

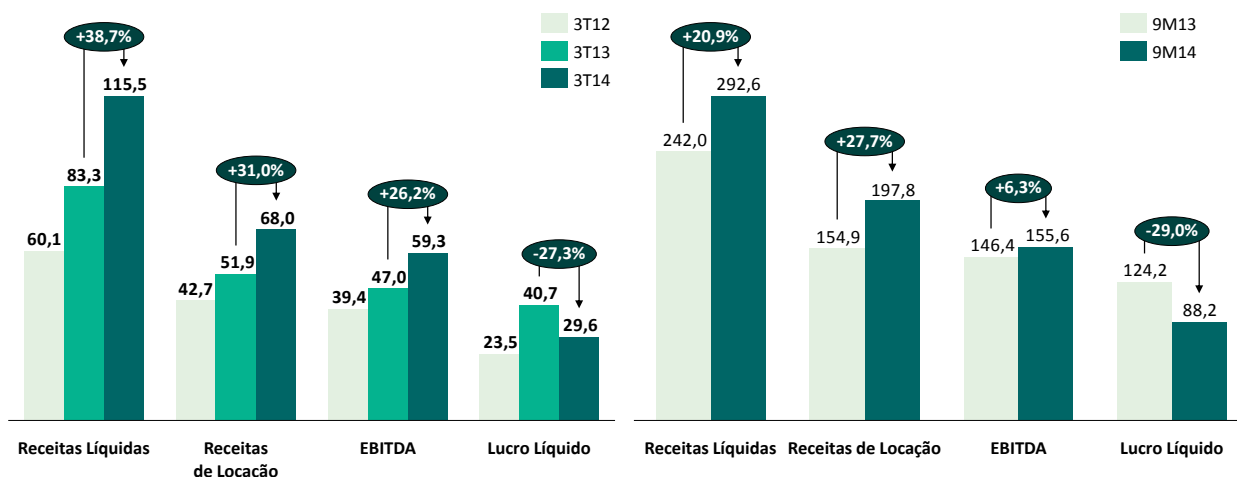


São Paulo, 10 de Novembro de 2014 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seu resultado do 3º trimestre e nove meses acumulados findos em 30 de setembro de 2014.

## Receitas Líquidas avançam 38,7% e as Receitas de Locação crescem 31,0% sobre o ano anterior; Locação de 55 mil metros de escritórios e galpões.

### Destaques do Período

Principais Índices de Performance – 3T14 e 9M14 (R\$ milhões)



- ✓ No trimestre, foram alugadas áreas em um total de 55.084 m<sup>2</sup> (% CCP). As áreas ocupadas totais foram:
  - ✓ Thera Corporate (5,7 mil m<sup>2</sup>) – participação CCP: 100%,
  - ✓ Parque Logístico Barueri (12.893 m<sup>2</sup>) – participação CCP: 100%,
  - ✓ Prologis CCP Cajamar II (40.579 m<sup>2</sup> e 9.894 m<sup>2</sup>) – participação CCP: 25%; e
  - ✓ Prologis CCP Castelo 46 (99.471 m<sup>2</sup>) – participação CCP: 24%;
- ✓ Índice de ocupação física é de 88,2%. Ocupação financeira registra 87,7%;
- ✓ Receita Líquida no 3T14 fica em R\$115,5 milhões (38,7% sobre o 3T13);
- ✓ Receitas de Locação somam R\$68,0 milhões no trimestre (+31,0% sobre o 3T13);
- ✓ EBITDA soma R\$59,3 milhões (Margem EBITDA: 51,3%); EBITDA (Gestão de Propriedades) fica em R\$51,0 milhões (Margem EBITDA AGP: 92,3%);
- ✓ Lucro Líquido de R\$29,6 milhões (R\$0,358 por ação). Margem Líquida de 25,6%.

### Informações da Teleconferência

#### PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 11/11/2014

Horário: 11h00 (Brasília) / 8h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: [www.ccpssa.com.br/ri](http://www.ccpssa.com.br/ri)

## Sumário dos Indicadores (IFRS)

| Indicadores Financeiros - IFRS<br>(R\$ milhões)           | 3T13  | 3T14  | 3T14 x 3T13 |
|---|-------|-------|-------------|
| Receita Líquida   | 83,3  | 115,5 | 38,7%       |
| EBITDA  | 47,0  | 59,3  | 26,1%       |
| Margem EBITDA   | 56,4% | 51,3% | -5,1 pp.    |
| EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades <sup>(1)</sup> | 44,0  | 51,0  | 15,8%       |
| Margem EBITDA Ajustada                                    | 85,4% | 92,3% | 6,9 pp.     |
| NOI - Receita Operacional Líquida                         | 49,7  | 58,5  | 17,5%       |
| Margem NOI  | 95,9% | 86,0% | -9,9 pp.    |
| FFO - Funds From Operations                               | 41,2  | 31,5  | -23,5%      |
| Margem FFO  | 49,5% | 27,3% | -22,2 pp.   |
| FFO por ação (R\$)  | 0,498 | 0,381 | -23,5%      |
| Lucro Líquido   | 40,7  | 29,6  | -27,2%      |
| Margem Líquida  | 48,9% | 25,6% | -23,2 pp.   |
| Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(2)</sup>               | 0,492 | 0,358 | -27,2%      |

|  | 3T13  | 3T14   | 3T14 x 3T13 |
|--|-------|--------|-------------|
| Vacância Física                                    | 6,92% | 11,84% | 4,9 pp.     |
| Vacância Financeira                                | 5,23% | 12,35% | 7,1 pp.     |
| Portfólio Atual (mil m <sup>2</sup> )              |       | 389,8  |             |
| Portfólio em Desenvolvimento (mil m <sup>2</sup> ) |       | 423,1  |             |

<sup>(1)</sup> Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

<sup>(2)</sup> Ex-Tesouraria

## Principais Realizações do 3T14

### Entrega e Locação Parcial do Thera Corporate

No início de julho, a CCP completou o desenvolvimento do Thera Corporate, empreendimento de escritórios padrão AAA localizado na região da Vila Olímpia, na capital paulista. O empreendimento, de 28.359 m<sup>2</sup> de área de locação, tem características técnicas e de acabamento modernas e compatíveis com as necessidades de ocupação das mais exigentes corporações. A participação da CCP no Thera Corporate é de 66,6%.

Adicionalmente, durante o mês de julho de 2014, foi fechado o primeiro contrato de locação do Thera Corporate. Foram locados aproximadamente 5,7 mil metros quadrados, equivalente a 30% da participação da CCP no projeto.

Este é o sétimo empreendimento Triple A no portfólio da Companhia, o que demonstra claramente sua estratégia de focar em propriedades de qualidade superior como maneira de ter uma lista de inquilinos *premium* e um fluxo de aluguéis mais estável e resiliente.



### **Projeto Gasômetro – Porto Maravilha/RJ**

---

Ainda em julho, após acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (“FII PM”), a CCP e a Cyrela Brazil Realty anunciaram o desenvolvimento do projeto “Gasômetro”, localizado na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. O projeto possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m<sup>2</sup> e será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs serão adquiridos por meio de participação do FII PM no empreendimento. Importante ressaltar que o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

### **Locações de Centro de Distribuição e Logística**

---

Em agosto, a CCP, firmou contratos de locação para centros de distribuição logística. O primeiro contrato foi fechado com uma grande empresa do setor de varejo de produtos veterinários para o Galpão 3 do Parque Logístico Barueri (SP – Barueri). O contrato envolve a locação de uma área de 12.863 m<sup>2</sup>, por um prazo de 10 anos. Também, por meio de sua subsidiária Prologis CCP, fechou contrato para o Bloco 100 do empreendimento Prologis CCP Castelo 46 (SP – Araçariguama), com área de locação de 99.471m<sup>2</sup>. O centro de distribuição logística será entregue em novembro de 2015, para uma das principais empresas do varejo nacional, e os valores de locação serão devidos após a entrega do empreendimento. A CCP tem participação de 24% no empreendimento.

Em setembro, foi entregue o Bloco 300 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II, localizado em Cajamar, SP, com 60,9 mil m<sup>2</sup> de área de locação. Trata-se do quarto prédio entregue no parque logístico em desenvolvimento no local. No total, serão desenvolvidos 5 blocos com um total de área para locação de 272,6 mil m<sup>2</sup> (a CCP tem participação de 25% no empreendimento). Com a entrega do Bloco 300, 228,6 mil m<sup>2</sup> já estão disponíveis para locação. Neste Bloco, uma área de 40.579 m<sup>2</sup> foi locada para uma grande empresa multinacional do ramo alimentício e para uma grande empresa de operação logística. Adicionalmente, a Prologis CCP concluiu aditamento do contrato de locação do Bloco 400 do empreendimento para uma empresa de distribuição de livros, para aumento de área (9.984 m<sup>2</sup>). Com isso, o locatário passa ocupar uma área de 25.589 m<sup>2</sup>.

No total, no segmento de centros de distribuição logística, no trimestre, foi locado um total de 162.897 m<sup>2</sup> no trimestre (49.377 m<sup>2</sup> na participação da CCP).

## **Após o Trimestre**

---

### **Edifício Thera Corporate recebe classificação “Triple A” do NRE**

---

Em outubro, o Núcleo de Real Estate (NRE) da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli – USP) classificou o edifício Thera Corporate como “Triple A”. A obtenção dessa classificação de qualidade do empreendimento comprova a qualidade construtiva, eficiência técnica e operacional e os padrões de sustentabilidade empregados no desenvolvimento e construção do projeto.

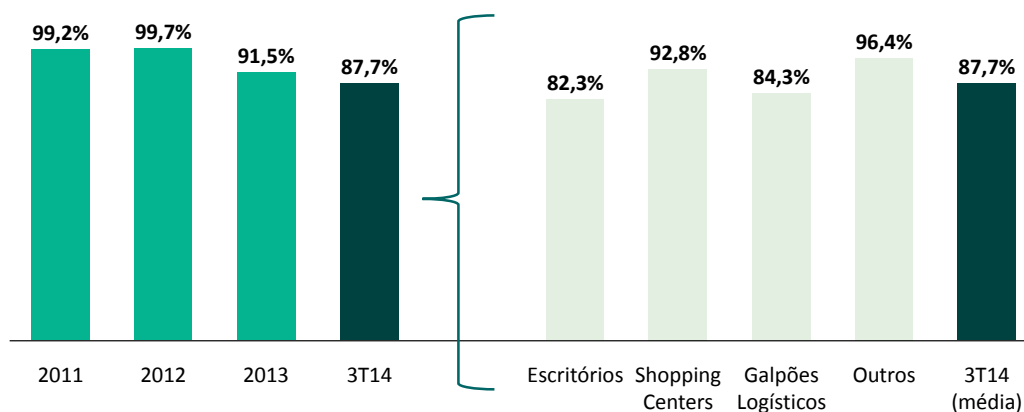
## Análise do Desempenho Operacional

As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

### Análise dos Índices de Ocupação

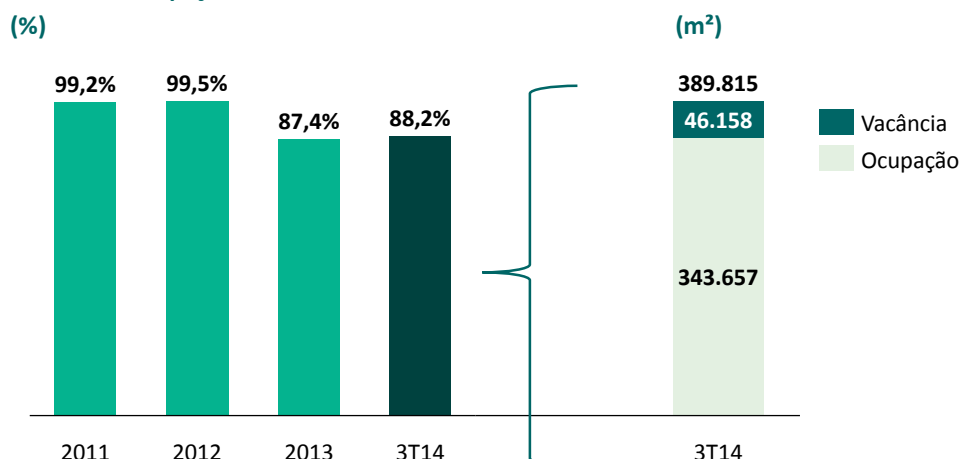
A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 87,7%. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 88,2% ao final do trimestre. Ao final do 2T14, estes itens eram, respectivamente 93,2% e 90,3%.

### Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



| Índices de Ocupação Financeira | 3T13         | 2T14         | 3T14         | 3T14 x3T13      | 3T14 x 2T14     |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Escritórios                    | 93,5%        | 91,4%        | 82,3%        | -11,2 pp.       | -9,1 pp.        |
| Shopping Center                | 99,0%        | 95,5%        | 92,8%        | -6,2 pp.        | -2,7 pp.        |
| Galpões Logísticos             | 85,8%        | 91,0%        | 84,3%        | -1,5 pp.        | -6,7 pp.        |
| Outros                         | 90,4%        | 96,4%        | 96,4%        | 6,0 pp.         | 0,0 pp.         |
| <b>Total</b>                   | <b>94,8%</b> | <b>93,2%</b> | <b>87,7%</b> | <b>-7,1 pp.</b> | <b>-5,5 pp.</b> |

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



| Índices de Ocupação Física | 3T13         | 2T14         | 3T14         | 3T14 x 3T13    | 3T14 x 2T14     |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| Escritórios                | 94,1%        | 92,0%        | 81,5%        | -12,6 pp.      | -10,5 pp.       |
| Shopping Center            | 98,8%        | 95,5%        | 94,9%        | -3,9 pp.       | -0,6pp.         |
| Galpões Logísticos         | 85,0%        | 82,8%        | 84,4%        | -0,6 pp.       | 1,6 pp.         |
| Outros                     | 90,3%        | 96,3%        | 96,3%        | 6,0 pp.        | 0,0 pp.         |
| <b>Total</b>               | <b>93,1%</b> | <b>90,3%</b> | <b>88,2%</b> | <b>-4,9 pp</b> | <b>-2,1 pp.</b> |

O fator que mais impactou na redução do índice de ocupação da CCP no 3T14, em relação aos índices reportados no 2T14, foi a entrega, no início de julho, do edifício Thera Corporate. O empreendimento está parcialmente locado. No segmento de Galpões Logísticos houve entrega de área, que estava, no final do trimestre, parcialmente ocupada. Se fossem descontadas as áreas entregues, o índice de ocupação física do portfólio da CCP seria de 91,0%, apresentando ligeira melhora em relação ao trimestre anterior.

