	5.065	171.158
Receitas financeiras	30.535	(4.019)	26.516
Despesas financeiras	(53.449)	2.181	(51.268)
Resultado financeiro	(22.914)	(1.838)	(24.752)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	143.179	3.227	146.406
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	(16.496)	3.557	(12.939)
Diferidos	(1.599)	1.940	341
	(18.095)	5.497	(12.598)
Lucro antes da participação dos não controladores	125.084	8.724	133.808
Participação de não controladores	(9.029)	(8.724)	(17.753)
Lucro líquido do exercício	116.055	-	116.055

Notas Explicativas

	DFC - 30/09/2012		
	30/09/2012	Ajustes CPC 18 e 19	30/09/2012 ajustado
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	143.179	3.227	146.406
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	444	(388)	56
Depreciação das propriedades para investimento	9.269	(1.278)	7.991
Equivalência patrimonial	-	(52.128)	(52.128)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	62.877	(2.760)	60.117
Amortização da comissão sobre debêntures	688	-	688
Imposto diferido (pis e cofins)	3.306	(2.338)	968
Provisão para perda do contas a receber	22	38	60
Despesa com outorga de ações	144	-	144
Ajuste a valor presente	4.086	(3.210)	876
Variação cambial/ganho ou perda - swap	3.188	-	3.188
Decréscimo (acrécimo) em ativos			
Contas a receber	(93.376)	78.017	(15.359)
Impostos e contribuições a compensar	(18.770)	(1.058)	(17.921)
Adiantamento a fornecedores	(1.362)	4.053	2.691
Imóveis a comercializar	(175.765)	(48.180)	(223.945)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	19.474	6.906	26.380
Depósitos judiciais	(919)	1	(918)
Demais ativos	(3.665)	2.966	(699)
(Decréscimo) acréscimo em passivos			
Fornecedores	13.461	3.595	17.056
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(736)	223	(513)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(8.472)	(3.455)	(11.927)
Impostos e contribuições a recolher	(436)	(42)	(478)
Adiantamento de clientes	(11.916)	(3.543)	(15.459)
Res-sperata a apropriar	6.553	2.028	8.581
Demais contas a pagar	4.897	(3.750)	1.147
Contas a receber de partes relacionadas	2.557	(178)	2.379
Contas a pagar para partes relacionadas	1	(1)	-
Juros pagos	(35.991)	1.207	(34.784)
IRPJ e CSLL Pagos	(14.604)	2.282	(12.322)
Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	21.583	76.835	98.418
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(70.283)	59.069	(9.307)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Acrécimo) de investimentos	-	(65.719)	(65.719)
(Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(10)	-	(10)
(Acrécimo) do imobilizado	(4.862)	4.802	(60)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(115.351)	53.111	(62.240)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(120.223)	(7.806)	(128.029)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos e debêntures	476.773	(26.925)	449.848
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(311.689)	-	(311.689)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(1.205)	192	(1.013)
Dividendos pagos	(27.011)	-	(27.011)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	136.868	(26.733)	110.135
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(53.638)	24.530	(27.201)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	353.247	(74.932)	278.315
No fim do período	299.609	(48.495)	251.114
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(53.638)	26.437	(27.201)

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

Notas Explicativas

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

b) Normas e interpretações novas

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

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

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

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

A Administração da Companhia ainda não avaliou estas novas normas, mas não espera impactos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	33	2.034	13.695	12.942
Aplicações - CDB	81.660	8.388	172.695	79.179
Total de caixa e equivalentes de caixa	81.693	10.422	186.390	92.121

Notas Explicativas

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Refere-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, cujo vencimento dar-se-á em 11 de novembro de 2013, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Aplicações Compromissadas	4.836	106.610	33.429	227.478

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Locações	534	671	23.645	25.885
Venda de unidades concluídas	-	-	1.493	159
Venda de unidades em construção	-	-	57.632	48.102
Serviços de administração	-	-	1.102	730
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.647)	(1.390)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.425)	(1.718)
Total	534	671	80.800	71.768
Circulante	534	671	71.765	51.306
Não circulante	-	-	9.035	20.462

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

O saldo de contas a receber do não circulante refere-se substancialmente ao empreendimento Matarazzo, no montante de R\$ 8.704 (R\$ 8.400 em 31 de dezembro de 2012). Os valores serão recebidos até a conclusão da obra, prevista para o 1º trimestre de 2015.

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

7. ESTOQUES

Descrição	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Circulante		
Shopping Centro Metropolitano	391.512	196.943
CEO (Corporate Executive Offices)	82.695	73.888
Shopping Tietê	316.921	172.498
Thera Corporate	110.350	-
Thera Residencial e Saletas	661	585
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	-	12.624
Total circulante	902.139	456.538
Não circulante		
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	14.805	-
Edifício Corporativo Miss Silvia	30.966	3.874
Edifício Torre Matarazzo	4.455	6.048
Shopping Cidade São Paulo (a)	243.276	-
Shopping Cerrado	22.011	6.424
Thera Corporate	-	77.970
Total não circulante	315.513	94.316

Notas Explicativas

- (a) Em 2013 a empresa passou a deter 100% do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, conforme explicado na nota 9.2.c.