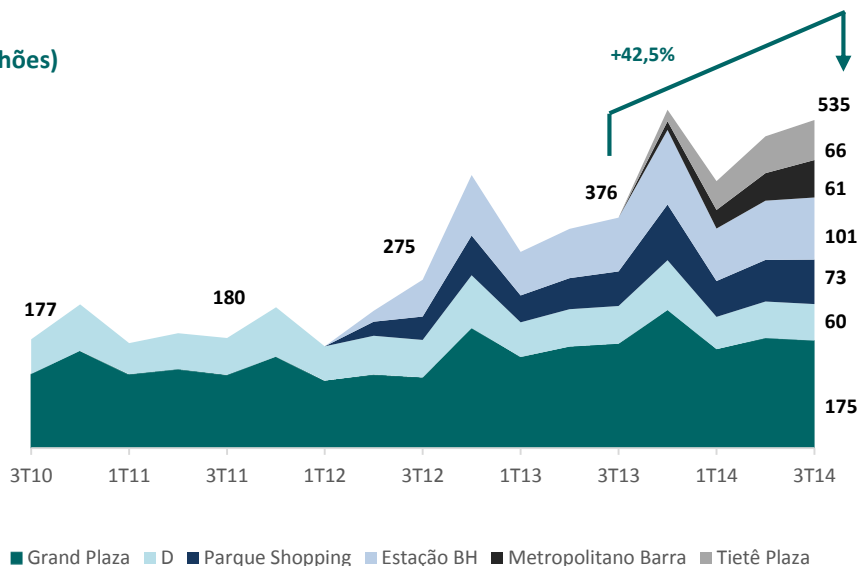
A Companhia acredita que a qualidade de seu portfólio é um relevante fator de diferenciação em um momento de incremento de vacância sistêmica no mercado de propriedades comerciais; por isso, considera adequados seus atuais índices de ocupação.

**Indicadores de Desempenho - Shopping Centers**

As vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa no 3T14 somaram R\$535,3 milhões, com variação positiva de 42,5% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram, de maneira especial, para o resultado o avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação.

**Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)**
**Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior**

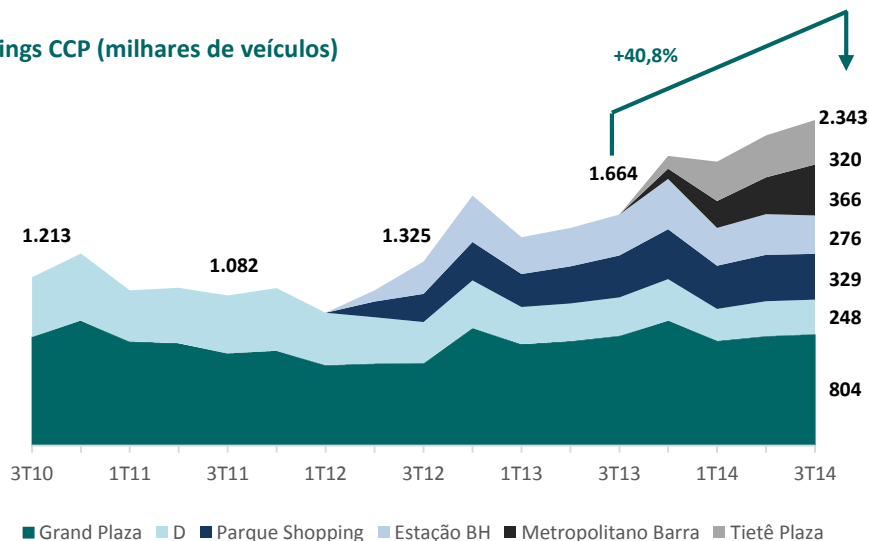
|      | Vendas | %     |
|------|--------|-------|
| 3T10 | 177,4  | ---   |
| 3T11 | 179,6  | 1,2%  |
| 3T12 | 274,6  | 52,9% |
| 3T13 | 375,6  | 36,8% |
| 3T14 | 535,3  | 42,5% |



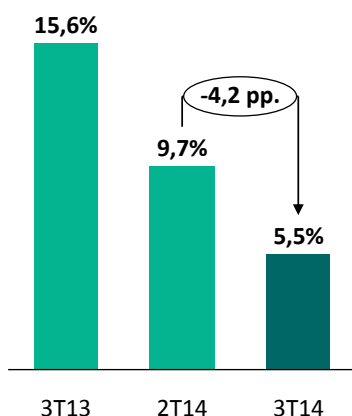
Durante o 3T14, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 10,0 milhões de visitas, medidas por números de veículos no estacionamento (foram mais de 2,3 milhões no 3T14).

**Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)**
**Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior**

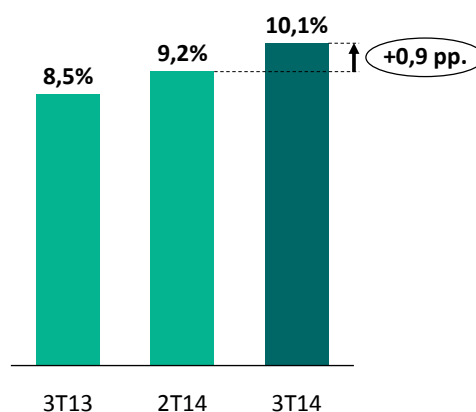
|      | Veículos | %      |
|------|----------|--------|
| 3T10 | 1.213    | ---    |
| 3T11 | 1.082    | -10,8% |
| 3T12 | 1.325    | 22,5%  |
| 3T13 | 1.664    | 25,6%  |
| 3T14 | 2.343    | 40,8%  |



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)



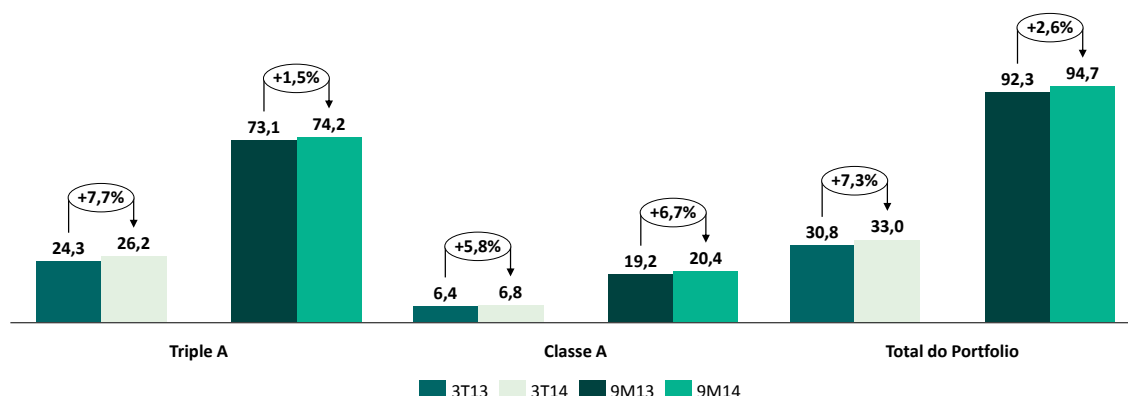
Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS foi de 5,5% no 3T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), enquanto a variação do SSR foi de 10,1%. Ambos os índices também são decorrentes do processo de consolidação de parte do portfólio de shopping centers da CCP, e também do maior resultado de vendas e tráfego nas propriedades.

### Análise Operacional das Locações e Vendas

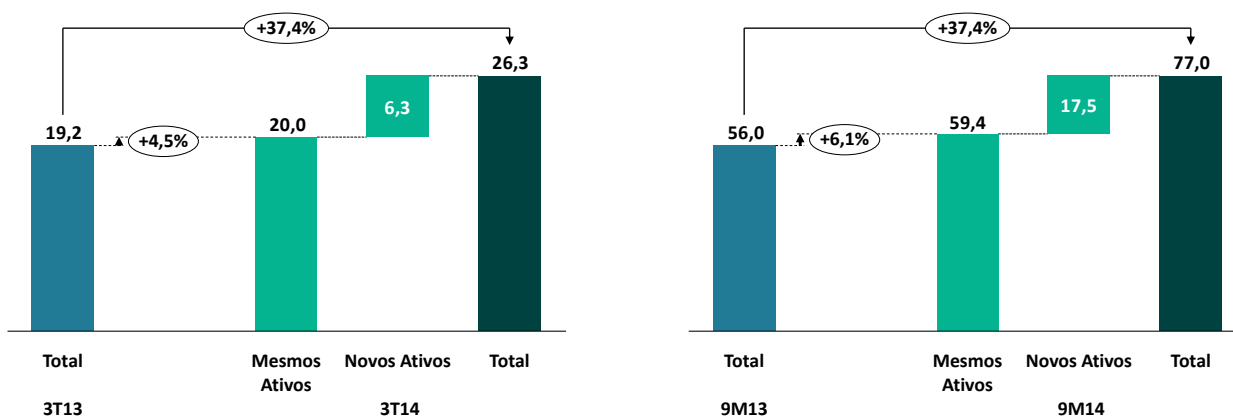
*A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação. A Receita Bruta mostrada nesta seção do relatório abaixo é proforma e não leva em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS, devendo ser utilizada para fins de avaliação de desempenho por empreendimento, exclusivamente.*

#### A) Receitas

| Dados Operacionais do Portfólio              | Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil) |                |              |                |                |              |
|--|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|  | 3T13                              | 3T14           | 3T14 x 3T13  | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13  |
| <b>Edifícios Corporativos</b>                | <b>30.761</b>                     | <b>33.011</b>  | <b>7,3%</b>  | <b>92.289</b>  | <b>94.677</b>  | <b>2,6%</b>  |
| Edifícios Triple A                           | 24.317                            | 26.196         | 7,7%         | 73.129         | 74.238         | 1,5%         |
| Edifícios Classe A                           | 6.444                             | 6.815          | 5,8%         | 19.160         | 20.439         | 6,7%         |
| <b>Shopping Centers</b>                      | <b>20.814</b>                     | <b>29.295</b>  | <b>40,7%</b> | <b>60.153</b>  | <b>86.116</b>  | <b>43,2%</b> |
| Industrial / Centro de Distribuição          | 2.833                             | 6.328          | 123,4%       | 8.274          | 17.823         | 115,4%       |
| Outros Empreendimentos                       | 3.909                             | 4.008          | 2,5%         | 11.499         | 11.941         | 3,8%         |
| Serviços de Administração                    | 14.097                            | 16.293         | 15,6%        | 39.663         | 45.598         | 15,0%        |
| <b>Receita Bruta Recorrente</b>              | <b>72.414</b>                     | <b>88.935</b>  | <b>22,8%</b> | <b>211.878</b> | <b>256.154</b> | <b>20,9%</b> |
| Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária | 35.119                            | 41.099         | 17,0%        | 133.792        | 98.661         | -26,3%       |
| <b>Total</b>                                 | <b>107.533</b>                    | <b>130.034</b> | <b>20,9%</b> | <b>345.670</b> | <b>354.816</b> | <b>2,6%</b>  |

**B) Locação de Escritórios (R\$ mil)**


As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram aumento tanto quando comparamos o 3T13 e o 3T14, quanto na comparação acumulada para o ano. A variação positiva dos edifícios Triple A é explicada basicamente pela receita de linearização contábil do contrato de locação do edifício Thera Corporate, entregue no trimestre. Com relação aos edifícios Classe A, o aumento de receita de locação se deveu aos reajustes de aluguel verificados no período.

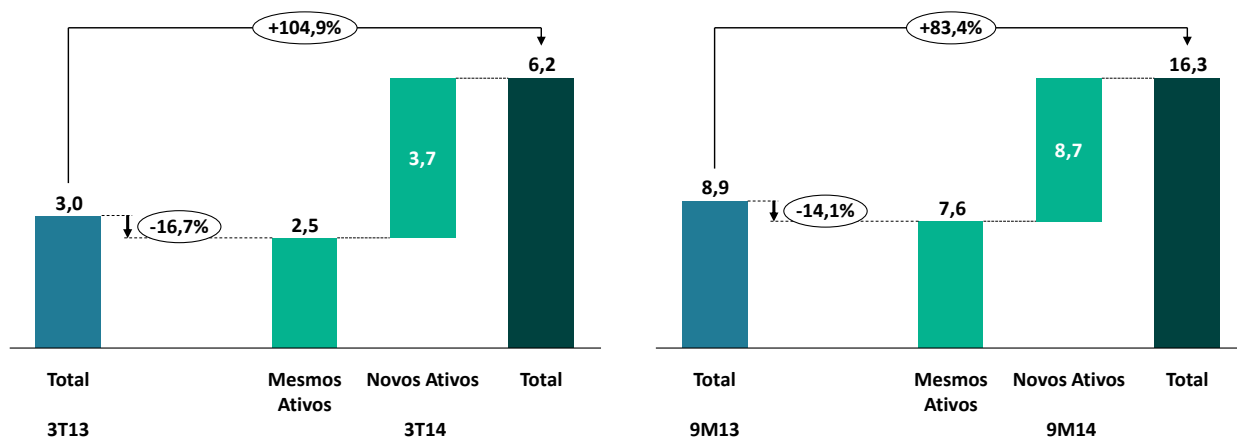
**C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)**


A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 37,4% quando comparamos o 3T14 com o 3T13. O principal fator foi a adição de área ao portfólio da Companhia, além da sólida performance dos empreendimentos anteriormente em carteira. Os novos empreendimentos adicionaram aproximadamente R\$6,3 milhões às receitas do segmento de Shopping Centers reportadas no 3T14 (aproximadamente 24% do total).

Quando comparamos o 9M14 com o 9M13, o incremento registrado nas receitas de locação foi de 37,4%. A participação dos dois shoppings inaugurados na receita foi de R\$17,5 milhões. Na comparação dos mesmos shoppings, a variação foi expressiva, de 6,1%.

Os dados e análises acima não consideram receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU) ou de linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos shoppings.

**D) Locação de Centros Logísticos (R\$ mil)**



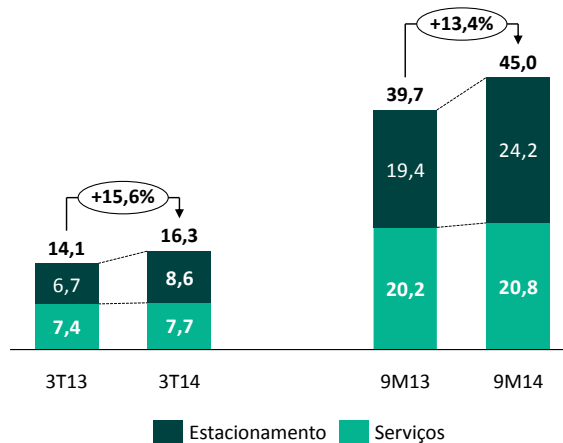
A receita de locação dos galpões logísticos mais do que dobrou na comparação do 3T14 com o mesmo período do ano anterior. Na comparação semestral, a variação foi de 83,4%. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os Parques Industriais Rio Guandu, Dutra e Cajamar II, entregues é o principal fator para as variações reportadas. Quando comparamos os resultados obtidos nas mesmas propriedades, a redução de receita é explicada pela vacância no Parque Industrial Tamboré observada durante parte do trimestre. Conforme citado anteriormente, a CCP locou essa área em agosto.

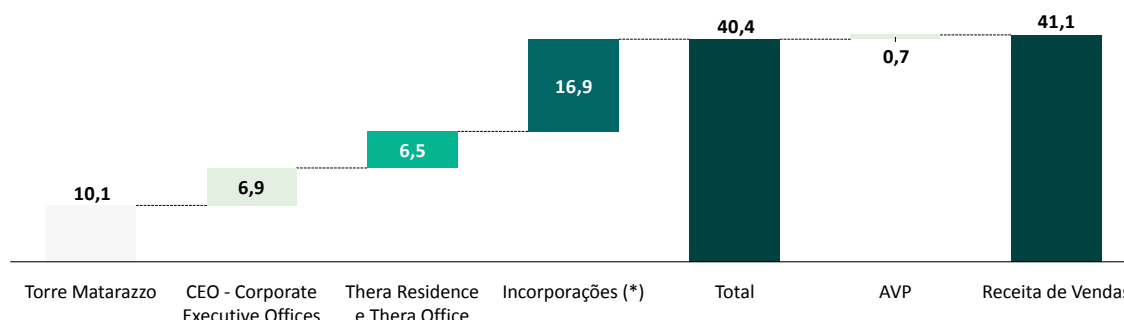
Os dados e análises acima não consideram a linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos ativos da Companhia, não sendo, entretanto, diretamente consolidados nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

**E) Prestação de Serviços (R\$ mil)**

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 16,3 milhões no 3T14, um aumento de 15,6% na comparação com o 3T13. A variação é explicada, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, devido a consolidação dos shopping centers em atividade e apuração das receitas provenientes dos shoppings Tietê Plaza e Metropolitan Barra, inaugurados no fim de 2013.

Na comparação dos nove meses acumulados, a receita apurada com prestação de serviços totalizou R\$ 45,0 milhões, um incremento de 13,4% em relação ao mesmo período do ano passado.



**F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)**


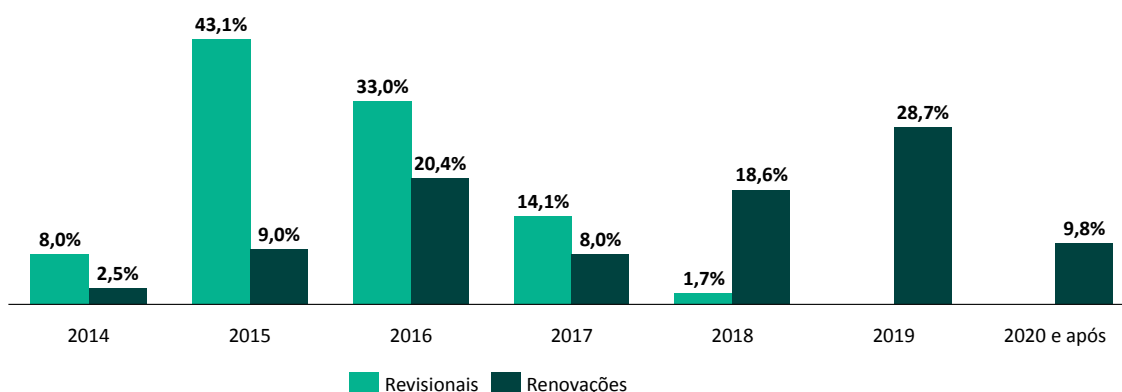
Nota: \* Propriedades de incorporação residencial em que a CCP possui participações minoritárias.

As receitas de vendas no 3T14 somaram R\$41,1 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

**Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação**

Contratos típicos de locação de escritórios corporativos e galpões logísticos preveem uma revisão dos valores de locação, em geral após o terceiro ano de vigência, para a 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 Cia.

Em termos de valores correntes de locação, 8,0% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões ainda em 2014. No mesmo critério, apenas 2,5% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se neste ano

**Renovatórias e Vencimentos (% dos contratos em valores correntes de locação)**


## Análise do Desempenho Financeiro

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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

#### Receita Bruta e Receita Líquida

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS | 3T13          | 3T14           | Análise Vertical (%) | 3T14 x 3T13  |
|---|---------------|----------------|----------------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos         | 29.902        | 31.995         | 26,5%                | 7,0%         |
| Locação de Shopping Centers               | 15.569        | 29.740         | 24,6%                | 91,0%        |
| Locação de Centros de Distribuição        | 2.460         | 2.233          | 1,8%                 | -9,2%        |
| Locação de Outros Empreendimentos         | 3.927         | 4.008          | 3,3%                 | 2,1%         |
| <b>Subtotal Locação de Imóveis</b>        | <b>51.857</b> | <b>67.976</b>  | <b>56,3%</b>         | <b>31,1%</b> |
| Prestação de Serviços de Administração    | 13.250        | 15.480         | 12,8%                | 16,8%        |
| Vendas e Incorporação                     | 21.230        | 37.368         | 30,9%                | 76,0%        |
| <b>Total</b>                              | <b>86.337</b> | <b>120.823</b> | <b>100,0%</b>        | <b>39,9%</b> |

A Receita Bruta da CCP no 3T14 foi de R\$120,8 milhões, registrando um incremento de 39,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pelo (i) aumento de 31,1% na receita de locação de imóveis e (ii) pelo aumento de 76,0% de receita de vendas e incorporação. Se desconsiderarmos as atividades de vendas e incorporação, e analisarmos a receita recorrente de locação e prestação de serviços, a receita apurada de R\$83,5 milhões, ficou 28,2% acima dos R\$65,1 milhões registrados no 3T13. Este incremento deveu-se principalmente por conta do expressivo aumento de receita de locação de Shopping Centers, e também da expansão das receitas advindas da prestação de serviços, também impactada positivamente pela inclusão de novas propriedades de shopping center ao portfólio da CCP.

| RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS | 9M13           | 9M14           | Análise Vertical (%) | 9M14 X 9M13  |
|---|----------------|----------------|----------------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos         | 89.747         | 91.830         | 30,1%                | 2,3%         |
| Locação de Shopping Centers               | 46.206         | 86.892         | 28,5%                | 88,1%        |
| Locação de Centros de Distribuição        | 7.199          | 7.158          | 2,3%                 | -0,6%        |
| Locação de Outros Empreendimentos         | 11.697         | 11.941         | 3,9%                 | 2,1%         |
| <b>Subtotal Locação de Imóveis</b>        | <b>154.849</b> | <b>197.821</b> | <b>64,8%</b>         | <b>27,8%</b> |
| Prestação de Serviços de Administração    | 36.980         | 42.582         | 14,0%                | 15,1%        |
| Vendas e Incorporação                     | 59.521         | 64.844         | 21,2%                | 8,9%         |
| <b>Total</b>                              | <b>251.350</b> | <b>305.247</b> | <b>100,0%</b>        | <b>21,4%</b> |

No 9M14, a receita bruta total totalizou R\$305,2 milhões, 21,4% superior ao mesmo período do ano anterior. A receita advinda com a atividade recorrente de locação encerrou o período com aumento de 27,8%, totalizando R\$197,8 milhões.

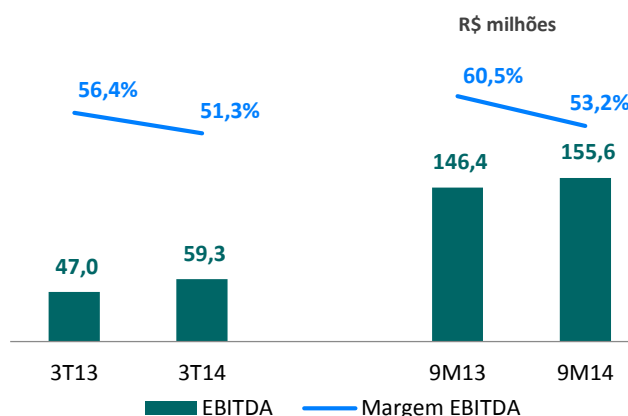
### EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação da equivalência patrimonial do 3T13 (R\$7,0 milhões) para o 3T14 (R\$17,8 milhões), de 154,3% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das recentes provenientes de centros de distribuição logística e dos shopping centers em que a Companhia não possui posição de controle. Na comparação acumulada para o ano de 2014, sobre o mesmo período do ano anterior, a variação foi de +1,3%.

### EBITDA

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

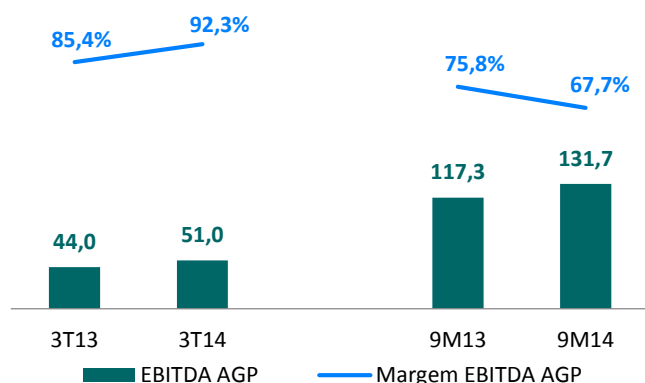
No 3T14, o EBITDA foi de R\$59,3 milhões, com margem de 51,3%. A variação do EBITDA, de 26,2% sobre o resultado registrado no 3T13 está relacionada à expansão de receitas com vendas e incorporações reconhecidas no período, e, ainda, pelo resultado obtido pelo segmento de shopping centers. A Margem EBITDA do 3T14 ficou em 51,3%, 5,1 pontos percentuais abaixo daquela registrada no mesmo trimestre do ano anterior, pela participação proporcional de segmentos no resultado obtido (incorporações e locação de shopping centers tem Margem EBITDA menor do que as verificadas nos demais segmentos em que a empresa participa).



No acumulado do ano, o EBITDA contabilizou R\$155,6 milhões, com margem de 53,2%. A variação do EBITDA e da Margem EBITDA, de +6,3% e -7,3 pontos percentuais, respectivamente, teve os mesmos motivos da variação trimestral.

### EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades)

R\$ milhões

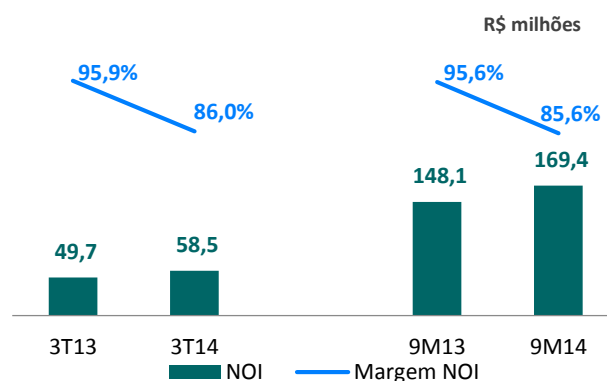


No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes da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

O EBITDA AGP da Companhia no 3T14 foi de R\$51,0 milhões (um aumento de 15,8% quando comparado com o 3T13), com Margem EBITDA AGP de 92,3% (que avançou 6,9 pontos percentuais sobre a margem do mesmo período do ano anterior). No período acumulado (9M14), o EBITDA AGP ficou em R\$131,7 milhões, 12,3% superior ao mesmo período do ano passado, com Margem EBITDA AGP de 67,7%.

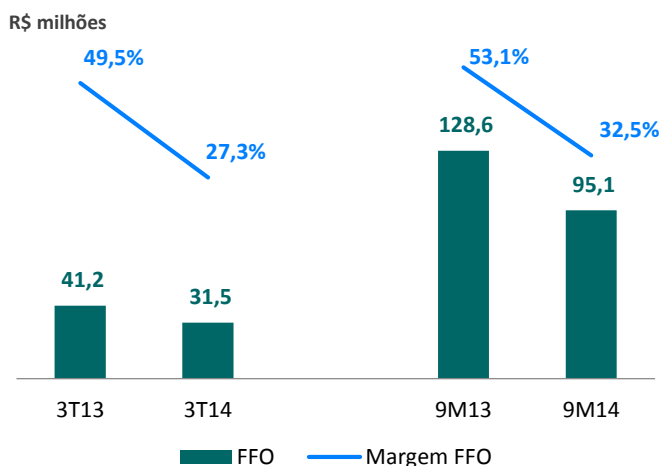
### NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 3T14 foi de R\$58,5 milhões (+17,7% sobre o 3T13). A Margem NOI do 3T14 ficou em 86,0%, recuando 9,9 pontos percentuais sobre a Margem NOI do 3T13, pela maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem, intrinsecamente, margens menores do que os verificados na atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos.