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

Ano	30/09/2013	31/12/2012
2014 (3 meses)	243.276	90.442
2015	26.466	-
2016	45.771	3.874
Total não circulante	315.513	94.316

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

Juros capitalizados

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

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2012	11.665
Juros capitalizados em 2013	14.763
Saldo em 30/09/2013	26.428

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
IRRF - Imposto retido na fonte (a)	48.681	43.166	50.161	44.363
Demais impostos a compensar	130	124	1.297	1.805
Total	48.811	43.290	51.458	46.168
Circulante	2.845	1.832	3.873	3.427
Não circulante	45.966	41.458	47.585	42.741

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

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

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em sociedades controladas								
Aquarius	98.197	112.408	9.298	8.405	64.062	104.003	24.837	30.792
Arraial do Cabo	247.792	179.194	158.318	89.064	81.129	90.130	8.345	3.977
BRX	1.302	1.142	2.129	2.246	5	(1.104)	(832)	(1.227)
CCP Acácia	9.352	8.942	4	1	3.172	8.941	6.176	6.734
CCP Açucena	12.216	-	252	-	9.565	-	2.399	-
CCP Alecrim	5.092	-	99	-	4.034	-	959	-
CCP Ambar	15.783	-	397	-	11.679	-	3.707	-
CCP Ametista	1	-	1	-	1	-	(1)	-
CCP Asset	10.520	9.518	-	-	10.387	9.518	133	1.351
CCP Buriti	11.291	10.724	-	1	11.294	10.723	(3)	(113)
CCP Carvalho	8	-	-	-	10	-	(2)	-
CCP Cerejeira	3.686	-	81	-	2.900	-	705	-
CCP Citrino	1	-	-	-	1	-	-	-
CCP Ébano	2	-	-	-	3	-	(1)	-
CCP Eucalipto	7.307	676	935	1	6.374	675	(2)	14
CCP Hortência	1	-	-	-	1	-	-	-
CCP Imbuia	4.069	-	48	-	3.488	-	533	-
CCP Lavanda	1	-	-	-	2	-	(1)	-
CCP Laranjeira	1	-	1	-	1	-	(1)	-
CCP Leasing Malls	840	16	499	51	326	(35)	15	(111)
CCP Logística 2	71.705	29.985	-	5	71.881	29.980	(176)	80
CCP Mármore	1	-	-	-	4	-	(3)	-
CCP Magnólia	378.000	198.174	166.947	105.687	211.104	92.487	(51)	(586)
CCP Mogno	21.433	28.455	1.065	1.658	17.097	26.797	3.271	18.770
CCP Nordeste	9.549	-	86	-	8.401	-	1.062	-
CCP Participações	149	77	-	1	76	76	73	14
CCP Pinheiro	1	-	-	-	4	-	(3)	-
CCP Propriedades	136.419	176.136	41.660	42.783	77.592	133.353	17.167	33.165
CLD	18.643	-	137	-	19.370	-	(864)	-
Hatiha	52.777	52.281	2.829	2.624	44.097	49.657	5.851	5.562
Micônia	243.957	47	75.843	-	169.266	47	(1.152)	1
Millennium	113.083	114.347	9.422	9.428	79.662	104.919	23.999	28.284
Fundo Grand Plaza	200.841	196.575	8.770	10.173	155.098	186.402	36.973	37.973
Fundo Centro Têxtil	36.685	37.096	570	2.035	27.530	35.061	8.585	5.995
Em sociedades com controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	-	244.736	-	39.384	-	205.352	-	64.883
CCP Aurora	32.123	4.567	160	23	32.108	4.544	(145)	280
CCP Bromélia	116.189	216.412	47.959	80.075	62.337	136.337	5.893	19.920
CCP Calíandra	16.389	8.050	1.229	3	15.676	8.047	(516)	(974)
CCP Canela	14.963	1.821	456	299	14.542	1.522	(35)	(2)
CCP Logística	307.452	253.615	142	120	280.622	253.495	26.688	16.975
CCP Marfim	344.072	191.644	158.206	87.588	186.988	104.056	(1.122)	(1.504)
CCP Sandalo	126.229	-	27.800	-	84.798	-	13.631	-