No acumulado do ano, o NOI avançou 14,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$169,4 milhões. A Margem NOI ficou em 85,6%, 10,0 pontos percentuais abaixo do ano passado, pelos mesmos motivos já comentados acima.

### FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)



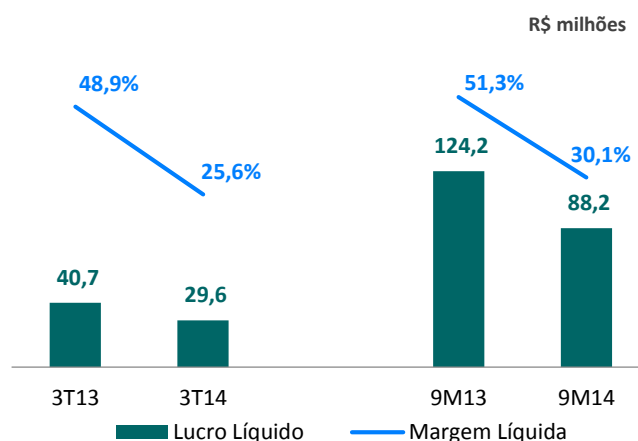
O FFO da CCP no 3T14 foi de R\$31,5 milhões (-23,5% sobre o 3T13). A Margem FFO variou de 49,5%, no 3T13 para 27,3%, no 3T14. No período acumulado do ano, o FFO totalizou R\$95,1 milhões no 9M14, uma redução de 26,1% em relação aos R\$128,6 milhões registrados no 9M13, e a margem FFO ficou em 32,5% (-20,6 pontos percentuais sobre o 9M13).

Os principais fatores de redução do FFO, e sua margem, em ambas as comparações, são o maior reconhecimento, no período, de despesas financeiras, por conta do aumento do saldo de dívidas da Companhia e pelo despesamento de gastos financeiros relacionados aos financiamentos dos projetos que foram concluídos, que antes eram capitalizados, além do menor volume de receitas reconhecidas das atividades de incorporação e vendas de propriedades.

### Lucro Líquido e Margem Líquida

O Lucro Líquido da CCP, registrado no 3T14 foi de R\$29,6 milhões, uma redução de 27,3% em relação ao 3T13 – resultado impactado principalmente por:

- (i) Incremento no volume de reconhecimento de receitas de vendas verificado no período;
- (ii) Mix de receitas reconhecidas, com maior relevância para segmentos com margens menores; e
- (iii) Redução no resultado financeiro obtido no período, decorrente do incremento de despesas financeiras geradas pelos contratos de endividamento e financiamento da Companhia.



A margem líquida no 3T14 ficou em 25,6%. No mesmo trimestre de 2013, a margem líquida registrada foi de 48,9%. Já no período acumulado do ano (9M14), o lucro líquido contabilizou R\$88,2 milhões, uma redução de 29,0% em relação aos R\$124,2 milhões registrado no 9M13. A margem líquida registrada foi de 30,1%. O Lucro Líquido por ação ficou em R\$0,358.

### Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

| RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS   | 9M13          | 9M14         | 9M14 X 9M13    |
|---|---------------|--------------|----------------|
| Receita de vendas a apropriar           | 62.395        | 3.095        | -95,0%         |
| Receita de vendas a apropriar (Permuta) | 14.509        | 204          | -98,6%         |
| <b>Total de vendas a apropriar</b>      | <b>76.904</b> | <b>3.299</b> | <b>-95,7%</b>  |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar | (50.583)      | (1.970)      | -96,1%         |
| Lucro Bruto a apropriar                 | 26.321        | 1.329        | -95,0%         |
| <b>Margem Bruta a apropriar</b>         | <b>34,2%</b>  | <b>40,3%</b> | <b>6,1 pp.</b> |

O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. Ao final de setembro de 2014, a CCP tinha R\$1,3 milhão de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar ("Margem REF") de 40,3%.

A redução nos saldos desta rubrica, que vem sendo consistentemente observada nos últimos trimestres, é decorrente do avanço das obras das propriedades que foram vendidas em períodos anteriores.

### Análise das Contas Patrimoniais (IFRS)

#### Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o terceiro trimestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$263,3 milhões, representando 6,8% dos ativos totais. Os recursos serão utilizados para investimentos nos projetos que já se encontram em desenvolvimento e execução, e para o financiamento do capital de giro da Companhia.

#### Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$1.782 milhões ao final do terceiro trimestre de 2014, montante 8,3% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo (i) avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia; e (ii) pagamentos parciais e/ou remanescentes de terrenos para futuros desenvolvimentos imobiliários.

No terceiro trimestre de 2014, a CCP não fez captações de dívida corporativa. Entretanto, verificou-se o embolso, no período, de recursos referentes a contratos correntes de crédito imobiliário assinados no período e em períodos anteriores.

| Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS            | 30/06/2014       | 30/09/2014       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Endividamento</b>                       | <b>1.956.907</b> | <b>2.045.017</b> |
| Financiamentos e Empréstimos               | 1.000.302        | 1.118.761        |
| Debêntures                                 | 961.939          | 931.590          |
| Partes Relacionadas                        | (5.334)          | (5.334)          |
| <b>Disponibilidades</b>                    | <b>315.179</b>   | <b>263.258</b>   |
| Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários | 315.179          | 263.258          |
| <b>Dívida Líquida Total</b>                | <b>1.641.728</b> | <b>1.781.759</b> |

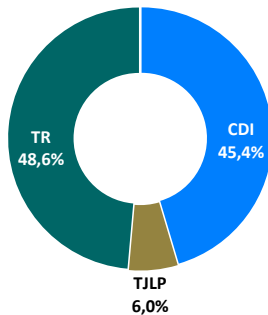
Ao final do 3T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 19 financiamentos contratados. O custo médio do endividamento total é de 10,87%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

| Dívida Corporativa |                     |                  |                  |                        |            |
|--------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------------|------------|
| Tipo               | Montante (R\$ '000) | Saldo (R\$ '000) | Remuneração      | Juros                  | Vencimento |
| Debêntures         | 300.000             | 216.590          | CDI + 0,81% a.a. | Mensal <sup>(1)</sup>  | mar-18     |
| Debêntures         | 204.420             | 206.933          | CDI + 1,22% a.a. | Semestral              | fev-17     |
| Debêntures         | 150.000             | 153.455          | CDI + 1,00% a.a. | Semestral              | jan-18     |
| Debêntures/CRI     | 200.000             | 201.479          | 110% CDI         | Trimestral / Semestral | ago-19     |
| Debêntures         | 150.000             | 153.133          | CDI + 0,80% a.a. | Semestral              | jan-22     |
| <b>Total</b>       | <b>1.004.420</b>    | <b>931.590</b>   |                  |                        |            |

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

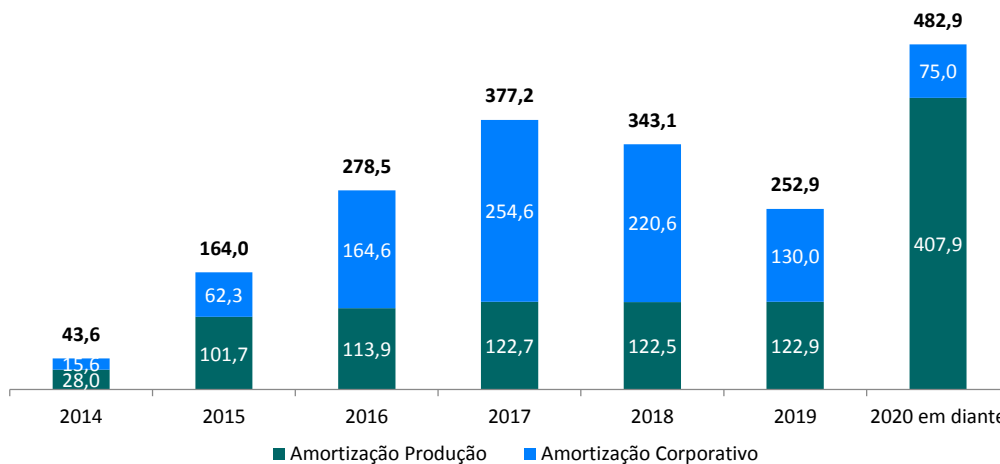
| Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS |                  |                  |                                |        |                 |
|---|------------------|------------------|--------------------------------|--------|-----------------|
| Modalidade                                | Montante         | Saldo 3T14       | Remuneração                    | Juros  | Vencimento      |
| FINEM                                     | 144.000          | 123.067          | TJLP + 1,92% a.a. a 3,82% a.a. | Mensal | set-20          |
| Crédito Imobiliário                       | 20.000           | 20.282           | TR + 10,00% a.a.               | Mensal | set-21          |
| Crédito Imobiliário                       | 31.393           | 26.603           | TR + 10,30% a.a.               | Mensal | jan-23          |
| Crédito Imobiliário                       | 46.000           | 41.127           | TR + 10,50% a.a.               | Mensal | jul-23          |
| Crédito Imobiliário                       | 122.000          | 146.073          | TR + 10,80% a.a.               | Mensal | ago-24          |
| Crédito Imobiliário                       | 282.065          | 276.316          | TR + 10,10% a.a.               | Mensal | mar-24          |
| Crédito Imobiliário                       | 77.326           | 92.647           | TR + 10,31% a.a.               | Mensal | set-25          |
| Crédito Imobiliário                       | 32.360           | 28.254           | TR + 9,25% a.a.                | Mensal | mai-16          |
| Crédito Imobiliário                       | 15.755           | 6.737            | TR + 9,53% a.a.                | Mensal | set-16          |
| Crédito Imobiliário                       | 47.500           | 23.647           | TR + 10,80% a.a.               | Mensal | ago-27          |
| Crédito Imobiliário                       | 21.908           | 21.164           | TR + 10,80% a.a.               | Mensal | abr-27          |
| Crédito Imobiliário                       | 34.925           | 34.078           | TR + 9,80% a.a.                | Mensal | mar-25          |
| Crédito Imobiliário                       | 54.274           | 53.509           | TR + 9,50% a.a.                | Mensal | set-27 e jan-30 |
| Crédito Imobiliário                       | 131.650          | 56.581           | TR + 9,80% a.a.                | Mensal | jun-29          |
| Crédito Imobiliário                       | 184.989          | 168.677          | TR + 9,00% a.a.                | Mensal | ago-28          |
|   | <b>1.246.145</b> | <b>1.118.761</b> |                                |        |                 |

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

**Endividamento por indexador (%)**


Aproximadamente metade dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

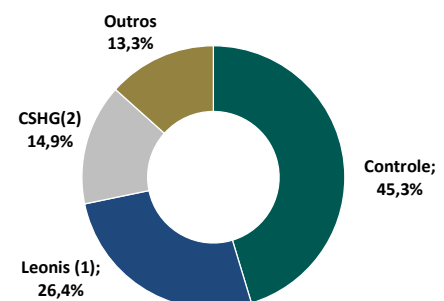
Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, com vencimentos significativos ocorrendo a partir de 2017.

**Cronograma de Amortizações (R\$ MM)**

**Capital Social e Patrimônio Líquido**

Em 30 de setembro de 2014, o capital social era de R\$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 787,3 milhões.

**Mercado de Capitais**

| CCPR3  |          |
|--|----------|
| <b>Valor da Ação (30/Setembro/2014 – Fechamento)</b> | R\$16,99 |
| <b>Número de Ações (milhões)</b>                     | 83,0     |
| <b>Market Cap (R\$ Bilhões)</b>                      | 1,410    |
| <b>Free Float</b>                                    | 54,7%    |
| Variações no 3T14                                    |          |
| <b>CCPR3</b>   | -8,2%    |
| <b>Ibovespa</b>                                      | 1,8%     |
| <b>IMOB</b>  | -3,9%    |

**Composição Acionária (%)**


- (1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.  
 (2) Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S/A

## Sustentabilidade



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

## Sobre a CCP



**IGC**

**ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 389,8 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 423,1 mil m<sup>2</sup> 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.

## 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).

## Informações de Contato de Relações com Investidores

**Dani Ajbeszyc** – Diretor Financeiro e de RI – Tel. (11) 3018-7601 – Email: [ri@ccpsa.com.br](mailto:ri@ccpsa.com.br)

**Fernando Bergamin** – Gerente de RI – Tel.: (11) 3018-7689 – Email: [fernando.bergamin@ccpsa.com.br](mailto: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.*

## Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). As Demonstrações Financeiras devem ser lidas com as respectivas Notas Explicativas.

### Demonstrativo de Resultados (IFRS)

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)                | IFRS            |                 |                  |                 |                  |                  |
|--|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
|  | 3T13            | 3T14            | 3T14 x 3T13      | 9M13            | 9M14             | 9M14 X 9M13      |
| <b>Receita Bruta</b>                                 | <b>86.337</b>   | <b>120.823</b>  | <b>39,9%</b>     | <b>251.350</b>  | <b>305.247</b>   | <b>21,4%</b>     |
| Locação de Edifícios Corporativos                    | 29.902          | 31.995          | 7,0%             | 89.747          | 91.830           | 2,3%             |
| Shopping Centers                                     | 15.569          | 29.740          | 91,0%            | 46.206          | 86.892           | 88,1%            |
| Locação de Centros de Distribuição                   | 2.460           | 2.233           | -9,2%            | 7.199           | 7.158            | -0,6%            |
| Locação de outros empreendimentos                    | 3.927           | 4.008           | 2,1%             | 11.697          | 11.941           | 2,1%             |
| Prestação de serviços de Administração               | 13.250          | 15.480          | 16,8%            | 36.980          | 42.582           | 15,1%            |
| Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária    | 21.230          | 37.368          | 76,0%            | 59.521          | 64.844           | 8,9%             |
| Deduções da receita bruta                            | (3.067)         | (5.337)         | 74,0%            | (9.358)         | (12.667)         | 35,4%            |
| <b>Receita Líquida</b>                               | <b>83.270</b>   | <b>115.486</b>  | <b>38,7%</b>     | <b>241.992</b>  | <b>292.580</b>   | <b>20,9%</b>     |
| <b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b> | <b>(27.654)</b> | <b>(46.253)</b> | <b>67,3%</b>     | <b>(76.694)</b> | <b>(103.385)</b> | <b>34,8%</b>     |
| Imóveis vendidos                                     | (16.437)        | (24.604)        | 49,7%            | (42.662)        | (40.623)         | -4,8%            |
| Imóveis locados                                      | (4.221)         | (11.629)        | 175,5%           | (13.037)        | (34.741)         | 166,5%           |
| Prestação de serviços                                | (6.995)         | (10.020)        | 43,2%            | (20.995)        | (28.021)         | 33,5%            |
| <b>Lucro Bruto</b>                                   | <b>55.616</b>   | <b>69.233</b>   | <b>24,5%</b>     | <b>165.298</b>  | <b>189.195</b>   | <b>14,5%</b>     |
| <b>Margem Bruta</b>                                  | <b>66,8%</b>    | <b>59,9%</b>    | <b>-6,8 pp.</b>  | <b>68,3%</b>    | <b>64,7%</b>     | <b>-3,6 pp.</b>  |
| <b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>               | <b>(2.705)</b>  | <b>5.565</b>    | <b>-305,7%</b>   | <b>9.281</b>    | <b>(1.045)</b>   | <b>-111,3%</b>   |
| Comerciais   | (2.036)         | (2.743)         | 34,7%            | (6.105)         | (8.737)          | 43,1%            |
| Administrativas                                      | (6.408)         | (6.159)         | -3,9%            | (14.887)        | (16.777)         | 12,7%            |
| Honorários da Administração                          | (1.157)         | (1.320)         | 14,1%            | (3.184)         | (3.842)          | 20,7%            |
| Participação de empregados e administradores         | (1.695)         | (2.250)         | 32,7%            | (6.023)         | (9.220)          | 53,1%            |
| Equivalência patrimonial                             | 6.998           | 17.793          | 154,3%           | 37.593          | 38.085           | 1,3%             |
| Demais resultados em investimentos                   | 1.595           | 244             | -84,7%           | 1.886           | (554)            | -129,4%          |
| <b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>           | <b>52.912</b>   | <b>74.798</b>   | <b>41,4%</b>     | <b>174.578</b>  | <b>188.150</b>   | <b>7,8%</b>      |
| Despesas financeiras                                 | (6.433)         | (29.055)        | 351,7%           | (23.560)        | (69.627)         | 195,5%           |
| Receitas financeiras                                 | 7.626           | 9.123           | 19,6%            | 23.170          | 27.632           | 19,3%            |
| <b>Resultado Financeiro</b>                          | <b>1.193</b>    | <b>(19.932)</b> | <b>-1770,7%</b>  | <b>(390)</b>    | <b>(41.995)</b>  | <b>10667,9%</b>  |
| <b>Lucro antes de IR e CS</b>                        | <b>54.105</b>   | <b>54.866</b>   | <b>1,4%</b>      | <b>174.188</b>  | <b>146.155</b>   | <b>-16,1%</b>    |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>        | <b>(5.392)</b>  | <b>(7.578)</b>  | <b>40,5%</b>     | <b>(15.515)</b> | <b>(19.073)</b>  | <b>22,9%</b>     |
| Diferido   | (379)           | (457)           | 20,6%            | (203)           | 1.759            | -966,5%          |
| Do exercício   | (5.013)         | (7.121)         | 42,1%            | (15.312)        | (20.832)         | 36,1%            |
| <b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>  | <b>48.713</b>   | <b>47.288</b>   | <b>-2,9%</b>     | <b>158.673</b>  | <b>127.082</b>   | <b>-19,9%</b>    |
| Participação de Não Controladores                    | (8.029)         | (17.670)        | 120,1%           | (34.473)        | (38.916)         | 12,9%            |
| <b>Lucro Líquido do Período</b>                      | <b>40.684</b>   | <b>29.618</b>   | <b>-27,2%</b>    | <b>124.200</b>  | <b>88.166</b>    | <b>-29,0%</b>    |
| <b>Margem Líquida</b>                                | <b>48,9%</b>    | <b>25,6%</b>    | <b>-23,2 pp.</b> | <b>51,3%</b>    | <b>30,1%</b>     | <b>-21,2 pp.</b> |
| <b>Lucro Líquido por ação</b>                        | <b>0,492</b>    | <b>0,358</b>    | <b>-27,2%</b>    | <b>1,501</b>    | <b>1,065</b>     | <b>-29,0%</b>    |

## Balço Patrimonial (IFRS)

| ATIVOS (R\$ mil) - IFRS                               | 30/06/2014       | 30/09/2014       | % Análise Vertical | 3T14 x 2T14   |
|---|------------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>Ativo Circulante</b>                               |                  |                  |                    |               |
| Caixa e Equivalentes                                  | 315.179          | 263.258          | 6,8%               | -16,5%        |
| Titulos e valores mobiliários                         | -                | -                | 0,0%               | NA            |
| Contas a Receber                                      | 87.318           | 83.674           | 2,1%               | -4,2%         |
| Estoques  | 701.026          | 249.563          | 6,4%               | -64,4%        |
| Adiantamento a Fornecedor                             | 11.373           | 7.362            | 0,2%               | -35,3%        |
| Impostos e contribuições a compensar                  | 2.783            | 3.414            | 0,1%               | 22,7%         |
| Demais contas a receber                               | 16.820           | 23.376           | 0,6%               | 39,0%         |
| <b>Total Circulante</b>                               | <b>1.134.499</b> | <b>630.647</b>   | <b>16,2%</b>       | <b>-44,4%</b> |
| <b>Ativo não circulante</b>                           |                  |                  |                    |               |
| Contas a receber                                      | 18.807           | 17.754           | 0,5%               | -5,6%         |
| Estoques  | 1.216.553        | 1.797.868        | 46,2%              | 47,8%         |
| Partes relacionadas                                   | 3.512            | 3.512            | 0,1%               | 0,0%          |
| Créditos com parceiros nos empreendimentos            | -                | 104              | 0,0%               | NA            |
| Impostos e contribuições a compensar                  | 54.743           | 57.552           | 1,5%               | 5,1%          |
| Depósitos Judiciais                                   | 1.000            | 176              | 0,0%               | -82,4%        |
| Titulos e Valores Mobiliários                         | 10               | 10               | 0,0%               | 0,0%          |
| Investimentos em controladas                          | 705.497          | 763.867          | 19,6%              | 8,3%          |
| Demais contas a receber                               | 1.862            | 1.862            | 0,0%               | 0,0%          |
| Ativo Imobilizado                                     | 2.619            | 2.271            | 0,1%               | -13,3%        |
| Ativo Intangíveis                                     | 43               | 73               | 0,0%               | 69,8%         |
| Propriedades para investimento                        | 616.845          | 616.410          | 15,8%              | -0,1%         |
| <b>Total não Circulante</b>                           | <b>2.621.491</b> | <b>3.261.459</b> | <b>83,8%</b>       | <b>24,4%</b>  |
| <b>Total de Ativos</b>                                | <b>3.755.990</b> | <b>3.892.106</b> | <b>100,0%</b>      | <b>3,6%</b>   |
| <b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS</b> |                  |                  |                    |               |
| <b>Passivo Circulante</b>                             | <b>345.383</b>   | <b>302.649</b>   | <b>7,8%</b>        | <b>-12,4%</b> |
| Empréstimos e financiamentos                          | 61.176           | 110.876          | 2,8%               | 81,2%         |
| Debênture   | 91.123           | 75.934           | 2,0%               | -16,7%        |
| Fornecedores  | 36.973           | 37.440           | 1,0%               | 1,3%          |
| Impostos e contribuições a recolher                   | 13.770           | 11.240           | 0,3%               | -18,4%        |
| Impostos e contribuições diferidos                    | 4.470            | 4.466            | 0,1%               | -0,1%         |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis               | 46.810           | 34.947           | 0,9%               | -25,3%        |
| Dividendos a pagar                                    | 5                | 5                | 0,0%               | 0,0%          |
| Débitos com parceiros nos empreendimentos             | 9.301            | 7.865            | 0,2%               | -15,4%        |
| CDU a apropriar (Res Sperata)                         | 40.805           | 5.993            | 0,2%               | -85,3%        |
| Adiantamento dos clientes - Permutas                  | 9.452            | 204              | 0,0%               | -97,8%        |
| Adiantamento dos clientes                             | 19.434           | 551              | 0,0%               | -97,2%        |
| Demais contas a pagar                                 | 12.064           | 13.128           | 0,3%               | 8,8%          |
| <b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>  | <b>1.938.386</b> | <b>2.029.240</b> | <b>52,1%</b>       | <b>4,7%</b>   |
| Empréstimos e Financiamentos                          | 939.126          | 1.007.885        | 25,9%              | 7,3%          |
| Debênture   | 870.816          | 855.656          | 22,0%              | -1,7%         |
| CDU a apropriar (Res Sperata)                         | 7.949            | 44.792           | 1,2%               | 463,5%        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos      | 7.632            | 8.044            | 0,2%               | 5,4%          |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis               | -                | -                | 0,0%               | NA            |
| Provisão para contingências                           | 4.350            | 4.350            | 0,1%               | 0,0%          |
| Adiantamento dos clientes - Permutas                  | 108.513          | 108.513          |                    |               |
| Demais contas a pagar                                 | -                | -                | 0,0%               | NA            |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                             | <b>757.690</b>   | <b>787.308</b>   | <b>20,2%</b>       | <b>3,9%</b>   |
| <b>Participação de minoritários</b>                   | <b>714.531</b>   | <b>772.909</b>   | <b>19,9%</b>       | <b>8,2%</b>   |
| <b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>         | <b>3.755.990</b> | <b>3.892.106</b> | <b>100,0%</b>      | <b>3,6%</b>   |

## Fluxo de Caixa (IFRS)

| DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS  | 30/09/2013       | 30/09/2014       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Das atividades operacionais</b>   |                  |                  |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social                                     | 174.188          | 146.155          |
| <b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b> |                  |                  |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado   | 79               | 143              |
| Depreciação das propriedades para investimento   | 6.185            | 6.194            |
| Equivalência patrimonial   | (37.593)         | (38.085)         |
| Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures   | 77.149           | 149.392          |
| Amortização da comissão sobre debêntures   | 801              | 1.491            |
| Imposto diferido (pis e cofins)  | 467              | 455              |
| Provisão para perda do contas a receber  | 17               | (253)            |
| Despesa com outorga de ações   | 489              | -                |
| Ajuste a valor presente  | (293)            | (661)            |
| Variação cambial/ganho ou perda - swap   | -                | -                |
| <b>Decréscimo (acréscimo) em ativos</b>  |                  |                  |
| Contas a receber   | (8.757)          | (16.838)         |
| Impostos e contribuições a compensar   | (5.290)          | (6.483)          |
| Dividendos a receber   | -                | -                |
| Adiantamento a fornecedores  | (4.692)          | 10.387           |
| Imóveis a comercializar  | (666.798)        | (602.625)        |
| Créditos com parceiros nos empreendimentos   | 5.106            | 4.028            |
| Depósitos judiciais  | (27)             | 800              |
| Demais ativos  | 18.795           | (5.151)          |
| <b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>  |                  |                  |
| Fornecedores   | 26.439           | (356)            |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis  | 71.774           | (26.193)         |
| Débitos com parceiros nos empreendimentos  | 2.399            | (17)             |
| Impostos e contribuições a recolher  | 1.967            | 1.585            |
| Adiantamento de clientes   | (23.987)         | 72.189           |
| Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis   | (1.480)          | (734)            |
| Res-sperata a apropriar  | 12.714           | 22.772           |
| Demais contas a pagar  | (11.837)         | (6.135)          |
| Contas a receber de partes relacionadas  | 10               | -                |
| <b>Caixa proveniente das operações</b>   | <b>(362.175)</b> | <b>(287.940)</b> |
| Juros pagos  | (66.689)         | (138.961)        |
| IRPJ e CSLL Pagos  | (5.025)          | (18.107)         |
| Dividendos Recebidos   | (15.205)         | 20.030           |
| Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores                            | 108.290          | -                |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>   | <b>(340.804)</b> | <b>(424.978)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>   |                  |                  |
| (Acréscimo) decréscimo de investimentos  | (121.995)        | (136.905)        |
| (Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários   | 227.478          | 115.152          |
| (Acréscimo) do imobilizado   | (263)            | (443)            |
| (Acréscimo) das propriedades para investimento   | (26.655)         | (4.063)          |
| <b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>                           | <b>78.565</b>    | <b>(26.259)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>  |                  |                  |
| Captação de empréstimos e debêntures   | 493.038          | 586.655          |
| Pagamento de empréstimo (principal)  | (56.326)         | (170.676)        |
| Comissão para aquisição de debêntures  | (795)            | (3.598)          |
| Dividendos pagos   | (72.686)         | 188.226          |
| Aportes de capitais por minoritários   | 21.681           | (35.363)         |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>                                    | <b>384.912</b>   | <b>565.244</b>   |
| <b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>122.673</b>   | <b>114.007</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>   |                  |                  |
| No início do período   | 92.121           | 149.251          |
| No fim do período  | 219.819          | 263.258          |
| <b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>127.698</b>   | <b>114.007</b>   |

## Anexo 1 – Análises Operacionais

### Breakdown do Portfólio

O portfólio da CCP pode ser segregado entre propriedades em operação e em desenvolvimento, conforme Tabela abaixo.