Notas Explicativas

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

Empresa	Saldo em 31/12/2012	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/09/2013
Aquarius (d)	103.993	(3.750)	(26.823)	24.836	(9.365)	-	88.891
Arraial do Cabo	92.835	-	(9.000)	8.345	-	1.635	93.815
Camargo Correa (c)	112.933	-	-	-	(113.789)	856	-
CCP Acácia	9.093	108	(5.878)	6.165	-	250	9.738
CCP Açucena (d)	-	10.766	(1.200)	2.397	-	-	11.963
CCP Alecrim (d)	-	4.414	(380)	959	-	-	4.993
CCP Ambar (d)	-	13.189	(1.510)	3.704	-	-	15.383
CCP Ametista (b)	-	1	-	(1)	-	-	-
CCP Asset	8.849	-	-	1.671	-	-	10.520
CCP Aurora	2.272	13.782	-	(72)	-	180	16.162
CCP Bromélia	36.862	(11.500)	(7.000)	1.497	-	1.294	21.153
CCP Buriti	10.737	570	-	(2)	-	32	11.337
CCP Caliandra	2.023	1.907	-	(118)	-	80	3.892
CCP Canela	761	6.511	-	(18)	-	-	7.254
CCP Carvalho (f)	-	10	-	(2)	-	-	8
CCP Castanheira (g)	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Cerejeira (d)	-	3.137	(237)	705	-	-	3.605
CCP Citrino (b)	-	1	-	(1)	-	-	-
CCP Cupuaçu (a)	2	-	-	-	(2)	-	-
CCP Ébano (b)	-	3	-	(2)	-	-	1
CCP Eucalipto	675	5.700	-	(4)	-	-	6.371
CCP Hortênci (b)	-	1	-	-	-	-	1
CCP Imbuia (d)	-	3.752	(264)	533	-	-	4.021
CCP Laranjeira (b)	-	1	-	(1)	-	-	-
CCP Lavanda (b)	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Leasing Malls	5	361	-	(25)	-	-	341
CCP Logística	128.813	13.564	-	13.332	-	2.286	157.995
CCP Logística 2	30.325	41.901	-	(183)	-	4.988	77.031
CCP Macieira (g)	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Magnólia	97.532	118.611	-	(63)	-	9.454	225.534
CCP Marfim	26.409	20.732	-	(278)	-	603	47.466
CCP Marmore (b)	-	4	-	(3)	-	-	1
CCP Mogno	27.035	-	(9.700)	3.590	-	193	21.118
CCP Nordeste (f)	-	-	(120)	217	9.365	-	9.462
CCP Paineira (a)	9	-	-	-	(9)	-	-
CCP Participações	76	2	-	71	-	-	149
CCP Pinheiro (b)	-	4	-	(3)	-	-	1
CCP Propriedades (d)	133.339	(31.461)	(24.299)	17.171	-	-	94.750
CCP Sândalo (c)	-	8	-	4.349	53.186	1.973	59.516
CLD (f)	-	11.622	-	(519)	-	-	11.103
Cyrela Lirio (e)	2	-	-	(1)	-	-	1
Fundo Brasilio Machado	5.437	-	(2.220)	2.302	-	-	5.519
Fundo CTI	17.605	-	(3.787)	4.309	-	-	18.127
Fundo Grand Plaza (e)	122.329	10.281	(18.288)	21.711	(7.042)	12.039	141.030
Hatiha	49.652	-	(5.560)	5.850	-	-	49.942
Micônia (c)	48	108.920	-	(1.153)	60.282	1.074	169.171
Millennium	104.908	-	(25.249)	23.992	-	-	103.651
Norte Shopping Belém	15.816	-	-	666	-	-	16.482
SPE Azione	71.633	-	(2.166)	(455)	-	3.112	72.124
Combinação de negócios (h)	16.331	-	-	(261)	-	-	16.070
Total investimentos	1.228.339	343.158	(143.681)	145.206	(7.378)	40.049	1.605.693
BRX	(1.203)	1.109	-	(733)	-	-	(827)
Prologis CCP Logística	(353)	850	-	(752)	-	-	(255)
Total da provisão para perda	(1.556)	1.959	-	(1.485)	-	-	(1.082)
Total investimentos	1.226.783	345.117	(143.681)	143.721	(7.378)	40.049	1.604.611

Notas Explicativas

- (a) Durante 2013, o investimento na controlada CCP Cupuaçu foi transferido para a Prológis CCP 12, alterando a razão social para Prológis CCP Cabreúva, e consequentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 45,99%. A participação na CCP Paineira foi transferida para a CCP Logística 2, alterando a razão social para Prológis CCP 11, e consequentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser 49,99%.
- (b) As empresas CCP Ametista, CCP Ébano, CCP Hortência, CCP Lavanda, CCP Laranjeira, CCP Mármore e CCP Pinheiro foram constituídas para serem empresas não operacionais, e caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas.
- (c) Em Maio de 2013 ocorreu a cisão da empresa Camargo Corrêa Cyrela Paulista 1230 Empr. Imob. Ltda, onde o empreendimento Matarazzo foi separado em shopping e torre, sendo que 50% do shopping que já pertenciam a CCP foram transferidos para a empresa Micônia Empr. Imob. Ltda e 100% da torre foi transferido para a empresa CCP Sândalo Empr. Imob. Ltda, onde a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A. passou a participar em 50%, mantendo assim a participação no empreendimento. Em Agosto de 2013 a Micônia comprou a parte do shopping da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A, passando a deter 100% do shopping e mantendo a participação de 50% na torre. O valor de aquisição foi de R\$ 145.418 sendo que foi pago R\$ 66.184 à vista e o saldo restante será pago de acordo com a evolução da obra, atualizado pelo INCC. O saldo em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 71.774.
- (d) Em Abril de 2013 foram transferidos os imóveis Verbo Divino, CENESP, Nova São Paulo e Brasilinvest da empresa CCP Propriedades para as empresas CCP Açucena, CCP Cerejeira, CCP Ambar e CCP Alecrim, respectivamente. A Aquarius transferiu um terreno localizado no Rio de Janeiro para a empresa CCP Imbuia. Todas as transferências ocorreram mediante redução/aumento de capital nas respectivas empresas, pelo valor apontado em laudo de avaliação.
- (e) Em Maio de 2013 foi adquirido 1,6849% do Fundo Grand Plaza, pelo valor de R\$ 10.281, sendo que R\$ 7.042 é a diferença entre o valor pago e o valor de custo dos ativos e passivos adquiridos. Decorrente do fato da Companhia já controlar esta sociedade, esta diferença foi registrada na rubrica de transações com sócios no Patrimônio Líquido.
- (f) No 3º trimestre de 2013 os investimentos nas empresas CLD e CCP Carvalho foram transferidos da CCP Buriti para a controladora e o investimento da CCP Nordeste foi transferido da Aquarius para a controladora. As transferências nos investimentos não ocasionaram mudança na participação nem no controle das empresas.
- (g) As empresas CCP Macieira e CCP Castanheira foram constituídas em 2013 e seus investimento foram transferidos para as empresas CCP Marfim e CCP Magnólia respectivamente. A participação e o controle nas empresas não foi alterado.
- (h) Na aquisição das empresas Norte Shopping e SPE Azione, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza, Fundo CTI e Hatiha, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Consequentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas

Notas Explicativas

que os montantes originais são depreciados, que pode variar de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	30/06/2013	31/12/2012
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	11.224	11.452
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.869	1.902
Total	16.070	16.331

9.3 Investimento em não controladas

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

Empresa	Saldo em 31/12/2012	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/09/2013
Camargo Correa	112.933	-	-	-	(113.789)	856	-
CCP Canela	761	6.511	-	(18)	-	-	7.254
CCP Cupuaçu	2	-	-	-	(2)	-	-
CCP Sândalo	-	8	-	4.349	53.186	1.973	59.516
CLD	10.728	909	-	(519)	-	32	11.150
Cyrela Diamante	7.435	-	(9.061)	6.173	-	-	4.547
Cyrela Lirio	2	-	-	(1)	-	-	1
Fundo Brasília Machado	5.437	-	(2.220)	2.302	-	-	5.519
Norte Shopping Belém	15.816	-	-	666	-	-	16.482
Prológis CCP 2	3.944	-	-	5	-	-	3.949
Prológis CCP 7	9.166	-	-	(27)	-	-	9.139
Prológis CCP 8	21.887	21.432	-	71	-	2.751	46.141
Prológis CCP 10	-	280	-	(6)	-	-	274
Prológis CCP 11	264	285	-	(1)	-	37	585
Prológis CCP 12	-	11.958	-	(48)	-	523	12.433
Prológis CCP 13	-	6.947	-	(159)	-	1.677	8.465
Prológis CCP 14	-	1	-	(1)	-	-	-
Prológis CCP 15	-	1	-	(1)	-	-	-
Prológis CCP 16	-	1	-	(1)	-	-	-
Prológis CCP Cajamar	12.470	-	(812)	403	-	-	12.061
Prológis CCP Castelo	12.181	(7.450)	-	278	-	-	5.009
Prológis CCP Rio Guandu	32.247	13.274	-	31	-	667	46.219
Prológis CCP Jordanésia	35.706	-	(21.931)	3.440	-	-	17.215
Prológis CCP Logística	(353)	850	-	(752)	-	-	(255)
Prológis CCP Serra do Ja	2.981	75	-	(27)	-	-	3.029
Prológis CCP Tonolli	62.124	-	(72.100)	21.633	-	-	11.657
Prológis CCP Tucano 1	29.771	31.283	-	88	-	-	61.142
Prológis CCP Tucano 2	34.794	45.951	-	71	-	1.619	82.435
Prológis CCP Tucano 3	20.772	29.995	-	99	-	-	50.866
SPE Azione	71.635	-	(2.166)	(455)	-	3.110	72.124
Combinação de negócios	2.204	-	-	-	-	-	2.204
Total investimentos	504.907	162.311	(108.290)	37.593	(60.605)	13.245	549.161

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2013 e de 2012 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Edifícios e construções	2,0% à 2,7%	924	924	508.282	394.274
Terrenos	-	961	961	161.768	161.644
Benfeitorias em imóveis (a)	20%	-	-	33.370	122.610
Total custo		1.885	1.885	703.420	678.528
(-) Depreciação acumulada		(37)	(22)	(73.390)	(68.968)
Total das propriedades para investimento		1.848	1.863	630.030	609.560

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

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

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adições	Depreciação	Transferência	Capitalização (a)	Saldo em 30/09/2013
Edifícios e construções	329.017	2.115	(6.144)	113.656	-	438.644
Terrenos	161.644	124	-	-	-	161.768
Benfeitorias em andamento	118.629	12.376	-	(113.656)	12.040	29.389
Benfeitorias em imóveis	270	-	(41)	-	-	229
Total	609.560	14.615	(6.185)		12.040	630.030

(a) Refere-se aos juros sobre as debêntures contratadas na Controladora que são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários, e que são capitalizados de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 30 de setembro de 2013:

Propriedades	Setembro/2013		
	Valor justo em 31/12/2012	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.508.264	287.590	1.220.674
Galpões	101.930	51.287	50.643
Shoppings	413.909	252.581	161.328
Outros	65.093	38.572	26.521
Total	2.089.195	630.030	1.459.165

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

Notas Explicativas

- Área bruta locável própria (m²) - 216.712.
- Taxa de desconto real: 9% a 12,5% ao ano para edifícios, 12% a 17% ao ano para galpões e 9,5% a 14% ao ano para shoppings.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: 1% a 1,5% ao ano para edifícios e galpões e 2% a 3% ao ano para shoppings.