| Área Exclusiva CCP (m²)      | Localização         | Em Operação    | Em Desenvolvimento | Conclusão/Aquisição |
|------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| <b>Escritórios Triple A</b>  |                     |                |                    |                     |
| JK Financial Center          | São Paulo (SP)      | 4.878          |                    | 1998                |
| Corporate Park               | São Paulo (SP)      | 3.002          |                    | 1999                |
| Faria Lima Financial Center  | São Paulo (SP)      | 18.588         |                    | 2004                |
| Faria Lima Square            | São Paulo (SP)      | 13.066         |                    | 2005                |
| JK 1455                      | São Paulo (SP)      | 11.097         |                    | 2008                |
| CEO                          | Rio de Janeiro (RJ) | 2.377          |                    | 2012                |
| Thera Corporate              | São Paulo (SP)      | 18.884         |                    | 2014                |
| Miss Silvia                  | São Paulo (SP)      |                | 4.239              | 2017                |
| <b>Total</b>                 |                     | <b>71.892</b>  | <b>4.239</b>       |                     |
| <b>Escritórios Classe A</b>  |                     |                |                    |                     |
| Nova São Paulo               | São Paulo (SP)      | 12.084         |                    | 1994                |
| Verbo Divino                 | São Paulo (SP)      | 8.403          |                    | 1994                |
| Centro Empr. F. Lima         | São Paulo (SP)      | 2.923          |                    | 1998                |
| Cenesp                       | São Paulo (SP)      | 2.844          |                    | 1994                |
| Brasília Machado             | São Paulo (SP)      | 5.009          |                    | 1998                |
| Leblon Corporate             | Rio de Janeiro (RJ) | 824            |                    | 2002                |
| Suarez Trade                 | Salvador (BA)       | 3.850          |                    | 2008                |
| <b>Total</b>                 |                     | <b>35.937</b>  | <b>0</b>           |                     |
| <b>Shopping Centers</b>      |                     |                |                    |                     |
| Shopping D                   | São Paulo (SP)      | 9.295          |                    | 1994                |
| Grand Plaza Shopping         | Santo André (SP)    | 42.691         |                    | 1997                |
| Estação BH                   | Belo Horizonte (MG) | 14.119         |                    | 2012                |
| Parque Shopping Belém        | Belém (PA)          | 7.445          |                    | 2012                |
| Shopping Metropolitano Barra | Rio de Janeiro (RJ) | 35.291         |                    | 2013                |
| Tietê Plaza Shopping         | São Paulo (SP)      | 9.165          |                    | 2013                |
| Shopping Cidade São Paulo    | São Paulo (SP)      |                | 17.676             | 2015                |
| Shopping Cerrado             | Goiânia (GO)        |                | 16.737             | 2016                |
| <b>Total</b>                 |                     | <b>118.006</b> | <b>34.413</b>      |                     |

| Galpões Logísticos           |                          |                |                |      |
|------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|------|
| Parque Industrial Tamboré    | Tamboré (SP)             | 40.350         |                | 2007 |
| Parque Industrial Cajamar    | Cajamar (SP)             | 2.877          |                | 2012 |
| Parque Industrial Jordanésia | Cajamar (SP)             | 1.751          |                | 2013 |
| Parque Industrial Tonolli    | Jundiaí (SP)             | 1.899          |                | 2013 |
| Parque Industrial Rio Guandu | Queimados (RJ)           | 8.259          | 32.282         | 2013 |
| Prologis CCP Fazenda         | Queimados (RJ)           |                | 21.559         | NA   |
| Prologis CCP Serra do Japi   | Jundiaí (SP)             |                | 13.811         | 2014 |
| Prologis CCP Cajamar II      | Cajamar (SP)             | 57.159         | 11.012         | 2013 |
| Prologis CCP Arujá           | Arujá (SP)               | 27.227         |                | 2014 |
| Prologis CCP Castelo 41      | Santana do Parnaíba (SP) |                | 34.709         | 2014 |
| Prologis CCP Duque           | Duque de Caxias (SP)     |                | 16.801         | 2015 |
| Prologis CCP Cabreúva        | Cabreúva (SP)            |                | 64.842         | 2015 |
| Centro Logístico Dutra       | Guarulhos (SP)           |                | 69.000         | NA   |
| Prologis CCP Castelo 46      | Araçatiguama (SP)        |                | 56.381         | NA   |
| Prologis CCP Cajamar III     | Cajamar (SP)             |                | 64.036         | NA   |
| <b>Total</b>                 |                          | <b>139.522</b> | <b>384.433</b> |      |
| Outros                       |                          |                |                |      |
| ITM                          | São Paulo (SP)           | 22.859         |                | 1996 |
| Agência                      | Rio de Janeiro (RJ)      | 1.600          |                | 2007 |
| <b>Total</b>                 |                          | <b>24.459</b>  |                |      |
| <b>Total</b>                 |                          | <b>389.816</b> | <b>423.085</b> |      |

## Análise da Ocupação

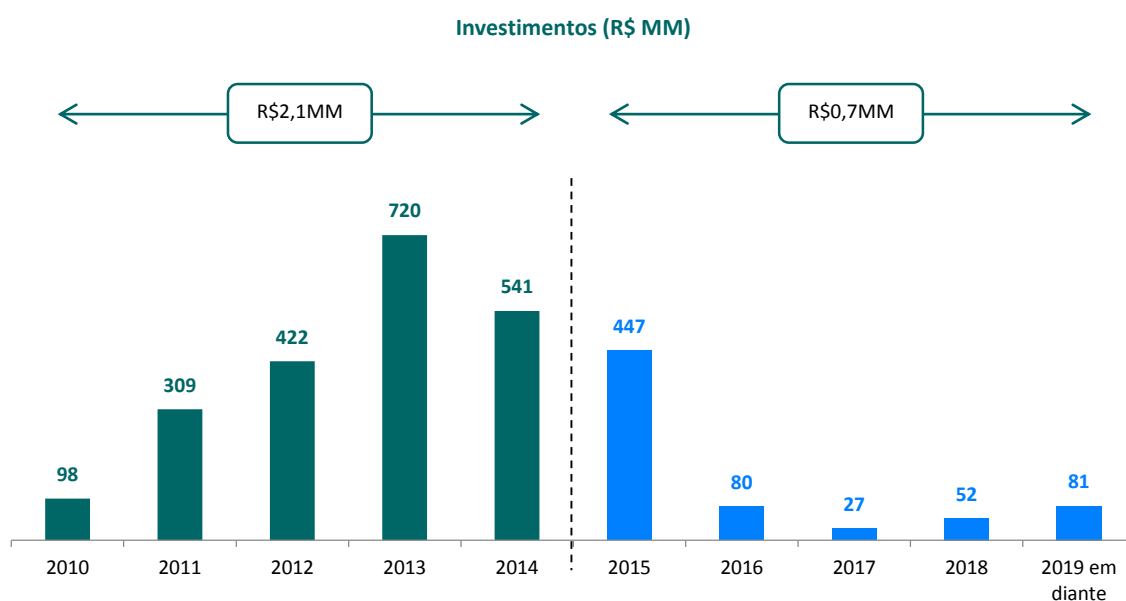
| Edifício                        | Localização               | Participação CCP (%) | Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> ) | Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup> | Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup> |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|---|--|--|
| <b>Empreendimentos Triple A</b> |                           |                      | <b>71.891</b>                           | <b>21,1%</b>                               | <b>26,6%</b>                           |
| JK Financial Center             | SP - Juscelino Kubitschek | 100,0%               | 4.878                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Corporate Park                  | SP - Itaim Bibi           | 100,0%               | 3.002                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Faria Lima Financial Center     | SP - Faria Lima           | 100,0%               | 18.588                                  | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Faria Lima Square               | SP - Faria Lima           | 100,0%               | 13.066                                  | 12,6%                                      | 12,6%                                  |
| JK 1455                         | SP - Juscelino Kubitschek | 100,0%               | 11.097                                  | 17,2%                                      | 17,2%                                  |
| CEO                             | RJ - Barra da Tijuca      | 25,0%                | 2.377                                   | 100,0%                                     | 100,0%                                 |
| Thera Corporate                 | SP - Vila Olímpia         | 66,6%                | 18.883                                  | 70,0%                                      | 70,0%                                  |
| <b>Empreendimentos Classe A</b> |                           |                      | <b>35.937</b>                           | <b>1,6%</b>                                | <b>2,1%</b>                            |
| Nova São Paulo                  | SP - Chác. Sto. Antonio   | 100,0%               | 12.084                                  | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Verbo Divino                    | SP - Chác. Sto. Antonio   | 100,0%               | 8.403                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Centro Empresarial Faria Lima   | SP - Faria Lima           | 100,0%               | 2.923                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Cenesp                          | SP - Marginal Pinheiros   | 100,0%               | 2.844                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Brasília Machado                | SP - Vila Olímpia         | 50,0%                | 5.009                                   | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Leblon Corporate                | RJ - Leblon               | 100,0%               | 824                                     | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Suarez Trade                    | BA - Salvador             | 100,0%               | 3.850                                   | 20,0%                                      | 20,0%                                  |
| <b>Total</b>                    |                           |                      | <b>107.828</b>                          | <b>17,8%</b>                               | <b>18,5%</b>                           |

| Shopping Center              | Localização         | Participação CCP (%) | Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> ) | Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup> | Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup> |
|------------------------------|---------------------|----------------------|---|--|--|
| Grand Plaza Shopping         | Santo André (SP)    | 61,4%                | 42.691                                  | 2,2%                                       | 1,8%                                   |
| Shopping D                   | São Paulo (SP)      | 31,6%                | 9.295                                   | 3,3%                                       | 2,3%                                   |
| Parque Shopping Belém        | Belém (PA)          | 25,0%                | 7.445                                   | 6,0%                                       | 4,3%                                   |
| Shopping Estação BH          | Belo Horizonte (MG) | 40,0%                | 14.119                                  | 4,6%                                       | 3,4%                                   |
| Shopping Metropolitano Barra | Rio de Janeiro (RJ) | 80,0%                | 35.291                                  | 16,6%                                      | 9,7%                                   |
| Tietê Plaza Shopping         | São Paulo (SP)      | 25,0%                | 9.165                                   | 11,9%                                      | 8,2%                                   |
| <b>Total</b>                 |                     |                      | <b>118.006</b>                          | <b>7,2%</b>                                | <b>5,1%</b>                            |

| Galpões                      | Localização    | Participação CCP (%) | Área Locável CCP (m <sup>2</sup> ) | Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup> | Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup> |
|------------------------------|----------------|----------------------|------------------------------------|--|--|
| Parque Industrial Tamboré    | SP - Tamboré   | 100,0%               | 40.350                             | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Parque Industrial Cajamar    | SP - Cajamar   | 2,5%                 | 2.877                              | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Parque Industrial Jordanesia | SP - Cajamar   | 2,5%                 | 1.751                              | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Parque Industrial Tonolli    | SP - Jundiaí   | 2,5%                 | 1.899                              | 0,0%                                       | 0,0%                                   |
| Parque Industrial Rio Guandú | RJ - Queimados | 25,0%                | 8.259                              | 29,2%                                      | 29,2%                                  |
| Parque Industrial Cajamar II | SP - Cajamar   | 25,0%                | 57.159                             | 5,5%                                       | 5,5%                                   |
| Parque Industrial Dutra      | SP - Aruja     | 50,0%                | 27.227                             | 50,6%                                      | 50,6%                                  |
| <b>Total</b>                 |                |                      | <b>139.522</b>                     | <b>15,0%</b>                               | <b>13,9%</b>                           |

### Capex

A CCP está na fase final de um grande ciclo de investimentos no desenvolvimento de propriedades. Foram desenvolvidos ativos relevantes nas três unidades de negócio da Companhia. Desde 2010, a CCP já investiu aproximadamente R\$2,1 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontram em seu pipeline, a Companhia deve investir adicionalmente R\$0,7 bilhão nos próximos períodos (todos os valores referem-se à participação da Companhia em cada propriedade específica).



Abaixo, a tabela das propriedades ainda em desenvolvimento pela CCP:

|   | Empreendimentos em Desenvolvimento | Localização         | Área Locável Total (m <sup>2</sup> ) | Área Locável CCP (m <sup>2</sup> ) | Área Locável CCP (m <sup>2</sup> ) | Data de Entrega Prevista    | Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1) | Investimento a incorrer <sup>(2) (3)</sup> (R\$ milhões) |
|---|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---|--|
| Ed. Co                                      | Miss Silvia (Faria Lima)           | Av. Faria Lima, SP  | 16.954                               | 4.239                              | 4.239                              | 3T17                        | R\$ 140 - R\$ 150                           | 65,4   |
| Shop. Center                                | Shopping Cidade São Paulo          | Av. Paulista, SP    | 17.676                               | 17.676                             | 34.413                             | 2T15                        | R\$ 135 - R\$ 145                           | 188,7  |
|   | Shopping Cerrado                   | Goiânia, GO         | 31.505                               | 16.737                             |                                    |                             |   |  |
| Centros Logísticos                          | Rio Guandú (Queimados I)           | Queimados, RJ       | 129.127                              | 32.282                             | 384.433                            | 2T13 <sup>(5)</sup>         | R\$ 18 - R\$ 20                             | 630,2  |
|   | Fazenda (Queimados II)             | Seropédica, RJ      | 86.236                               | 21.559                             |                                    | 3T17                        | R\$ 18 - R\$ 20                             |  |
|   | Serra do Japi (Jundiá I)           | Jundiá, SP          | 67.369                               | 13.811                             |                                    | 3T15                        | R\$ 18 - R\$ 25                             |  |
|   | Cajamar II (New Cajamar)           | Cajamar, SP         | 104.993                              | 11.012                             |                                    | 3T13                        | R\$ 18 - R\$ 25                             |  |
|   | Outros <sup>(4)</sup>              |                     | 887.756                              | 305.769                            |                                    | À definir                   | R\$ 18 - R\$ 25                             |  |
| <b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b> |                                    |                     | <b>1.341.617</b>                     | <b>423.084</b>                     |                                    |                             |   | <b>884,2</b>   |
|   | Banco de Terreno                   | Localização         | Área Locável Total (m <sup>2</sup> ) | Área Locável CCP (m <sup>2</sup> ) |                                    | Data de Lançamento Prevista | Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1) | Investimento a incorrer <sup>(2)</sup> (R\$ milhões)     |
|   | Centro Metropolitano - SE e SO     | Barra da Tijuca, RJ | 150.000                              | 120.000                            |                                    | À definir                   |   |  |
| <b>Total - Banco de Terrenos</b>            |                                    |                     | <b>150.000</b>                       | <b>120.000</b>                     |                                    |                             |   |  |
| <b>TOTAL</b>                                |                                    |                     | <b>1.491.617</b>                     | <b>543.084</b>                     |                                    |                             |   | <b>884,2</b>   |

(1) Valores médios praticados no mercado

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

(3) Inclui empreendimentos entregues e vendido, com CAPEX residual a incorrer

(4) Projetos em processo de aprovação e/ou com obras ainda não iniciadas

(5) Refere-se a entrega da primeira fase. Fases 2 e 3 tem entregas com datas a definir

## Anexo 2 – Reconciliação da Receita (IFRS - Proforma)

As Tabelas abaixo fazem a reconciliação entre a Receita Bruta Operacional Proforma, apresentada na seção “Análise dos Resultados Operacionais”, e a Receita Bruta Operacional Contábil (IFRS).

| Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil) | 3T13 IFRS      | 3T13 Pró Forma | Variação        | 3T14 IFRS      | 3T14 Pró Forma | Variação        |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Edifícios Corporativos</b>                         | <b>29.902</b>  | <b>30.761</b>  | <b>(859)</b>    | <b>31.995</b>  | <b>33.011</b>  | <b>(1.015)</b>  |
| Edifícios Triple A                                    | 24.317         | 24.317         | -               | 26.196         | 26.196         | (0)             |
| Edifícios Classe A                                    | 5.585          | 6.444          | (859)           | 5.799          | 6.815          | (1.015)         |
| <b>Shopping Centers</b>                               | <b>15.569</b>  | <b>20.814</b>  | <b>(5.245)</b>  | <b>29.740</b>  | <b>29.295</b>  | <b>445</b>      |
| <b>Industrial / Centro de Distribuição</b>            | <b>2.460</b>   | <b>2.833</b>   | <b>(373)</b>    | <b>2.233</b>   | <b>6.328</b>   | <b>(4.095)</b>  |
| <b>Outros Empreendimentos</b>                         | <b>3.927</b>   | <b>3.909</b>   | <b>18</b>       | <b>4.008</b>   | <b>4.008</b>   | <b>(0)</b>      |
| <b>Serviços de Administração</b>                      | <b>13.250</b>  | <b>14.097</b>  | <b>(847)</b>    | <b>15.480</b>  | <b>16.293</b>  | <b>(813)</b>    |
| <b>Receita Bruta Recorrente</b>                       | <b>65.107</b>  | <b>72.414</b>  | <b>(7.307)</b>  | <b>83.456</b>  | <b>88.935</b>  | <b>(5.479)</b>  |
| <b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>   | <b>21.230</b>  | <b>35.119</b>  | <b>(13.889)</b> | <b>37.368</b>  | <b>41.099</b>  | <b>(3.731)</b>  |
| <b>Total de Receita Bruta</b>                         | <b>86.337</b>  | <b>107.533</b> | <b>(21.196)</b> | <b>120.823</b> | <b>130.034</b> | <b>(9.210)</b>  |
| Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil) | 9M13 IFRS      | 9M13 Pró Forma | Variação        | 9M14 IFRS      | 9M14 Pró Forma | Variação        |
| <b>Edifícios Corporativos</b>                         | <b>89.747</b>  | <b>92.289</b>  | <b>(2.542)</b>  | <b>91.830</b>  | <b>94.677</b>  | <b>(2.847)</b>  |
| Edifícios Triple A                                    | 73.129         | 73.129         | -               | 74.238         | 74.238         | (0)             |
| Edifícios Classe A                                    | 16.618         | 19.160         | (2.542)         | 17.593         | 20.439         | (2.847)         |
| <b>Shopping Centers</b>                               | <b>46.206</b>  | <b>60.153</b>  | <b>(13.947)</b> | <b>86.892</b>  | <b>86.116</b>  | <b>777</b>      |
| <b>Industrial / Centro de Distribuição</b>            | <b>7.199</b>   | <b>8.274</b>   | <b>(1.075)</b>  | <b>7.158</b>   | <b>17.823</b>  | <b>(10.665)</b> |
| <b>Outros Empreendimentos</b>                         | <b>11.697</b>  | <b>11.499</b>  | <b>198</b>      | <b>11.941</b>  | <b>11.941</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Serviços de Administração</b>                      | <b>36.980</b>  | <b>39.663</b>  | <b>(2.683)</b>  | <b>42.582</b>  | <b>45.598</b>  | <b>(3.016)</b>  |
| <b>Receita Bruta Recorrente</b>                       | <b>191.829</b> | <b>211.878</b> | <b>(20.049)</b> | <b>240.403</b> | <b>256.154</b> | <b>(15.751)</b> |
| <b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>   | <b>59.521</b>  | <b>133.792</b> | <b>(74.272)</b> | <b>64.844</b>  | <b>98.661</b>  | <b>(33.818)</b> |
| <b>Total de Receita Bruta</b>                         | <b>251.350</b> | <b>345.670</b> | <b>(94.320)</b> | <b>305.247</b> | <b>354.816</b> | <b>(49.569)</b> |

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

| DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS | 3T13         | 3T14         | Análise Vertical (%) | 3T14 x 3T13  | 9M13          | 9M14          | Análise Vertical (%) | 9M14 X 9M13  |
|---|--------------|--------------|----------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
| Salários e Encargos Sociais             | 3.629        | 3.771        | 50,4%                | 3,9%         | 9.883         | 11.432        | 55,4%                | 15,7%        |
| Aluguéis e Condomínios                  | 196          | 79           | 1,1%                 | -59,7%       | 306           | 213           | 1,0%                 | -30,4%       |
| Custo de Manutenção e Reparos           | 117          | 136          | 1,8%                 | 16,2%        | 349           | 356           | 1,7%                 | 2,0%         |
| Serviços de Terceiros - Adm             | 2.743        | 2.373        | 31,7%                | -13,5%       | 6.021         | 6.894         | 33,4%                | 14,5%        |
| Outras despesas                         | 881          | 1.120        | 15,0%                | 27,1%        | 1.512         | 1.724         | 8,4%                 | 14,0%        |
| <b>Total</b>                            | <b>7.566</b> | <b>7.479</b> | <b>100,0%</b>        | <b>-1,1%</b> | <b>18.071</b> | <b>20.619</b> | <b>100,0%</b>        | <b>14,1%</b> |

| DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS | 3T13         | 3T14         | Análise Vertical (%) | 3T14 x 3T13  | 9M13         | 9M14         | Análise Vertical (%) | 9M14 X 9M13  |
|------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| Salários e Encargos                | 572          | 530          | 19,3%                | -7,3%        | 1.838        | 1.559        | 17,8%                | -15,2%       |
| Serviços Terceiros                 | 114          | 983          | 35,8%                | 762,3%       | 483          | 2.264        | 25,9%                | 368,7%       |
| Aluguéis e Condomínios             | 240          | -            | 0,0%                 | -100,0%      | 785          | -            | 0,0%                 | -100,0%      |
| Despesas de Comercialização        | 1.091        | 920          | 33,5%                | -15,7%       | 2.939        | 3.469        | 39,7%                | 18,0%        |
| Outras Despesas                    | 20           | 310          | 11,3%                | 1450,0%      | 60           | 1.445        | 16,5%                | 2308,3%      |
| <b>Total</b>                       | <b>2.037</b> | <b>2.743</b> | <b>100,0%</b>        | <b>34,7%</b> | <b>6.105</b> | <b>8.737</b> | <b>100,0%</b>        | <b>43,1%</b> |

### Resultado Financeiro

| RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS          | 3T13           | 3T14            | 3T14 x 3T13     | 9M13            | 9M14            | 9M14 X 9M13     |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos | (4.598)        | (25.422)        | 452,9%          | (18.681)        | (56.706)        | 203,5%          |
| Juros e Multas                               | (56)           | (32)            | -42,9%          | (406)           | (250)           | -38,4%          |
| Demais despesas financeiras                  | (1.779)        | (3.601)         | 102,4%          | (4.473)         | (12.671)        | 183,3%          |
| <b>Despesas Financeiras</b>                  | <b>(6.433)</b> | <b>(29.055)</b> | <b>351,7%</b>   | <b>(23.560)</b> | <b>(69.627)</b> | <b>195,5%</b>   |
| Receitas de Aplicação Financeira             | 3.727          | 5.706           | 53,1%           | 19.062          | 21.971          | 15,3%           |
| Outras Receitas Financeiras                  | 3.899          | 3.417           | -12,4%          | 4.108           | 5.661           | 37,8%           |
| <b>Receita Financeira</b>                    | <b>7.626</b>   | <b>9.123</b>    | <b>19,6%</b>    | <b>23.170</b>   | <b>27.632</b>   | <b>19,3%</b>    |
| <b>Total</b>                                 | <b>1.193</b>   | <b>(19.932)</b> | <b>-1770,7%</b> | <b>(390)</b>    | <b>(41.995)</b> | <b>10667,9%</b> |

### EBITDA (IFRS)

| EBITDA (R\$ mil) - IFRS       | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13     | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13     |
|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lucro Líquido                 | 40.684        | 29.618        | -27,2%          | 124.200        | 88.166         | -29,0%          |
| (+/-) IRPJ e CSSL             | 5.392         | 7.578         | 40,5%           | 15.515         | 19.073         | 22,9%           |
| (+/-) Resultado Financeiro    | (1.193)       | 19.932        | -1770,7%        | 390            | 41.995         | 10667,9%        |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.110         | 2.127         | 0,8%            | 6.270          | 6.337          | 1,1%            |
| <b>Total</b>                  | <b>46.993</b> | <b>59.255</b> | <b>26,1%</b>    | <b>146.375</b> | <b>155.571</b> | <b>6,3%</b>     |
| Receita Líquida               | 83.270        | 115.486       | 38,7%           | 241.992        | 292.580        | 20,9%           |
| <b>Margem EBITDA</b>          | <b>56,4%</b>  | <b>51,3%</b>  | <b>-5,1 pp.</b> | <b>60,5%</b>   | <b>53,2%</b>   | <b>-7,3 pp.</b> |

**EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (IFRS)**

| EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13    | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13     |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lucro Líquido do Período                                     | 38.752        | 44.331        | 14,4%          | 102.064        | 114.860        | 12,5%           |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social                   | 3.680         | 6.010         | 63,3%          | 10.875         | 15.066         | 38,5%           |
| (+/-) Resultado Financeiro                                   | (510)         | (1.421)       | 178,5%         | (1.936)        | (4.548)        | 134,9%          |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 2.107         | 2.080         | -1,3%          | 6.262          | 6.302          | 0,6%            |
| <b>Total</b>   | <b>44.029</b> | <b>51.000</b> | <b>15,8%</b>   | <b>117.265</b> | <b>131.680</b> | <b>12,3%</b>    |
| Receita Líquida  | 51.557        | 55.259        | 7,2%           | 154.671        | 194.615        | 25,8%           |
| <b>Margem EBITDA Ajustado</b>                                | <b>85,4%</b>  | <b>92,3%</b>  | <b>6,9 pp.</b> | <b>75,8%</b>   | <b>67,7%</b>   | <b>-8,2 pp.</b> |

**NOI (IFRS)**

| NOI (R\$ mil) - IFRS                     | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13     | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13      |
|--|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receita Locação                          | 51.857        | 67.976        | 31,1%           | 154.849        | 197.821        | 27,8%            |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | (2.111)       | (9.502)       | 350,1%          | (6.767)        | (28.404)       | 319,7%           |
| <b>NOI</b>                               | <b>49.746</b> | <b>58.474</b> | <b>17,5%</b>    | <b>148.082</b> | <b>169.417</b> | <b>14,4%</b>     |
| <b>Margem NOI</b>                        | <b>95,9%</b>  | <b>86,0%</b>  | <b>-9,9 pp.</b> | <b>95,6%</b>   | <b>85,6%</b>   | <b>-10,0 pp.</b> |

**FFO**

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13      | 9M13           | 9M14          | 9M14 X 9M13      |
|---|---------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido                    | 40.684        | 29.618        | -27,2%           | 124.200        | 88.166        | -29,0%           |
| (+) Depreciação                             | 2.110         | 2.127         | 0,8%             | 6.270          | 6.337         | 1,1%             |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários         | (1.595)       | (244)         | -84,7%           | (1.886)        | 554           | -129,4%          |
| <b>Total</b>                                | <b>41.199</b> | <b>31.501</b> | <b>-23,5%</b>    | <b>128.584</b> | <b>95.057</b> | <b>-26,1%</b>    |
| Receita Líquida                             | 83.270        | 115.486       | 38,7%            | 241.992        | 292.580       | 20,9%            |
| <b>Margem FFO</b>                           | <b>49,5%</b>  | <b>27,3%</b>  | <b>-22,2 pp.</b> | <b>53,1%</b>   | <b>32,5%</b>  | <b>-20,6 pp.</b> |
| FFO por ação (R\$)                          | 0,498         | 0,381         | -23,5%           | 1,554          | 1,149         | -26,1%           |

**Estoque (IFRS)**

Os imóveis a comercializar encerram semestre com saldo de R\$ 1,8 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 (IFRS)**

| PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS | 9M13           | 9M14           | Análise Vertical (%) | 9M14 X 9M13  |
|---|----------------|----------------|----------------------|--------------|
| Edifícios Corporativos                        | 287.590        | 285.214        | 46,3%                | -0,8%        |
| Shoppings                                     | 252.581        | 239.915        | 38,9%                | -5,0%        |
| Condomínios Logísticos                        | 51.287         | 53.701         | 8,7%                 | 4,7%         |
| Outros  | 38.572         | 37.580         | 6,1%                 | -2,6%        |
| <b>Total</b>                                  | <b>630.030</b> | <b>616.410</b> | <b>100,0%</b>        | <b>-2,2%</b> |

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

## Demonstrativo de Resultados (Proforma)

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)                | Pró-Forma       |                 |                  |                  |                  |                  |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 3T13            | 3T14            | 3T14 x 3T13      | 9M13             | 9M14             | 9M14 X 9M13      |
| <b>Receita Bruta</b>                                 | <b>107.533</b>  | <b>130.033</b>  | <b>20,9%</b>     | <b>345.670</b>   | <b>354.815</b>   | <b>2,6%</b>      |
| Locação de Edifícios Corporativos                    | 30.761          | 33.011          | 7,3%             | 92.289           | 94.677           | 2,6%             |
| Shopping Centers                                     | 20.814          | 29.295          | 40,7%            | 60.153           | 86.116           | 43,2%            |
| Locação de Centros de Distribuição                   | 2.833           | 6.328           | 123,4%           | 8.274            | 17.823           | 115,4%           |
| Locação de outros empreendimentos                    | 3.909           | 4.008           | 2,5%             | 11.499           | 11.941           | 3,8%             |
| Prestação de serviços de Administração               | 14.097          | 16.293          | 15,6%            | 39.663           | 45.598           | 15,0%            |
| Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária    | 35.119          | 41.099          | 17,0%            | 133.792          | 98.661           | -26,3%           |
| Deduções da receita bruta                            | (3.677)         | (6.434)         | 75,0%            | (11.978)         | (15.520)         | 29,6%            |
| <b>Receita Líquida</b>                               | <b>103.856</b>  | <b>123.599</b>  | <b>19,0%</b>     | <b>333.693</b>   | <b>339.295</b>   | <b>1,7%</b>      |
| <b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b> | <b>(39.481)</b> | <b>(44.347)</b> | <b>12,3%</b>     | <b>(134.411)</b> | <b>(121.716)</b> | <b>-9,4%</b>     |
| Imóveis vendidos                                     | (25.527)        | (21.320)        | -16,5%           | (92.486)         | (55.121)         | -40,4%           |
| Imóveis locados                                      | (6.456)         | (12.379)        | 91,7%            | (19.511)         | (36.908)         | 89,2%            |
| Prestação de serviços                                | (7.498)         | (10.648)        | 42,0%            | (22.414)         | (29.687)         | 32,4%            |
| <b>Lucro Bruto</b>                                   | <b>64.375</b>   | <b>79.252</b>   | <b>23,1%</b>     | <b>199.282</b>   | <b>217.579</b>   | <b>9,2%</b>      |
| <b>Margem Bruta</b>                                  | <b>62,0%</b>    | <b>64,1%</b>    | <b>2,1 pp.</b>   | <b>59,7%</b>     | <b>64,1%</b>     | <b>4,4 pp.</b>   |
| <b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>               | <b>(10.766)</b> | <b>(13.215)</b> | <b>22,7%</b>     | <b>(33.008)</b>  | <b>(41.392)</b>  | <b>25,4%</b>     |
| Comerciais   | (3.157)         | (3.535)         | 12,0%            | (9.892)          | (10.083)         | 1,9%             |
| Administrativas                                      | (7.137)         | (6.643)         | -6,9%            | (16.848)         | (18.311)         | 8,7%             |
| Honorários da Administração                          | (1.157)         | (1.320)         | 14,1%            | (3.184)          | (3.842)          | 20,7%            |
| Participação de empregados e administradores         | (1.800)         | (2.355)         | 30,8%            | (6.426)          | (9.831)          | 53,0%            |
| Equivalência patrimonial                             | -               | -               | NA               | -                | -                | NA               |
| Demais resultados em investimentos                   | 2.484           | 638             | -74,3%           | 3.341            | 675              | -79,8%           |
| <b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>           | <b>53.609</b>   | <b>66.037</b>   | <b>23,2%</b>     | <b>166.273</b>   | <b>176.187</b>   | <b>6,0%</b>      |
| Despesas financeiras                                 | (8.565)         | (31.712)        | 270,3%           | (29.529)         | (77.359)         | 162,0%           |
| Receitas financeiras                                 | 7.417           | 9.352           | 26,1%            | 22.893           | 28.094           | 22,7%            |
| <b>Resultado Financeiro</b>                          | <b>(1.148)</b>  | <b>(22.360)</b> | <b>1847,7%</b>   | <b>(6.636)</b>   | <b>(49.265)</b>  | <b>642,4%</b>    |
| <b>Lucro antes de IR e CS</b>                        | <b>52.461</b>   | <b>43.677</b>   | <b>-16,7%</b>    | <b>159.637</b>   | <b>126.922</b>   | <b>-20,5%</b>    |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>        | <b>(4.949)</b>  | <b>(7.967)</b>  | <b>61,0%</b>     | <b>(16.893)</b>  | <b>(20.220)</b>  | <b>19,7%</b>     |
| Diferido   | 355             | (362)           | -202,0%          | 750              | 1.509            | 101,2%           |
| Do exercício   | (5.303)         | (7.605)         | 43,4%            | (17.642)         | (21.729)         | 23,2%            |
| <b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>  | <b>47.512</b>   | <b>35.710</b>   | <b>-24,8%</b>    | <b>142.744</b>   | <b>106.702</b>   | <b>-25,2%</b>    |
| Participação de Não Controladores                    | (6.828)         | (6.092)         | -10,8%           | (18.544)         | (18.536)         | 0,0%             |
| <b>Lucro Líquido do Período</b>                      | <b>40.684</b>   | <b>29.618</b>   | <b>-27,2%</b>    | <b>124.200</b>   | <b>88.166</b>    | <b>-29,0%</b>    |
| <b>Margem Líquida</b>                                | <b>39,2%</b>    | <b>24,0%</b>    | <b>-15,2 pp.</b> | <b>37,2%</b>     | <b>26,0%</b>     | <b>-11,2 pp.</b> |
| <b>Lucro Líquido por ação</b>                        | <b>0,492</b>    | <b>0,358</b>    | <b>-27,2%</b>    | <b>1,501</b>     | <b>1,065</b>     | <b>-29,0%</b>    |

**EBITDA (Proforma)**

| EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma  | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13  | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13 |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| Lucro Líquido                 | 40.684        | 29.618        | -27,2%       | 124.200        | 88.166         | -29,0%      |
| (+/-) IRPJ e CSSL             | 4.949         | 7.967         | 61,0%        | 16.893         | 20.220         | 19,7%       |
| (+/-) Resultado Financeiro    | 1.148         | 22.360        | 1847,7%      | 6.636          | 49.265         | 642,4%      |
| (+) Depreciação e Amortização | 3.525         | 3.577         | 1,5%         | 10.489         | 10.653         | 1,6%        |
| <b>Total</b>                  | <b>50.306</b> | <b>63.522</b> | <b>26,3%</b> | <b>158.218</b> | <b>168.304</b> | <b>6,4%</b> |
| Receita Líquida               | 103.856       | 123.599       | 19,0%        | 333.693        | 339.295        | 1,7%        |
| Margem EBITDA                 | 48,4%         | 51,4%         | 3,0 pp.      | 47,4%          | 49,6%          | 2,2 pp.     |

**EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (Proforma)**

| EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró Forma | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13 | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13 |
|---|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| Lucro Líquido do Período  | 37.243        | 39.027        | 4,8%        | 104.069        | 109.102        | 4,8%        |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social                        | 3.115         | 5.899         | 89,4%       | 11.497         | 15.183         | 32,1%       |
| (+/-) Resultado Financeiro  | 1.629         | 677           | -58,5%      | 4.420          | 3.129          | -29,2%      |
| (+) Depreciação e Amortização                                     | 3.521         | 3.540         | 0,5%        | 10.477         | 10.583         | 1,0%        |
| <b>Total</b>  | <b>45.508</b> | <b>49.143</b> | <b>8,0%</b> | <b>130.463</b> | <b>137.997</b> | <b>5,8%</b> |
| Receita Líquida   | 57.826        | 71.079        | 22,9%       | 171.600        | 206.329        | 20,2%       |
| Margem EBITDA Ajustado  | 78,7%         | 69,1%         | -9,6 pp.    | 76,0%          | 66,9%          | -9,1 pp.    |

**NOI (Proforma)**

| NOI (R\$ mil) - Pró Forma                | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13  | 9M13           | 9M14           | 9M14 X 9M13  |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Receita Locação                          | 58.317        | 72.641        | 24,6%        | 172.215        | 210.556        | 22,3%        |
| (-) Despesas Diretas dos Empreendimentos | (2.931)       | (8.802)       | 200,3%       | (9.022)        | (26.255)       | 191,0%       |
| <b>NOI</b>                               | <b>55.386</b> | <b>63.839</b> | <b>15,3%</b> | <b>163.193</b> | <b>184.301</b> | <b>12,9%</b> |
| Margem NOI                               | 95,0%         | 87,9%         | -7,1 pp.     | 94,8%          | 87,5%          | -7,2 pp.     |

**FFO (Proforma)**

| FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma | 3T13          | 3T14          | 3T14 x 3T13   | 9M13           | 9M14          | 9M14 X 9M13   |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido                         | 40.684        | 29.618        | -27,2%        | 124.200        | 88.166        | -29,0%        |
| (+) Depreciação                                  | 3.525         | 3.577         | 1,5%          | 10.489         | 10.653        | 1,6%          |
| (+) Ganhos (Perdas) Extraordinários              | (2.484)       | (638)         | -74,3%        | (3.341)        | (675)         | -79,8%        |
| <b>Total</b>                                     | <b>41.725</b> | <b>32.557</b> | <b>-22,0%</b> | <b>131.348</b> | <b>98.144</b> | <b>-25,3%</b> |
| Receita Líquida                                  | 103.856       | 123.599       | 19,0%         | 333.693        | 339.295       | 1,7%          |
| Margem FFO                                       | 40,2%         | 26,3%         | -13,8 pp.     | 39,4%          | 28,9%         | -10,4 pp.     |
| FFO por ação (R\$)                               | 0,504         | 0,393         | -22,0%        | 1,587          | 1,186         | -25,3%        |

## Endividamento (Proforma)

| Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma       | 30/09/2013       | 30/06/2014       | 30/09/2014       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Endividamento</b>                       | <b>1.344.887</b> | <b>1.944.438</b> | <b>2.030.432</b> |
| Financiamentos e Empréstimos               | 621.061          | 987.754          | 1.104.099        |
| Debêntures                                 | 727.509          | 961.939          | 931.590          |
| Partes Relacionadas                        | (3.683)          | (5.255)          | (5.257)          |
| <b>Disponibilidades</b>                    | <b>218.719</b>   | <b>309.869</b>   | <b>277.772</b>   |
| Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários | 218.719          | 309.869          | 277.772          |
| <b>Dívida Líquida Total</b>                | <b>1.126.168</b> | <b>1.634.569</b> | <b>1.752.660</b> |

| Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma               | 30/09/2013 | 30/06/2014 | 30/09/2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Dívida Líquida Total                               | 1.126.168  | 1.634.569  | 1.752.660  |
| Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>       | 5,03x      | 7,85x      | 7,92x      |
| Dívida Líquida Corporativa                         | 505.107    | 646.815    | 648.561    |
| Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup> | 2,26x      | 3,11x      | 2,93x      |
| Dívida Líquida Produção                            | 621.061    | 987.754    | 1.104.099  |
| Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>    | 2,78x      | 4,75x      | 4,99x      |

(1) EBITDA últimos 12 meses (proforma)

| Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma |                  |                  |                               |        |                          |
|--|------------------|------------------|-------------------------------|--------|--------------------------|
| Modalidade                                     | Montante         | Saldo 3T14       | Remuneração                   | Juros  | Vencimento               |
| FINEM  | 144.000          | 123.067          | TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a. | Mensal | set-20                   |
| Crédito Imobiliário                            | 20.000           | 20.282           | TR + 10,00% a.a.              | Mensal | set-21                   |
| Crédito Imobiliário                            | 54.800           | 52.000           | TR + 10,20% a.a.              | Mensal | abr-22                   |
| Crédito Imobiliário                            | 31.393           | 26.603           | TR + 10,30% a.a.              | Mensal | jan-23                   |
| Crédito Imobiliário                            | 46.000           | 41.127           | TR + 10,50% a.a.              | Mensal | jul-23                   |
| Crédito Imobiliário                            | 33.992           | 3.201            | TR + 9,53% a.a.               | Mensal | jun-17                   |
| Crédito Imobiliário                            | 30.000           | 39.691           | TR + 10,60% a.a.              | Mensal | abr-24                   |
| Crédito Imobiliário                            | 30.500           | 36.518           | TR + 10,80% a.a.              | Mensal | ago-24                   |
| Crédito Imobiliário                            | 282.065          | 276.316          | TR + 10,10% a.a.              | Mensal | mar-24                   |
| Crédito Imobiliário                            | 77.326           | 92.647           | TR + 10,31% a.a.              | Mensal | set-25                   |
| Crédito Imobiliário                            | 32.360           | 28.254           | TR + 9,25% a.a.               | Mensal | mai-16                   |
| Crédito Imobiliário                            | 15.755           | 6.737            | TR + 9,53% a.a.               | Mensal | set-16                   |
| Crédito Imobiliário                            | 47.500           | 23.647           | TR + 10,80% a.a.              | Mensal | ago-27                   |
| Crédito Imobiliário                            | 21.908           | 21.164           | TR + 10,80% a.a.              | Mensal | abr-27                   |
| Crédito Imobiliário                            | 34.925           | 34.078           | TR + 9,80% a.a.               | Mensal | mar-25                   |
| Crédito Imobiliário                            | 54.274           | 53.509           | TR + 9,50% a.a.               | Mensal | setembro-27 e janeiro-30 |
| Crédito Imobiliário                            | 131.650          | 56.581           | TR + 9,80% a.a.               | Mensal | jun-29                   |
| Crédito Imobiliário                            | 184.989          | 168.677          | TR + 9,00% a.a.               | Mensal | ago-28                   |
|  | <b>1.273.437</b> | <b>1.104.099</b> |                               |        |                          |

## Anexo 5 – Principais Termos e Expressões Utilizados

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

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

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

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

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

**EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização):** resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, 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 receitas 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.

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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