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

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

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	18	18
Equipamentos processamento dados	20%	458	237	587	283
Total custo		476	255	2.382	2.078
(-) Depreciação acumulada		(137)	(90)	(357)	(238)
Imobilizado líquido		339	165	2.025	1.840
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	10	10
Total custo		10	10	10	10
(-) Amortização acumulada		(10)	(9)	(10)	(9)
Intangível líquido		-	1	-	1

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 30 de setembro de 2013 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adição	Depreciação	Saldo em 30/09/2013
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.667	-	(28)	1.639
Móveis e utensílios	13	-	(2)	11
Equipamento de processamento de dados	160	263	(48)	375
Total	1.840	263	(78)	2.025
Intangíveis				
Software	1	-	(1)	-
Total	1	-	(1)	-

Notas Explicativas

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Banco Bradesco	22/12/2008	CDI + 0,81% a.a.	(a)	-	5.033	-	5.033
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	20.133	15.456	20.133	15.456
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	29.571	31.721	29.571	31.720
Banco Bradesco	22/03/2011	10,30% a.a. + TR	(d)	151.612	82.048	151.612	82.048
BNDES	17/06/2011	1,92% a 2,82% acima da TJLP	(e)	-	-	137.830	92.046
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	45.448	46.205	45.448	46.205
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	127.134	74.000
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a. + TR	(h)	-	-	57.709	27.465
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	20.628	-	20.628	-
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	19.061	-	19.061	-
Banco Itaú	25/02/2011	9,25% a.a. + TR	(k)	-	-	18.539	-
Total				286.453	180.463	627.665	373.973
Passivo circulante				4.659	10.972	47.648	18.066
Passivo não circulante				281.794	169.491	580.017	355.907

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

Ano	Controladora	Consolidado
2014 (3 meses)	15.647	23.370
2015	64.662	56.252
2016	67.538	58.365
2017	67.538	58.365
Acima de 5 anos	364.632	311.588
Total	580.017	507.940

- (a) O empréstimo com vencimento em Dezembro de 2013 foi quitado antecipadamente em Fevereiro de 2013.
- (b) Valor referente à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 22 de abril de 2014.
- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro

Notas Explicativas

vencimento no dia 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

- (f) O valor refere-se a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e de penhor de créditos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de julho de 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 26 de setembro de 2014.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de abril de 2015.
- (i) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá. O prazo de amortização é de 156 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de maio de 2014.
- (j) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de setembro de 2015
- (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 24 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de maio de 2014.

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

Na data das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 30 de setembro de 2013 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2012	180.463	373.973
Captações	113.332	253.038
Pagamentos principal	(7.868)	(9.570)
Pagamentos juros	(17.700)	(26.437)
Juros provisionados	18.226	36.661
Saldo em 30/09/2013	286.453	627.665

Notas Explicativas

13. DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	30/09/2013	31/12/2012
Debêntures	650.909	457.664
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.826)	(4.831)
Juros sobre debêntures	81.426	81.190
Total	727.509	534.023
Circulante	158.572	63.901
Não circulante	568.937	470.122

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

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

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

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

O saldo desta debentures em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 278.136 (R\$ 324.172 em 31 de dezembro de 2012).

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

O saldo desta debentures em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 206.190 (R\$ 209.851 em 31 de dezembro de 2012).

- c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$150.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em janeiro de 2017 e 2018, e os juros semestralmente a partir de julho de 2013.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 152.643.

Notas Explicativas

- d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, , todas escriturais, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Miconia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O valor do principal será amortizado em única parcela, em agosto de 2014, e os juros trimestralmente a partir de novembro de 2013.

O saldo desta debentures em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 90.540.

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

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

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2012	534.023
Captações	240.000
Pagamentos juros	(40.252)
Pagamentos principal	(46.756)
Juros provisionados	40.488
Comissões pagas	(795)
Comissões apropriadas	801
Saldo em 30/09/2013	727.509

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

Ano	Valores
2014 (3 meses)	15.642
2015	62.567
2016	164.777
2017	239.777
2018	90.643
Total	573.406
Comissão a apropriar	(4.469)
Saldo em 30/09/2013	568.937

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação à 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Contrato de Garantia”) celebrado entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de

Notas Explicativas

Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. e Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$6.500.

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

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

Esses compromissos foram cumpridos para o período findo em 30 de setembro de 2013.

2ª emissão - “covenants”

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

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

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

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

3ª emissão

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

Notas Explicativas

4ª emissão

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

Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPS da Emissora	Até 31.12.2013, inclusive	De 01.01.2014 até a Data de Vencimento
Dívida Corporativa Líquida / EBITDA	4.0x	3.75x

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Circulante				
PIS	4	3	85	96
COFINS	16	15	391	443
ISS	52	39	168	415
IRPJ	-	-	3.513	3.630
CSLL	-	-	1.308	1.366
RET	-	-	48	317
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	13	13	2.528	1.440
Demais	-	173	724	252
Total	85	243	8.765	7.959

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	750	-	750
Contas a receber – locação	534	480	13.304	13.638
Contas a receber – vendas circulante	-	-	48.664	-
Res sperata	-	-	22.065	8.929
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	9.035	20.462
Total	534	1.230	93.068	43.779

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

Notas Explicativas

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	255	-	255
Contas a receber – locação	147	208	2.030	2.115
Contas a receber – vendas circulante	-	-	2.157	-
Total circulante	147	463	4.187	2.370
Res sperata	-	-	3.206	1.297
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	608	2.396
Total não circulante	-	-	3.814	3.693
Total dos impostos diferidos	147	463	8.001	6.063
PIS	5	8	494	378
COFINS	26	36	2.279	1.746
IRPJ	85	308	3.738	2.804
CSLL	31	111	1.490	1.135

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Pis e Cofins (a)	7.775	6.719
Refis IV (b)	3.948	3.948
Total	11.723	10.667
Depósitos judiciais	(12.433)	(11.350)
Ativo não circulante	710	683

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 7.775 (R\$6.719 em 31 de dezembro de 2012), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 7.663 (6.580 em 31 de dezembro de 2012).

(b) REFIS IV

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

Notas Explicativas

negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados até 31 de dezembro de 2005 e possui os montantes de R\$ 3.948 registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e de R\$ 4.770 registrados na rubrica “Depósitos judiciais”.

Até a data destas demonstrações financeiras a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

17. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Partes relacionadas		
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.522
Total partes relacionadas	3.512	3.522

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

b) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos

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

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

Notas Explicativas

ATIVO

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Thera (Cyrela Roraima) (i)	-	5.106
Total	-	5.106

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Thera (Cyrela Roraima) (i)	2.401	-
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.041	3.041
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.893	3.895
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	10.289	7.890

- (i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Thera Berrini”, o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação. Em outubro de 2011 a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

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

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

- (ii) Estes saldos são referentes a compromissos com a Cyrela Brasil Realty S.A. incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída.
- c) Contrato de prestação de serviço de gestão em negócios imobiliários
- Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A, para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro.

- d) Receita de aluguel

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

Notas Explicativas

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	4°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	5° (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
Total				587

e) Remuneração da administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Remuneração aos administradores	934	2.106	2.970	3.187
Remuneração aos conselheiros	214	190	214	190
Total	1.148	2.296	3.184	3.377

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

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Thera	2.629	5.388
CEO	11.879	18.888
Circulante	14.508	24.276

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 5.122 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

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

Notas Explicativas

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

20. RES-SPERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Shopping Grand Plaza	6.119	4.633
Shopping Tiete	10.348	3.337
Shopping Metropolitano	8.173	4.294
Shopping Cerrado	338	-
Total	24.978	12.264
Total circulante	6.119	4.633
Total não circulante	18.859	7.631

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2012	83.000.000	330.695
Em 30 de setembro de 2013	83.000.000	330.695

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

Notas Explicativas

vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observado os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.

- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas (vide letra f).

- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

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

d) Ações em tesouraria

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

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

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

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

Notas Explicativas

e) Transações com sócios

Foi registrado nesta conta o efeito sobre as alterações de participações no Fundo Grand Plaza, totalizando 5,69%. Esta alteração não impactou no controle deste fundo, que continua sendo da Companhia.

f) Dividendos

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

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

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

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

Os dividendos foram pagos em Maio de 2013.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2013 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 5.085 (R\$ 4.146 em 2012), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 938 de PLR complementar referente ao ano de 2012.

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

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

b. Valorização dos instrumentos financeiros

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

c. Categoria dos instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas

d. Operações com instrumentos derivativos

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

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora				Consolidado			
			Cenário provável	Cenário stress 25%	Cenário stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário stress 25%	Cenário stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-7,38%	(6.740)	(5.055)	(3.370)	91.332	(17.679)	(13.259)	(8.840)	239.553
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	7,38%	(53.690)	(67.113)	(80.535)	(727.509)	(53.690)	(67.113)	(80.535)	(727.509)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,13%	-	-	-	-	(7.071)	(8.838)	(10.606)	(137.830)
TR	Acréscimo do Índice	0,12%	(346)	(433)	(519)	(286.453)	(592)	(740)	(888)	(489.835)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 7,38% para CDI, 5,13% para TJLP e 0,12% para TR.

f. Resultado financeiro

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	9.129	16.506	19.062	24.317
Outros	2.186	1.575	4.108	2.199
Total receitas financeiras	11.315	18.081	23.170	26.516
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.226)	(22.089)	(18.226)	(22.089)
Juros e atualização sobre debêntures	(40.488)	(37.037)	(40.488)	(37.037)
Outros	(2.410)	(4.284)	(4.895)	(5.450)
Juros capitalizados	40.049	13.308	40.049	13.308
Total despesas financeiras	(21.075)	(50.102)	(23.560)	(51.268)
Resultado financeiro líquido	(9.760)	(32.021)	(390)	(24.752)

Notas Explicativas

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

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

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

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

25. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Receita bruta	11.424	7.881	251.350	208.479
- Locação de imóveis	1.690	2.223	154.849	127.323
- Vendas de imóveis	-	-	59.521	69.392
- Prestação de serviços	9.734	5.658	36.980	11.764
Deduções sobre a receita	(643)	(488)	(9.358)	(6.730)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(211)	(4)
- Descontos Concedidos	-	-	(543)	(100)
- Impostos incidências sobre vendas e locação	(643)	(336)	(8.604)	(6.626)
Receita líquida	10.781	7.393	241.992	201.749

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2013 e 2012:

Informação por Segmento - Setembro/2013							
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	91.157	7.199	46.214	-		10.279	154.849
Venda	-	-	-	-	59.521	-	59.521
Prestação de serviços	-	-	-	36.980		-	36.980
Total	91.157	7.199	46.214	36.980	59.521	10.279	251.350
Deduções da receita							
Locação	(4.080)	(263)	(6)	-	-	-	(4.349)
Venda	-	-	-	-	(1.269)	-	(1.269)
Prestação de serviços	-	-	-	(3.740)	-	-	(3.740)
Total	(4.080)	(263)	(6)	(3.740)	(1.269)	-	(9.358)
Receita líquida	87.077	6.936	46.208	33.240	58.252	10.279	241.992
Custo							
Locação	(3.750)	(370)	(6.724)	-	-	(2.193)	(13.037)
Venda	-	-	-	-	(42.662)	-	(42.662)
Prestação de serviços	-	-	-	(20.995)	-	-	(20.995)
Total	(3.750)	(370)	(6.724)	(20.995)	(42.662)	(2.193)	(76.694)
Lucro bruto	83.327	6.566	39.484	12.245	15.590	8.086	165.298
Ativos operacionais	287.590	51.287	252.581	-	-	38.572	630.030

Informações por região - Setembro.2013						
Descrição	SP	RJ	BA	GO	Outros	Total
Receita Bruta	224.211	24.971	1.427	8	733	251.350
Deduções da receita	(8.981)	(325)	(52)	-		(9.358)
Receita líquida	215.230	24.646	1.375	8	733	241.992
Custos	(57.949)	(18.540)	(188)		(17)	(76.694)
Lucro Bruto	157.281	6.106	1.187	8	716	165.298
Ativos Operacionais	619.420	1.848	8.762	-	-	630.030

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Setembro/2012							
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	86.629	6.856	27.227	-		6.611	127.323
Venda	-	-	-	-	69.392	-	69.392
Prestação de serviços	-	-	-	11.764		-	11.764
Total	86.629	6.856	27.227	11.764	69.392	6.611	208.479
Deduções da receita							
Locação	(3.100)	(250)	(1)	-	-	-	(3.351)
Venda	-	-	-	-	(2.360)	-	(2.360)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.019)	-	-	(1.019)
Total	(3.100)	(250)	(1)	(1.019)	(2.360)	-	(6.730)
Receita líquida	83.529	6.606	27.226	10.745	67.032	6.611	201.749
Custo							
Locação	(4.365)	(329)	(8.306)	-	-	(1.687)	(14.687)
Venda	-	-	-	-	(40.783)	-	(40.783)
Prestação de serviços	-	-	-	(2.654)	-	-	(2.654)
Total	(4.365)	(329)	(8.306)	(2.654)	(40.783)	(1.687)	(58.124)
Lucro bruto	79.164	6.277	18.920	8.091	26.249	4.924	143.625
Ativos operacionais	289.627	50.168	218.755	-	-	38.914	597.464

Informações por região - Setembro.2012						
Descrição	SP	RJ	BA	GO	Outros	Total
Receita Bruta	191.024	16.136	1.300	19	-	208.479
Deduções da receita	(6.643)	(39)	(47)	(1)	-	6.730
Receita líquida	184.381	16.097	1.253	18	-	201.749
Custos	(46.126)	(11.810)	(188)		-	58.124
Lucro Bruto	138.255	4.287	1.065	18	-	143.625
Ativos Operacionais	562.398	37.044	9.076	-	151.141	759.659

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

Notas Explicativas

27. DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 30 de setembro de 2013 e 2012:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Comissões	-	(855)	(378)	(2.909)
Condomínios e Aluguéis	-	-	(11.534)	(1.484)
Custo de construção	-	-	(42.662)	(40.783)
Demais gastos com vendas	-	-	(8)	(9)
Depreciação, Amortização e Exaustão	(62)	(42)	(6.264)	(8.047)
Despesas com pessoal	(16.842)	(11.608)	(24.642)	(16.913)
Impostos e Taxas	-	(248)	(1.152)	(1.002)
Manutenção	(305)	(145)	(2.333)	(3.217)
Outras receitas e despesas	1.050	(664)	976	(522)
Propaganda e Publicidade	-	-	(2.784)	(2.596)
Serviços Profissionais e Contratados	(4.426)	(3.828)	(16.112)	(6.561)
Total	(20.586)	(17.391)	(106.893)	(84.043)
Alocado em:				
Custos	(15)	(263)	(76.694)	(58.124)
Despesas com vendas	(2.111)	(2.795)	(6.105)	(8.080)
Despesas administrativas	(12.512)	(9.148)	(14.887)	(10.316)
Remuneração da administração	(1.148)	(2.296)	(3.184)	(3.377)
Participações de empregados e administradores	(4.800)	(2.889)	(6.023)	(4.146)
Total	(20.586)	(17.391)	(106.893)	(84.043)

28. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Lucro contábil antes dos impostos	123.897	114.933	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(42.125)	(39.077)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	41.262	52.932	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	1.257	4.775	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	394	18.630	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	112.601	95.236
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(67.565)	(57.181)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	45.036	38.055
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(15.312)	(12.939)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(15.312)	(12.939)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(15.312)	(12.939)

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

Base do imposto diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Varição do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real	(750)	(3.796)	(750)	(3.796)
Varição do ano - contas a receber - lucro real	(141)	495	(94)	495
Varição do ano - contas a receber locação - lucro presumido	-	-	994	(197)
Varição do ano - contas a receber venda - lucro presumido	-	-	(4.468)	13.399
Varição do ano - contas a receber - RET	-	-	27.051	13.592
Total da base do imposto diferido	(891)	(3.301)	22.733	23.493
IRPJ/CSLL diferido	303	1.122	(203)	341

29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 30 de setembro de 2013.

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

Notas Explicativas

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

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

a) Básico

Lucro por Ação	Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012
Lucro líquido	124.200	116.055
Número de ações até junho	83.000	83.000
Lucro por ação	1,496	1,398

b) Diluído

Lucro por Ação	Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012
Lucro líquido	124.200	116.055
Número de ações em junho	83.000	83.000
(-) Ações em tesouraria	248	350
(+) Ações de stock options	-	78
Total de ações	82.752	82.728
Lucro por ação	1,501	1,403

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

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

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 30/09/2013	Receita a incorrer em 30/09/2013	Custo incorrido até 30/09/2013	Custo a incorrer em 30/09/2013
Torre Matarazzo	48.317	8.791	(20.352)	(3.703)
CEO	190.926	37.576	(131.683)	(25.917)
Thera Residencial	75.974	17.753	(56.654)	(13.238)
Thera Saletas	48.103	12.784	(29.069)	(7.726)

31. SEGUROS

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

Notas Explicativas

As coberturas de seguros são:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$13.000 e outros riscos - R\$ 4.780.
- b) Responsabilidade civil: R\$ 7.400
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$1.056.000.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 716.206.
- e) Risco de engenharia: R\$ 619.862.
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Galpões Logísticos

Foi adquirido durante o trimestre, nova área para projeto de centros de distribuição logísticos. Em terreno de 513.996m² de área, serão construídos 141 mil m² de área destinada à armazenagem e logística, em local estrategicamente localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino de Couto, município de Cabreúva.

Quinta Emissão de Debêntures

Em Outubro, a Companhia concluiu a quinta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 200.000 em duas séries. As debêntures da primeira série, em valor total de R\$ 80.000, foram securitizadas. As debêntures terão prazo de vencimento de cinco anos e foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelos bancos J Safra (líder), HSBC e Modal. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários (primeira série) e o capital de giro da CCP (segunda série).

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 06 de Novembro de 2013.

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 30/09/2013 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	31.736.296	38,23	31.736.296	38,23
Leonis Empreend. e Particip.	21.930.806	26,42	21.930.806	26,42
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	11.884.700	14,32	11.884.700	14,32
Eirenor S.A. (*)	4.380.001	5,28	4.380.001	5,28
EH Capital Management (*)	1.500.480	1,81	1.500.480	1,81
Ações em tesouraria	247.938	0,30	247.938	0,30
Outros	11.319.779	13,64	11.319.779	13,64
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 30/09/2013 (Em Cotas)	
Acionista / Cotista	Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Leo Krakowiak	96.277.922	97	96.277.922	97
Ricardo Krakowiak	2.977.668	3	2.977.668	3
Total	99.255.590	100	99.255.590	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2013						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	37.616.777	45,32	-	-	37.616.777	45,32
Elie Horn	31.736.296	38,23	-	-	31.736.296	38,23
Eirenor S.A.	4.380.001	5,28	-	-	4.380.001	5,28
EH Capital Management	1.500.480	1,81	-	-	1.500.480	1,81
Administradores	23.206.249	27,96	-	-	23.206.249	27,96
Conselho de Administração	22.566.571	27,19	-	-	22.566.571	27,19
Diretoria	639.678	0,77	-	-	639.678	0,77
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	247.938	0,30	-	-	247.938	0,30
Outros Acionistas	21.929.036	26,42	-	-	21.929.036	26,42
Total	83.000.000	100,00	-	-	83.000.000	100,00
Ações em Circulação	21.929.036	26,42	-	-	21.929.036	26,42

(*) Em 30/09/2013 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2012						
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.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

São Paulo - SP

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

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

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

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

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

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 (R1)), e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRSs") aplicáveis a Entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), que consideram, adicionalmente, a Orientação Técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.3, em decorrência da mudança de política contábil, os valores correspondentes,

individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as informações contábeis intermediárias correspondentes relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 6 de novembro de 2013

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2013.

São Paulo, 06 de novembro de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2013.

São Paulo, 06 de novembro de 2013.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores