

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	19
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	75
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	83.000
Preferenciais	0
Total	83.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	248
Preferenciais	0
Total	248

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.449.698	2.032.054
1.01	Ativo Circulante	141.067	157.976
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	133.187	121.615
1.01.01.01	Caixa e Bancos	4.800	136
1.01.01.02	Aplicações financeiras	128.387	121.479
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	8.673
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	8.673
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	8.673
1.01.03	Contas a Receber	359	495
1.01.03.01	Clientes	359	495
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.414	3.418
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.414	3.418
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.107	23.775
1.01.08.03	Outros	4.107	23.775
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	336	6.962
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	3.771	16.813
1.02	Ativo Não Circulante	2.308.631	1.874.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	55.994	48.257
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	55.994	48.257
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	55.954	48.217
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	40	40
1.02.02	Investimentos	2.252.330	1.825.473
1.02.02.01	Participações Societárias	2.250.502	1.823.630
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.250.502	1.823.630
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.828	1.843
1.02.03	Imobilizado	307	348
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	307	348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.449.698	2.032.054
2.01	Passivo Circulante	140.383	254.893
2.01.02	Fornecedores	595	415
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	595	415
2.01.03	Obrigações Fiscais	357	2.589
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	336	2.524
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	250	31
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	65	2.493
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	21	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	21	65
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	132.716	197.792
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	56.782	25.576
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	56.782	25.576
2.01.04.02	Debêntures	75.934	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	6.715	54.097
2.01.05.02	Outros	6.715	54.097
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	35.368
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	6.710	18.729
2.02	Passivo Não Circulante	1.522.007	1.078.019
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.520.857	1.076.869
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	665.201	324.854
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	665.201	324.854
2.02.01.02	Debêntures	855.656	752.015
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	787.308	699.142
2.03.01	Capital Social Realizado	350.000	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	361.419	380.724
2.03.04.01	Reserva Legal	31.453	31.453
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	329.966	349.271
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	88.166	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.120	5.646	4.545	10.781
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5	-15	-5	-15
3.03	Resultado Bruto	2.115	5.631	4.540	10.766
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	50.963	131.699	38.024	122.891
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.399	-4.428	-713	-2.111
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.817	-22.116	-6.539	-18.460
3.04.02.01	Remuneração da Administração	-885	-2.576	113	-1.148
3.04.02.02	Gerais e Administrativas	-4.343	-12.717	-5.377	-12.512
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.589	-6.823	-1.275	-4.800
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29	-850	0	1
3.04.05.02	Demais despesas	-29	-850	0	1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.208	159.093	45.276	143.461
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.078	137.330	42.564	133.657
3.06	Resultado Financeiro	-23.476	-51.579	-1.896	-9.760
3.06.01	Receitas Financeiras	5.056	16.365	3.743	11.315
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.532	-67.944	-5.639	-21.075
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.602	85.751	40.668	123.897
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16	2.415	16	303
3.08.02	Diferido	16	2.415	16	303
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	29.618	88.166	40.684	124.200
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	29.618	88.166	40.684	124.200
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,35700	1,06200	0,49000	1,49600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,35800	1,06500	0,49200	1,50100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	29.618	88.166	40.684	124.200
4.03	Resultado Abrangente do Período	29.618	88.166	40.684	124.200

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	62.588	129.107
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	49.527	40.489
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	85.751	123.897
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	79	47
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	15	15
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.396	801
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-159.093	-143.461
6.01.01.06	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	121.392	58.714
6.01.01.08	Despesas com opção de ação	0	489
6.01.01.09	Imposto diferido (pis e cofins)	-13	-13
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	428	2.889
6.01.02.01	Contas a receber	136	137
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-7.733	-5.521
6.01.02.04	Dividendos a receber	6.626	750
6.01.02.06	Demais ativos	13.042	-119
6.01.02.07	Fornecedores	180	421
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	196	-158
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-12.019	7.379
6.01.03	Outros	12.633	85.729
6.01.03.01	Juros pagos	-124.048	-57.952
6.01.03.03	Dividendos recebidos	136.681	143.681
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-395.825	-278.227
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-404.460	-384.616
6.02.02	Decréscimo de títulos e valores mobiliários	8.673	106.610
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	-38	-221
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	344.809	225.227
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	525.439	353.332
6.03.02	Pagamento de empréstimo (principal)	-142.594	-54.624
6.03.03	Comissão para aquisição de debêntures	-2.673	-795
6.03.05	Dividendos pagos	-35.363	-72.686
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.572	76.107
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	121.615	10.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	133.187	86.529

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.04	Transações de Capital com os Sócios	19.305	0	-19.305	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	19.305	0	-19.305	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	88.166	0	88.166
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	88.166	0	88.166
5.07	Saldos Finais	350.000	-12.277	361.419	88.166	0	787.308

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.531	0	0	628.502
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.531	0	0	628.502
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	0	0	-42.899
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346
5.04.08	Trasações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	124.200	0	124.200
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	124.200	0	124.200
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	267.185	124.200	0	709.803

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	6.025	11.425
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.025	11.425
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.969	-5.151
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.040	-4.255
7.02.04	Outros	-2.929	-896
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.944	6.274
7.04	Retenções	-94	-62
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-94	-62
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.038	6.212
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	174.608	156.246
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	159.093	143.461
7.06.02	Receitas Financeiras	16.365	11.315
7.06.03	Outros	-850	1.470
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	172.570	162.458
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	172.570	162.458
7.08.01	Pessoal	18.498	16.842
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.098	8.048
7.08.01.04	Outros	9.400	8.794
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	2.576	2.036
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	6.824	6.758
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.567	1.750
7.08.02.01	Federais	5.356	1.263
7.08.02.03	Municipais	211	487
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	60.339	19.666
7.08.03.01	Juros	56.603	18.665
7.08.03.03	Outras	3.736	1.001
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	88.166	124.200
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	88.166	124.200

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	3.892.106	3.123.325
1.01	Ativo Circulante	630.647	588.930
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	263.258	149.251
1.01.01.01	Caixa e Bancos	22.794	16.338
1.01.01.02	Aplicações financeiras	240.464	132.913
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	115.152
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	115.152
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	115.152
1.01.03	Contas a Receber	83.674	75.671
1.01.03.01	Clientes	83.674	75.671
1.01.04	Estoques	249.563	208.518
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.414	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.414	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.738	35.973
1.01.08.03	Outros	30.738	35.973
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	23.376	18.224
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	7.362	17.749
1.02	Ativo Não Circulante	3.261.459	2.534.395
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.878.838	1.304.903
1.02.01.03	Contas a Receber	17.754	8.005
1.02.01.03.01	Clientes	17.754	8.005
1.02.01.04	Estoques	1.797.868	1.236.288
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	59.704	57.098
1.02.01.09.03	Créditos com parceiros nos empreendimentos	104	4.132
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	57.552	50.118
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	176	976
1.02.01.09.09	Demais contas a receber	1.862	1.862
1.02.01.09.10	Títulos e valores mobiliários	10	10
1.02.02	Investimentos	1.380.277	1.227.448
1.02.02.01	Participações Societárias	763.867	608.907
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	763.867	608.907
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	616.410	618.541
1.02.03	Imobilizado	2.271	2.044
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.271	2.044
1.02.04	Intangível	73	0
1.02.04.01	Intangíveis	73	0
1.02.04.01.02	Software	73	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	3.892.106	3.123.325
2.01	Passivo Circulante	302.649	455.145
2.01.02	Fornecedores	37.440	37.796
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	37.440	37.796
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.706	16.502
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.923	15.834
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.689	4.938
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.011	763
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.757	3.526
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	4.466	6.607
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.783	668
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	186.810	236.020
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	110.876	63.804
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	110.876	63.804
2.01.04.02	Debêntures	75.934	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	62.693	164.827
2.01.05.02	Outros	62.693	164.827
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	35.368
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	34.947	59.871
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	7.865	7.882
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	551	24.227
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	204	12.852
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	13.128	18.396
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	5.993	6.231
2.02	Passivo Não Circulante	2.029.240	1.423.271
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.863.541	1.390.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.007.885	638.012
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.007.885	638.012
2.02.01.02	Debêntures	855.656	752.015
2.02.02	Outras Obrigações	153.305	23.918
2.02.02.02	Outros	153.305	23.918
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	1.269
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permutas	108.513	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	867
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	44.792	21.782
2.02.03	Tributos Diferidos	8.044	4.242
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.044	4.242
2.02.04	Provisões	4.350	5.084
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.350	5.084
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.350	5.084
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.560.217	1.244.909
2.03.01	Capital Social Realizado	350.000	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	361.419	380.724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.04.01	Reserva Legal	31.453	31.453
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	329.966	349.271
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	88.166	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	772.909	545.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	115.486	292.580	83.270	241.992
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-46.253	-103.385	-27.654	-76.694
3.03	Resultado Bruto	69.233	189.195	55.616	165.298
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.565	-1.045	-2.705	9.280
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.743	-8.737	-2.037	-6.105
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.729	-29.839	-9.261	-24.094
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.159	-16.777	-6.409	-14.887
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.320	-3.842	-1.157	-3.184
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.250	-9.220	-1.695	-6.023
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	244	-554	1.596	1.886
3.04.04.02	Demais receitas operacionais	244	-554	1.596	1.886
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.793	38.085	6.997	37.593
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	74.798	188.150	52.911	174.578
3.06	Resultado Financeiro	-19.932	-41.995	1.193	-390
3.06.01	Receitas Financeiras	9.123	27.632	7.626	23.170
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.055	-69.627	-6.433	-23.560
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.866	146.155	54.104	174.188
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.578	-19.073	-5.392	-15.515
3.08.01	Corrente	-7.121	-20.832	-5.013	-15.312
3.08.02	Diferido	-457	1.759	-379	-203
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.288	127.082	48.712	158.673
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	47.288	127.082	48.712	158.673
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.618	88.166	40.684	124.200
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.670	38.916	8.028	34.473
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,35700	1,06200	0,49000	1,49600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.99.02.01	ON	0,35800	1,06500	0,49200	1,50100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	47.288	127.082	48.712	158.673
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	47.288	127.082	48.712	158.673
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.618	88.166	40.684	124.200
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.670	38.916	8.028	34.473

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-424.979	-335.779
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	264.831	221.489
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	146.155	174.188
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	143	79
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	6.194	6.185
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.491	801
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-38.085	-37.593
6.01.01.06	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	149.392	77.149
6.01.01.07	Despesas com opção de ação	0	489
6.01.01.08	Imposto diferido (pis e cofins)	455	467
6.01.01.09	Provisão para perda do contas a receber	-253	17
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	-661	-293
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-552.772	-583.664
6.01.02.01	Contas a receber	-16.838	-8.757
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-6.483	-5.290
6.01.02.03	Adiantamento a fornecedores	10.387	-4.692
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	-602.625	-666.798
6.01.02.05	Créditos com parceiros nos empreendimentos	4.028	5.106
6.01.02.06	Depósitos judiciais	800	-27
6.01.02.07	Demais ativos	-5.152	18.795
6.01.02.08	Fornecedores	-356	26.439
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-26.193	71.774
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	-17	2.399
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	1.585	1.967
6.01.02.12	Adiantamento a clientes	72.189	-23.987
6.01.02.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-734	-1.480
6.01.02.14	Res-sperata a apropriar	22.772	12.714
6.01.02.15	Demais contas a pagar	-6.135	-11.837
6.01.02.16	Contas a receber de partes relacionadas	0	10
6.01.03	Outros	-137.038	26.396
6.01.03.01	Juros pagos	-138.961	-66.689
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-18.107	-15.205
6.01.03.03	Dividendos recebidos	20.030	108.290
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26.259	78.565
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-136.905	-121.995
6.02.02	Descréscimo de títulos e valores mobiliários	115.152	227.478
6.02.03	(Acréscimo) de imobilizado	-443	-263
6.02.04	(Acréscimo) de propriedade para investimento	-4.063	-26.655
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	565.245	384.912
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	586.655	493.038
6.03.02	Pagamento de empréstimos e debêntures (principal)	-170.675	-56.326
6.03.03	Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	-3.598	-795
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	188.226	21.681
6.03.05	Dividendos pagos	-35.363	-72.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	114.007	127.698
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.251	92.121
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	263.258	219.819

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.04	Transações de Capital com os Sócios	19.305	0	-19.305	0	0	0	188.226	188.226
5.04.01	Aumentos de Capital	19.305	0	-19.305	0	0	0	0	0
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	188.226	188.226
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	88.166	0	88.166	38.916	127.082
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	88.166	0	88.166	38.916	127.082
5.07	Saldos Finais	350.000	-12.277	361.419	88.166	0	787.308	772.909	1.560.217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.531	0	0	628.502	409.990	1.038.492
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.531	0	0	628.502	409.990	1.038.492
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	0	0	-42.899	21.681	-21.218
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	0	0	-36.346	0	-36.346
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	21.681	21.681
5.04.09	Transações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042	0	-7.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	124.200	0	124.200	34.473	158.673
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	124.200	0	124.200	34.473	158.673
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	267.185	124.200	0	709.803	466.144	1.175.947

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

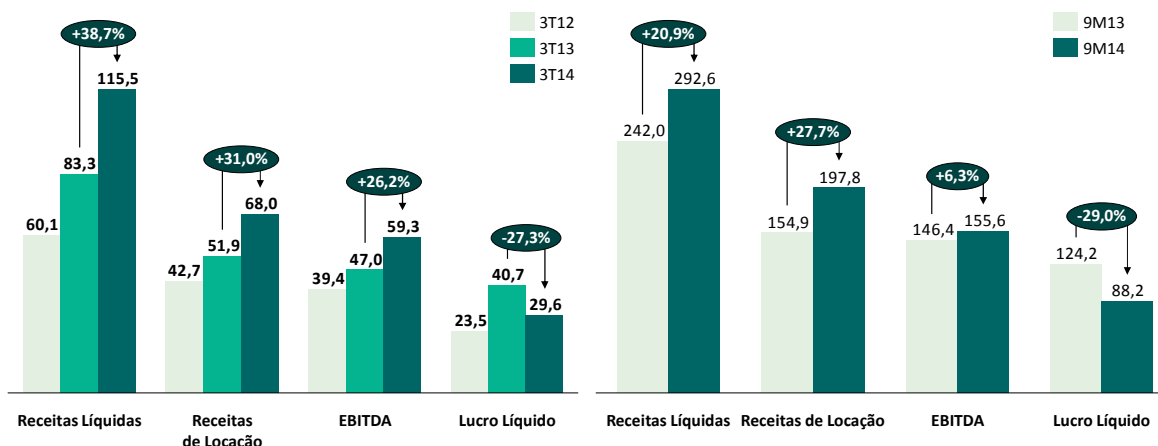
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	305.247	251.350
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	305.247	251.350
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-111.006	-82.501
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-97.164	-70.481
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.564	-7.362
7.02.04	Outros	-5.278	-4.658
7.03	Valor Adicionado Bruto	194.241	168.849
7.04	Retenções	-6.337	-6.264
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.337	-6.264
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	187.904	162.585
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	65.163	64.112
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.085	37.593
7.06.02	Receitas Financeiras	27.632	23.170
7.06.03	Outros	-554	3.349
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	253.067	226.697
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	253.067	226.697
7.08.01	Pessoal	24.720	19.592
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.149	8.049
7.08.01.02	Benefícios	9.300	7.981
7.08.01.04	Outros	6.271	3.562
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas/locação	2.429	378
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	3.842	3.184
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.585	26.903
7.08.02.01	Federais	36.678	25.225
7.08.02.03	Municipais	1.907	1.678
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	62.680	21.529
7.08.03.01	Juros	56.603	18.665
7.08.03.03	Outras	6.077	2.864
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	127.082	158.673
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	88.166	124.200
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	38.916	34.473

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 no total de 55.084 m² (% CCP). As áreas ocupadas totais foram:
 - ✓ Thera Corporate (5,7 mil m²) – participação CCP: 100%,
 - ✓ Parque Logístico Barueri (12.893 m²) – participação CCP: 100%,
 - ✓ Prologis CCP Cajamar II (40.579 m² e 9.894 m²) – participação CCP: 25%; e
 - ✓ Prologis CCP Castelo 46 (99.471 m²) – participação CCP: 24%;
- ✓ Índice de ocupação física é de 88,9%. Ocupação financeira registra 90,7%;
- ✓ 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%.

Comentário do Desempenho

Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (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 ⁽¹⁾	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\$) ⁽²⁾	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 ²)		389,8	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)		423,1	

⁽¹⁾ Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

⁽²⁾ 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 m² 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.



Comentário do Desempenho

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 m² 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 m², 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 – Araçariçuama), com área de locação de 99.471m². 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 m² 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 m² (a CCP tem participação de 25% no empreendimento). Com a entrega do Bloco 300, 228,6 mil m² já estão disponíveis para locação. Neste Bloco, uma área de 40.579 m² 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 m²). Com isso, o locatário passa ocupar uma área de 25.589 m².

No total, no segmento de centros de distribuição logística, no trimestre, foi locado um total de 162.897 m² no trimestre (49.377 m² 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.

Comentário do Desempenho

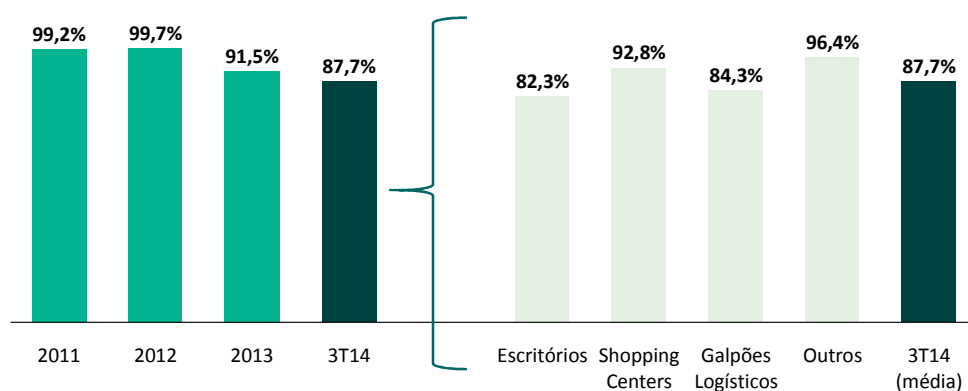
Análise do Desempenho Operacional

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%.

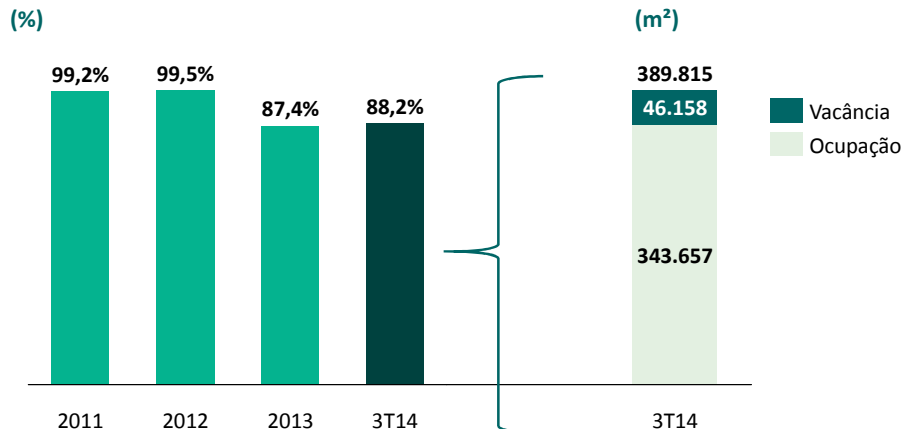
Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



Índices de Ocupação Financeira	3T13	2T14	3T14	3T14 x 3T13	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.
Total	94,8%	93,2%	87,7%	-7,1 pp.	-5,5 pp.

Comentário do Desempenho

Varição 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.
Total	93,1%	90,3%	88,2%	-4,9 pp	-2,1 pp.

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.

Comentário do Desempenho

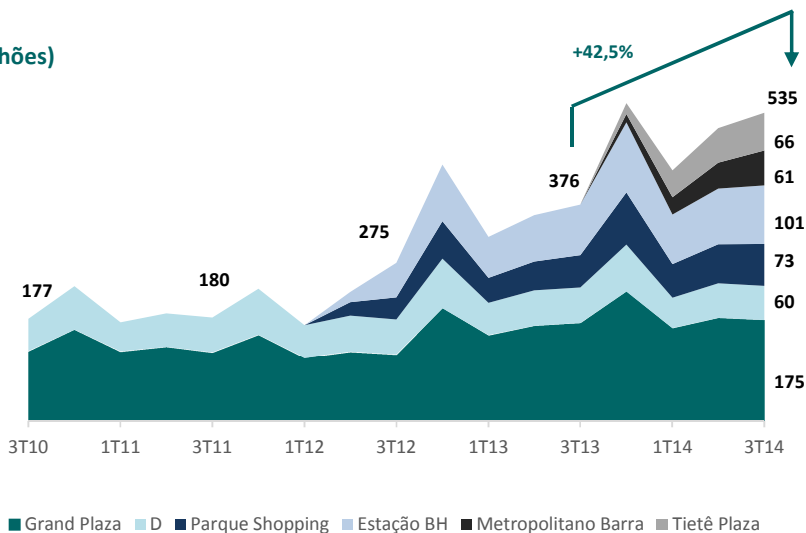
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

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%

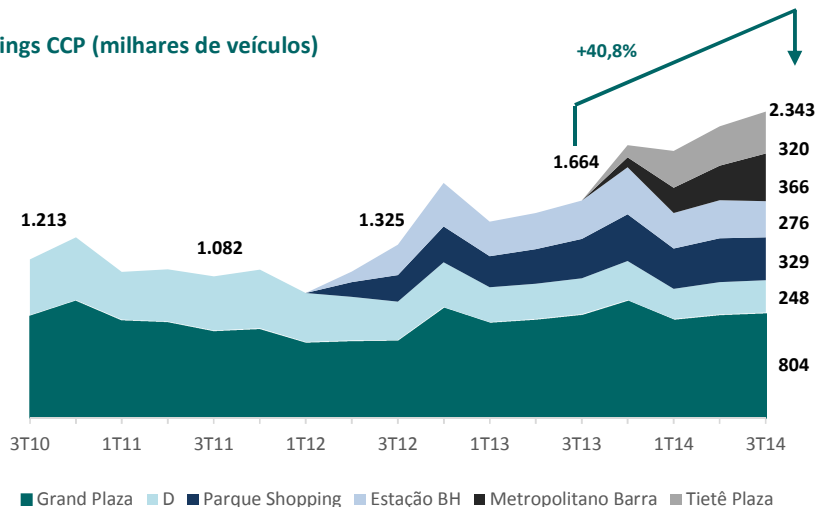


Durante o 3T14, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 10,0 milhões de visitas, medidas por números de veículos no estacionamento (foram mais de 2,3 milhões no 3T14).

Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

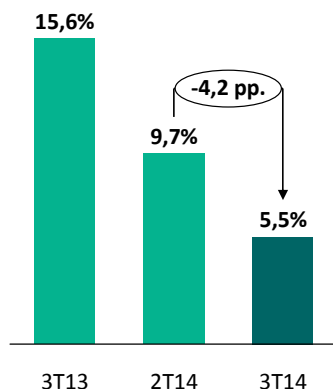
Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

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

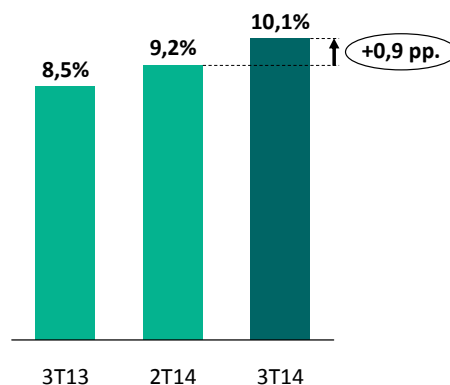


Comentário do Desempenho

Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)



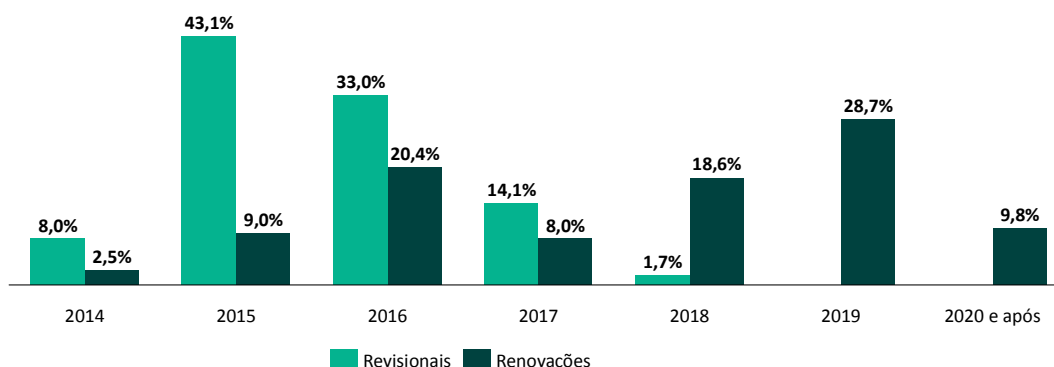
Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS foi de 5,5% no 3T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), enquanto a variação do SSR foi de 10,1%. Ambos os índices também são decorrentes do processo de consolidação de parte do portfólio de shopping centers da CCP, e também do maior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

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)



Comentário do Desempenho

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%
Subtotal Locação de Imóveis	51.857	67.976	56,3%	31,1%
Prestação de Serviços de Administração	13.250	15.480	12,8%	16,8%
Vendas e Incorporação	21.230	37.368	30,9%	76,0%
Total	86.337	120.823	100,0%	39,9%

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%
Subtotal Locação de Imóveis	154.849	197.821	64,8%	27,8%
Prestação de Serviços de Administração	36.980	42.582	14,0%	15,1%
Vendas e Incorporação	59.521	64.844	21,2%	8,9%
Total	251.350	305.247	100,0%	21,4%

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.

Comentário do Desempenho

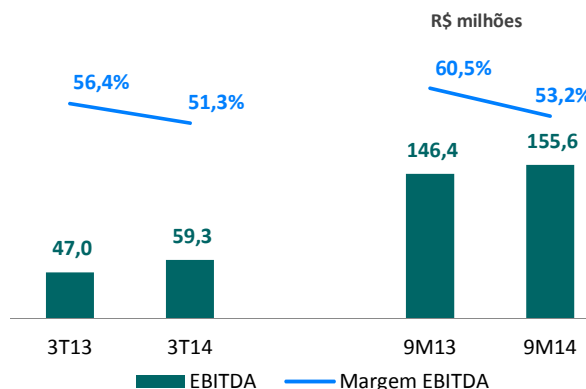
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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.

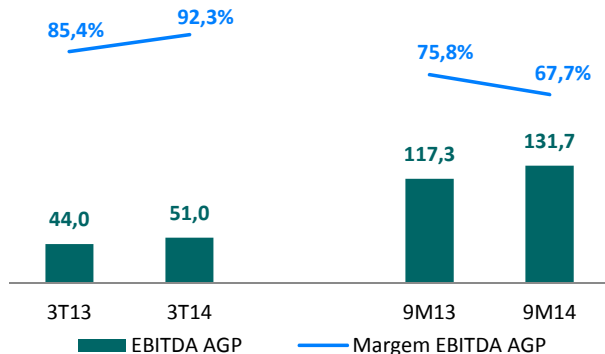
No 3T14, o EBITDA foi de R\$59,3 milhões, com margem de 51,3%. A variação do EBITDA, de 26,2% sobre o resultado registrado no 3T13 está relacionada à expansão de receitas com vendas e incorporações reconhecidas no período, e, ainda, pelo resultado obtido pelo segmento de shopping centers. A Margem EBITDA 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



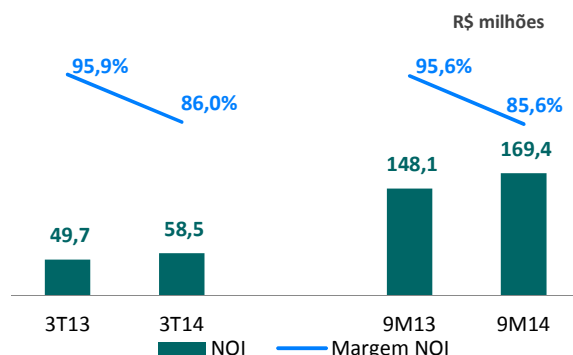
No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes da 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%.

Comentário do Desempenho

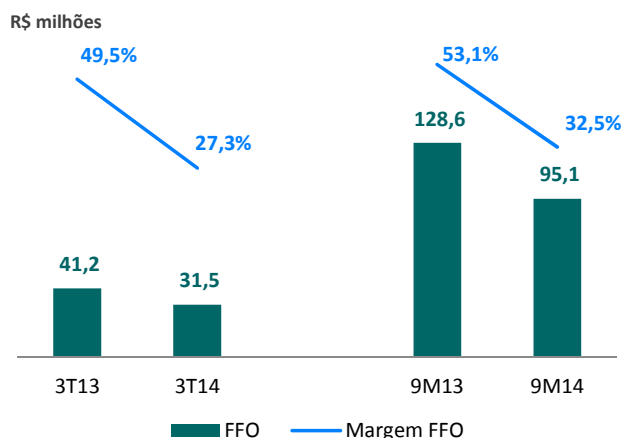
NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

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)



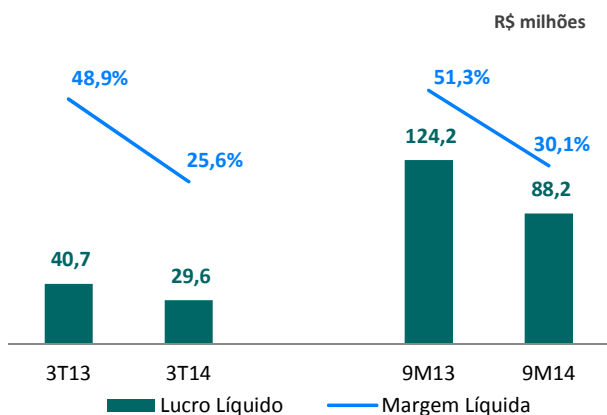
O FFO da CCP no 3T14 foi de R\$31,5 milhões (-23,5% sobre o 3T13). A Margem FFO variou de 49,5%, no 3T13 para 27,3%, no 3T14. No período acumulado do ano, o FFO totalizou R\$95,1 milhões no 9M14, uma redução de 26,1% em relação aos R\$128,6 milhões registrados no 9M13, e a margem FFO ficou em 32,5% (-20,6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



Comentário do Desempenho

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%
Total de vendas a apropriar	76.904	3.299	-95,7%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(50.583)	(1.970)	-96,1%
Lucro Bruto a apropriar	26.321	1.329	-95,0%
Margem Bruta a apropriar	34,2%	40,3%	6,1 pp.

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.

Comentário do Desempenho

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

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 ⁽¹⁾	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
Total	1.004.420	931.590			

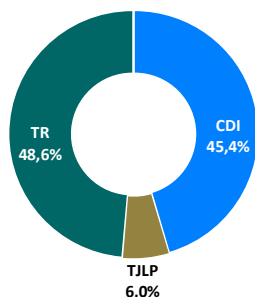
(1) Pagamento mensal após o período de carência.

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
	1.246.145	1.118.761			

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

Comentário do Desempenho

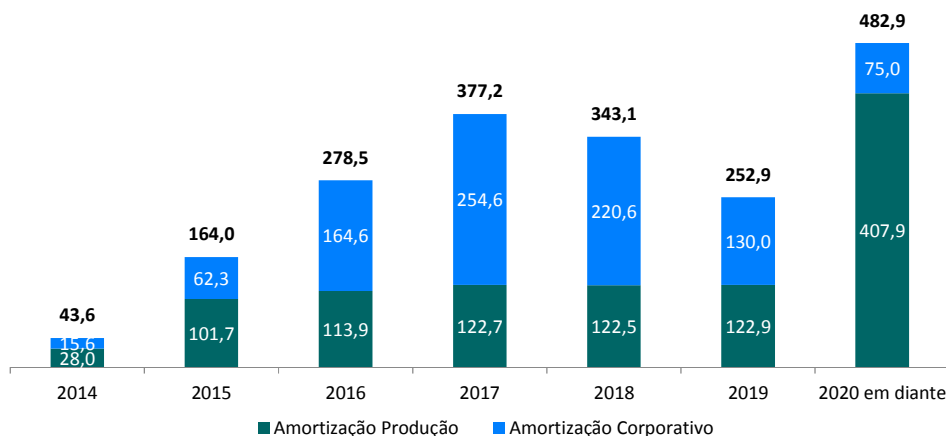
Endividamento por indexador (%)



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)



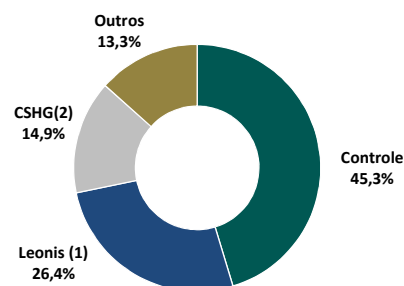
Capital Social e Patrimônio Líquido

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

Composição Acionária (%)



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Comentário do Desempenho

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.

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
Escritórios Triple A				
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
Total		71.892	4.239	
Escritórios Classe A				
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
Total		35.937	0	
Shopping Centers				
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

Comentário do Desempenho

Shopping Cerrado	Goiânia (GO)		16.737	2016
Total		118.006	34.413	
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	Araçariguama (SP)		56.381	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)		64.036	NA
Total		139.522	384.433	
Outros				
ITM	São Paulo (SP)	22.859		1996
Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600		2007
Total		24.459		
Total		389.816	423.085	

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A			71.891	21,1%	26,6%
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%
Empreendimentos Classe A			35.937	1,6%	2,1%
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%
Brasílio 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%
Total			107.828	17,8%	18,5%

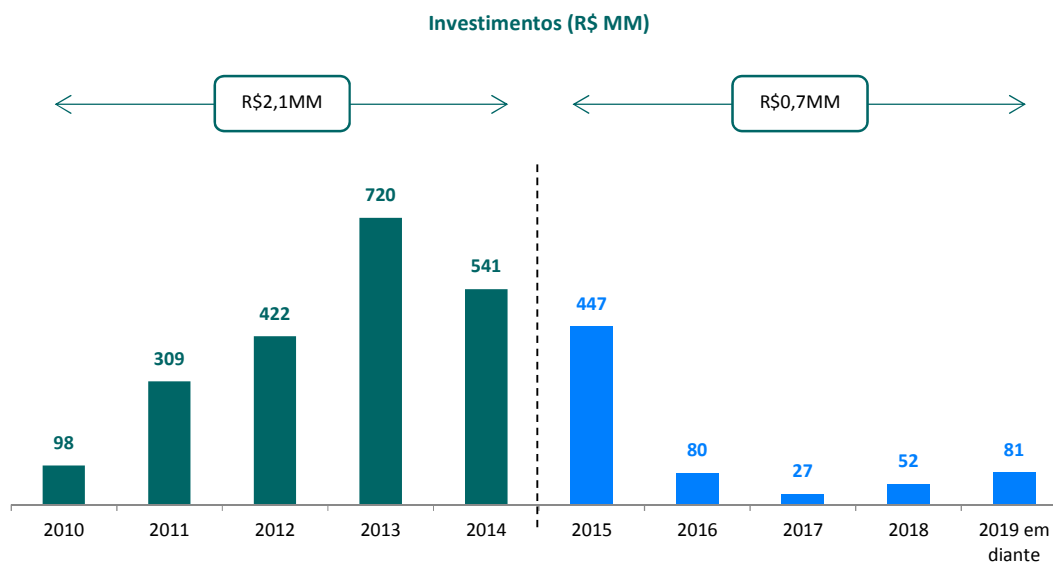
Comentário do Desempenho

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
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%
Total			118.006	7,2%	5,1%

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
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 - Jundiá	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%
Total			139.522	15,0%	13,9%

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).



Comentário do Desempenho

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

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer (2) (3) (R\$ milhões)
Ed. Shop- Center Co	Miss Silvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239	4.239	3T17	R\$ 140 - R\$ 150	65,4
	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		4T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	384.433	2T13(5)	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 (4)		887.756	305.769		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.341.617	423.084				884,2
	Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)		Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer (2) (R\$ milhões)
	Centro Metropolitano - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000			À definir	
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000				
TOTAL			1.491.617	543.084				884,2

(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 – 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%
Total	7.566	7.479	100,0%	-1,1%	18.071	20.619	100,0%	14,1%

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%
Total	2.037	2.743	100,0%	34,7%	6.105	8.737	100,0%	43,1%

Comentário do Desempenho

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%
Despesas Financeiras	(6.433)	(29.055)	351,7%	(23.560)	(69.627)	195,5%
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%
Receita Financeira	7.626	9.123	19,6%	23.170	27.632	19,3%
Total	1.193	(19.932)	-1770,7%	(390)	(41.995)	10667,9%

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%
Total	46.993	59.255	26,1%	146.375	155.571	6,3%
Receita Líquida	83.270	115.486	38,7%	241.992	292.580	20,9%
Margem EBITDA	56,4%	51,3%	-5,1 pp.	60,5%	53,2%	-7,3 pp.

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%
Total	44.029	51.000	15,8%	117.265	131.680	12,3%
Receita Líquida	51.557	55.259	7,2%	154.671	194.615	25,8%
Margem EBITDA Ajustado	85,4%	92,3%	6,9 pp.	75,8%	67,7%	-8,2 pp.

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%
NOI	49.746	58.474	17,5%	148.082	169.417	14,4%
Margem NOI	95,9%	86,0%	-9,9 pp.	95,6%	85,6%	-10,0 pp.

Comentário do Desempenho

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%
Total	41.199	31.501	-23,5%	128.584	95.057	-26,1%
Receita Líquida	83.270	115.486	38,7%	241.992	292.580	20,9%
Margem FFO	49,5%	27,3%	-22,2 pp.	53,1%	32,5%	-20,6 pp.
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%
Total	630.030	616.410	100,0%	-2,2%

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

Em 13 de junho de 2014, a Companhia, em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), entrou em acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (“FII PM”) para o desenvolvimento da área denominada por “Gasômetro”, localizada na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. A área possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e o projeto será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os 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..

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

- a) As informações trimestrais consolidadas, preparadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standard Board - IASB” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.
- b) As informações trimestrais individuais da controladora preparadas, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Notas Explicativas

- c) As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, investidas controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo de aquisição.

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

2.2. Base de elaboração e principais práticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2.2 e nº 2.4 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013”), publicadas no dia 25 de fevereiro de 2014 nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico e disponibilizadas por meio do “website”: www.cvm.gov.br.

Avaliação dos impactos da Lei nº 12.973/14

A Companhia deverá optar, nos próximos meses, por aplicar as novas determinações da Lei 12.973 ainda em 2014 ou a partir de 2015. O principal impacto previsto pode ocorrer em operações de permutas imobiliárias, que ocorrerem a partir da aplicação das novas regras de tributação.

Notas Explicativas

2.3 Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	30/09/2014	31/12/2013
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	100,00%	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Citrino Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
Shopping Metropolitano Barra S/A (a)	100,00%	-
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Labor	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%

(a) Participação constituída em 2014.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

- a) As “International Financial Reporting Standards - IFRSs” novas e revisadas a seguir, em vigor para períodos anuais iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2014, foram adotadas nas informações contábeis intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios/períodos corrente e anterior.

<u>IFRS/IAS</u>	<u>Descrição</u>
IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (1).

Notas Explicativas

b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (2).
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7	Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (2).
IFRS 15	Reconhecimento de receita na operação de incorporação imobiliária. (3)

- (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
- (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.
- (3) Em 28 de maio de 2014, o IASB (“International Accounting Standards Board”) emitiu o IFRS 15 – “Revenue from Contracts with Customers” com a finalidade de esclarecer e convergir a forma de reconhecimento de receita inclusive na operação de incorporação imobiliária. No âmbito do IFRS (“International Financing Reporting Standards”), a norma entrará em vigência em ou após 1º de janeiro de 2017. A companhia esta analisando o impacto da aplicação destas novas normas.

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

A Administração da Companhia não espera impactos significativos decorrentes da aplicação dessas novas normas e interpretações, com exceção do IFRS 15, que a Administração aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	4.800	136	22.794	16.338
Aplicações	128.387	121.479	240.464	132.913
Total de caixa e equivalentes de caixa	133.187	121.615	263.258	149.251

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Aplicações Compromissadas	-	8.673	-	115.152

Notas Explicativas

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Locações	359	495	47.870	26.320
Venda de unidades concluídas	-	-	447	1.166
Venda de unidades em construção	-	-	54.130	59.526
Serviços de administração	-	-	2.428	519
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(2.188)	(1.935)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.259)	(1.920)
Total	359	495	101.428	83.676
Circulante	359	495	83.674	75.671
Não circulante	-	-	17.754	8.005

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

O saldo de contas a receber do não circulante refere-se substancialmente a saldo provisionado de res-serve (cessão de direito de uso de loja comercial) a receber R\$ 11.378.

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

7. ESTOQUES

Descrição	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Circulante		
CEO (Corporate Executive Offices)	84.328	80.436
Thera Corporate	163.885	127.373
Thera Residencial e Saletas	935	709
Edifício Torre Matarazzo	415	-
Total circulante	249.563	208.518
Não circulante		
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	28.286	17.667
Edifício Corporativo Miss Silvia	150.652	34.279
Edifício Torre Matarazzo	-	3.439
Shopping Cerrado	119.367	44.610
Shopping Metropolitano Barra	642.828	479.323
Shopping Tietê	431.404	375.808
Shopping Cidade São Paulo	425.331	281.162
Total não circulante	1.797.868	1.236.288

Os imóveis encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, serão utilizados para renda ou vendidos. A parcela do ativo não circulante da rubrica “Estoque” está representada, substancialmente, por empreendimentos em construção e terrenos para futuras

Notas Explicativas

incorporações com o seguinte cronograma anual de conclusão das obras:

Ano	30/09/2014	31/12/2013
2014	-	1.136.293
Out a Dez.2015	1.618.930	-
2015	-	48.049
2016	178.938	51.946
Total não circulante	1.797.868	1.236.288

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

Juros capitalizados

Durante o período findo em 30 de setembro de 2014, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2013	49.748
Juros capitalizados em 2014	64.959
Baixas de empreendimentos vendidos	(4.442)
Saldo em 30/09/2014	110.265

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	59.226	51.503	60.629	53.278
Demais impostos a compensar	142	132	337	1.205
Total	59.368	51.635	60.966	54.483
Circulante	3.414	3.418	3.414	4.365
Não circulante	55.954	48.217	57.552	50.118

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em sociedades controladas								
Aquarius	103.211	101.775	11.138	9.888	92.073	91.887	22.154	32.675
Arraial do Cabo	308.225	259.514	224.697	165.341	83.528	94.173	9.480	13.044
BRX	3.449	1.835	2.835	2.323	614	(488)	(1.152)	(545)
CCP Acácia	29.581	12.490	56	19	29.525	12.471	17.053	9.299
CCP Açucena	11.448	12.223	266	255	11.182	11.968	3.790	3.652
CCP Alecrim	5.172	5.098	130	132	5.042	4.966	1.526	1.452
CCP Ambar	14.966	16.173	382	412	14.584	15.761	5.623	5.662
CCP Ametista	1	-	-	-	1	-	(3)	(2)
CCP Asset	12.700	11.109	-	-	12.700	11.109	1.077	198
CCP Aurora	149.119	36.539	109.649	333	39.470	36.206	36	304
CCP Bromélia	91.640	109.064	1.480	40.044	90.160	69.020	7.137	6.683
CCP Buriti	8	11.291	-	-	8	11.291	(3)	(3)
CCP Calíandra	113.388	35.116	106	1	113.282	35.115	(563)	(1.035)
CCP Carvalho	6	8	-	-	6	8	(2)	(2)
CCP Cerejeira	3.534	3.741	80	81	3.454	3.660	875	990
CCP Citrino	-	2	-	-	-	2	(2)	(2)
CCP Ebanó	3	1	-	-	3	1	(1)	(2)
CCP Eucalipto	17.942	10.118	6	846	17.936	9.272	(12)	(4)
CCP Hortência	3	1	-	-	3	1	(1)	(2)
CCP Imbuia	3.993	4.073	49	50	3.944	4.023	841	805
CCP Lavanda	-	-	2	-	(2)	-	(2)	(2)
CCP Laranjeira	1	-	-	-	1	-	(1)	(2)
CCP Leasing Malls	2.040	553	1.316	619	724	(66)	157	(422)
CCP Logística	459.098	325.387	27	43	459.071	325.344	12.927	27.395
CCP Logística 2	107.379	94.099	104	-	107.275	94.099	2.078	(146)
CCP Marmore	1	-	-	-	1	-	(1)	(4)
CCP Magnólia	507.347	460.470	136.529	152.607	370.818	307.863	2.540	(961)
CCP Marfim	450.928	417.046	175.188	161.937	275.740	255.109	12.021	(1.437)
CCP Mogno	22.160	22.098	1.280	1.112	20.880	20.986	4.591	3.889
CCP Nordeste	9.622	9.680	91	88	9.531	9.592	739	1.354
CCP Participações	207	161	-	-	207	161	41	85
CCP Pinheiro	5	1	-	-	5	1	(2)	(3)
CCP Propriedades	135.096	136.433	41.679	41.604	93.417	94.829	13.392	21.737
Hatiha	54.962	54.381	3.125	2.816	51.837	51.565	4.571	7.468
Micônia	399.995	278.216	54.215	68.146	345.780	210.070	(242)	(2.284)
Millennium	111.367	114.504	8.745	9.499	102.622	105.005	25.667	32.443
Fundo Grand Plaza	203.374	206.024	7.617	20.345	195.757	185.679	35.416	53.040
Fundo Centro Têxtil	36.008	36.333	134	966	35.874	35.367	9.353	11.309
Em sociedades com controle compartilhado								
Cyrela Tururuin	4.048	-	953	-	3.095	-	8	-
CLD	18.621	18.549	161	164	18.460	18.385	(1.365)	(1.104)
CCP Canela	30.320	21.008	71	5.861	30.249	15.147	(114)	(41)
CCP Sandalo	111.207	121.972	9.907	23.094	101.300	98.878	16.922	14.080
Cyrela Lírio	-	2	-	-	-	2	-	(2)
Norte Shopping Belem	214.661	222.517	170.988	159.009	43.673	63.508	166	2.538
Prologis CCP Logística	1.356	1.131	2.439	1.782	(1.083)	(651)	(1.731)	(1.452)
SFE Azione	302.512	303.916	141.628	144.830	160.884	159.086	1.799	4.832
Fundo Brasílio Machado	11.812	11.273	118	261	11.694	11.012	4.914	6.296
Total	4.062.516	3.485.925	1.107.191	1.014.508	2.955.325	2.471.417	211.697	251.773

Notas Explicativas

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

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/09/2014
Aquarius	99,99%	91.877	-	(21.968)	22.154	-	-	92.063
Arraial do Cabo	99,99%	103.585	-	(20.125)	9.482	-	4.663	97.605
CCP Acácia	99,99%	12.705	-	-	17.051	-	(220)	29.536
CCP Açucena	99,99%	11.966	7	(4.583)	3.791	-	-	11.181
CCP Alecrim	99,99%	4.966	-	(1.450)	1.525	-	-	5.041
CCP Ambar	99,99%	15.759	-	(6.800)	5.624	-	-	14.583
CCP Ametista	99,99%	1	2	-	(4)	2	-	1
CCP Asset	100%	11.110	-	-	1.590	-	-	12.700
CCP Aurora	25%	19.131	1.614	-	17	-	1.373	22.135
CCP Bromélia	50%	18.059	3.501	-	1.784	-	(804)	22.540
CCP Buriti	99,99%	11.290	(11.279)	-	(4)	-	-	7
CCP Caliandra	25%	9.327	63.184	-	(353)	(808)	4.446	75.796
CCP Canela	50%	7.826	7.607	-	(56)	-	89	15.466
CCP Carvalho	99,99%	8	-	-	(2)	-	-	6
CCP Cerejeira	99,99%	3.660	-	(1.081)	875	-	-	3.454
CCP Citrino	99,99%	-	-	-	1	-	-	1
CCP Ébano	99,99%	-	3	-	-	-	-	3
CCP Eucalipto	99,99%	9.706	8.676	-	(13)	-	1.182	19.551
CCP Hortênci	99,99%	-	3	-	-	-	-	3
CCP Imbuia	99,99%	4.023	-	(920)	841	-	-	3.944
CCP Laranjeira	99,99%	1	2	-	(2)	-	-	1
CCP Lavanda	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Leasing Malls	99,99%	(66)	633	-	157	-	-	724
CCP Logística	50%	174.949	60.400	-	6.460	-	4.411	246.220
CCP Logística 2	99,99%	99.743	11.098	-	2.074	-	697	113.612
CCP Magnólia	99,99%	329.714	60.415	-	2.534	-	25.741	418.404
CCP Marfim	25%	68.016	2.153	-	3.005	-	4.704	77.878
CCP Marmore	99,99%	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Mogno	99,99%	21.360	(2.500)	(2.196)	4.590	-	(310)	20.944
CCP Nordeste	99,99%	9.591	-	(800)	739	-	-	9.530
CCP Participações	99,99%	161	-	-	46	-	-	207
CCP Pinheiro	99,99%	1	6	-	(2)	-	-	5
CCP Propriedades	99,99%	94.820	-	(14.804)	13.392	-	-	93.408
CCP Sândalo	50%	52.583	-	(7.250)	3.761	-	(533)	48.561
CLD	60%	11.212	864	-	(819)	-	19	11.276
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	(1)	-	-
Cyrela Tururin (a)	50%	-	1.573	-	5	(30)	-	1.548
Fundo Brasílio Machado	50%	5.506	-	(2.116)	2.457	-	-	5.847
Fundo CTI	50,19%	17.752	-	(4.440)	4.694	-	-	18.006
Fundo Grand Plaza	61,41%	124.622	-	(16.299)	23.234	-	(20)	131.537
Hatiha	99,99%	51.559	-	(4.299)	4.571	-	-	51.831
Micônia	99,99%	221.063	135.952	-	(256)	-	19.522	376.281
Millennium	99,99%	104.994	(3.000)	(25.050)	25.668	-	-	102.612
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(2.500)	(2.500)	42	-	(10)	11.461
SPE Azione	40%	68.637	-	-	721	-	(161)	69.197
Combinação de negócios (b)		15.983	-	-	(261)	-	-	15.722
Total investimentos		1.823.630	338.418	(136.681)	161.112	(839)	64.789	2.250.429
BRX		(486)	2.254	-	(1.154)	-	-	614
Prologis CCP Logística		(326)	650	-	(865)	-	-	(541)
Total do investimento (provisão para perda)		(812)	2.904	-	(2.019)	-	-	73
Total investimentos		1.822.818	341.322	(136.681)	159.093	(839)	64.789	2.250.502

(a) Durante 2014, foi adquirida a participação de 50% na empresa Cyrela Tururin, com o objetivo de construção de dois imóveis comerciais no mesmo terreno, sendo um de saletas e outro corporativo, em parceria com a Cyrela Brazil Realty, que detém os demais 50%.

Notas Explicativas

- (b) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Conseqüentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais são depreciados, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	30/09/2014	31/12/2013
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	10.920	11.148
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.825	1.858
Total	15.722	15.983

9.3 Investimentos em não controladas

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

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/09/2014
CCP Canela	50%	7.826	7.607	-	(57)	-	89	15.465
CCP Sândalo	50%	53.498	-	(7.250)	2.846	-	(533)	48.561
CLD	60%	11.212	864	-	(819)	-	19	11.276
Cyrela Diamante	48,98%	7.829	-	(4.898)	19.020	-	(220)	21.731
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	(1)	-	-
Cyrela Tururin	50%	-	1.573	-	5	(30)	-	1.548
Fundo Brasília Machado	50%	5.007	-	(2.116)	2.956	-	-	5.847
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(2.500)	(2.500)	42	-	(10)	11.461
Prológis CCP Fazenda	50%	4.197	240	-	(1)	-	17	4.453
Prológis CCP 7	50%	10.290	950	-	19	-	81	11.340
Prológis CCP 8	50%	57.145	6.600	-	1.634	-	438	65.817
Prológis CCP 10	50%	308	150	-	3	-	1	462
Prológis CCP 11	50%	2.129	1.200	-	13	-	16	3.358
Prológis CCP 12	50%	13.053	400	-	23	-	105	13.581
Prológis CCP 13	50%	7.003	327	-	21	-	56	7.407
Prológis CCP 14	50%	9.817	62.033	-	(2)	-	161	72.009
Prológis CCP 15	50%	5.630	24.100	-	48	-	88	29.866
Prológis CCP 16	50%	2	-	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP Cajamar	50%	11.720	(500)	(566)	513	-	-	11.167
Prológis CCP Castelo	50%	-	-	-	-	-	-	-
Prológis CCP Rio Guandu	50%	48.698	9.700	-	851	-	1.141	60.390
Prológis CCP Jordânia	50%	11.897	(5.000)	-	674	-	-	7.571
Prológis CCP Logística	50%	(326)	650	-	(865)	-	-	(541)
Prológis CCP Serra do Japi	50%	4.674	1.100	-	48	-	17	5.839
Prológis CCP Tonolli	50%	14.393	-	(2.700)	426	-	-	12.119
Prológis CCP Tucano 1	50%	72.754	6.945	-	2.982	-	-	82.681
Prológis CCP Tucano 2	50%	101.931	9.260	-	4.003	-	2.987	118.181
Prológis CCP Tucano 3	50%	60.949	6.945	-	2.982	-	-	70.876
SPE Azione	40%	68.637	-	-	721	-	(161)	69.197
Combinação de negócios		2.204	-	-	-	-	-	2.204
Total investimentos		608.907	132.644	(20.030)	38.085	(31)	4.292	763.867

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	924	924	507.732	507.753
Terrenos (a)	-	961	961	161.768	161.768
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	28.471	24.387
Total custo		1.885	1.885	697.971	693.908
(-) Depreciação acumulada		(57)	(42)	(81.561)	(75.367)
Total das propriedades para investimento		1.828	1.843	616.410	618.541

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 30 de setembro de 2014 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adições	Depreciação	Capitalização (a)	Saldo em 30/09/2014
Edifícios e construções	436.593	-	(6.152)	-	430.441
Terrenos	161.768	-	-	-	161.768
Benfeitorias em andamento	19.965	4.084	-	(21)	24.028
Benfeitorias em imóveis	215	-	(42)	-	173
Total	618.541	4.084	(6.194)	(21)	616.410

(a) Refere-se aos juros sobre as debêntures contratadas na Controladora que são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários, e que são capitalizados de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Após início da depreciação do bem, o valor é apropriado para o resultado de acordo com o prazo de depreciação.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2013:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2013	Valor contábil em 30/09/2014	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.606.601	285.214	1.321.387
Galpões	106.880	53.701	53.179
Shoppings	469.830	239.915	229.915
Outros	83.088	37.580	45.508
Total	2.266.399	616.410	1.649.989

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

- Área bruta locável própria (m²) – 199.323.
- Taxa de capitalização: 7,5% a 9,0% ao ano para edifícios, 10% ao ano para galpões e 8% ao ano para shoppings.

Notas Explicativas

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

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

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	48	18
Equipamentos processamento dados	20%	528	490	964	635
Total custo		546	508	2.789	2.430
(-) Depreciação acumulada		(239)	(160)	(518)	(386)
Imobilizado líquido		307	348	2.271	2.044
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	94	10
Total custo		10	10	94	10
(-) Depreciação acumulada		(10)	(10)	(21)	(10)
Imobilizado líquido		-	-	73	-

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 30 de setembro de 2014 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adição	Depreciação	Saldo em 30/09/2014
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.630	-	(29)	1.601
Móveis e utensílios	11	44	(1)	54
Equipamento de processamento de dados	403	315	(102)	616
Total	2.044	359	(132)	2.271
Intangíveis				
Software	-	84	(11)	73
Total	-	84	(11)	73

Notas Explicativas

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	168.677	-	168.677	-
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	20.282	20.172	20.282	20.172
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	26.603	28.825	26.603	28.825
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	276.315	176.697	276.315	176.697
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	123.067	133.473
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	41.127	44.378	41.127	44.378
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	146.073	134.366
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a. + TR	(h)	-	-	92.647	62.095
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	21.164	20.491	21.164	20.491
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	23.647	21.186	23.647	21.186
Banco Itaú	25/02/2011	9,25% a.a. + TR	(k)	-	-	28.254	21.452
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	38.950	38.681	38.950	38.681
Banco Itaú	25/02/2011	9,53% a.a. + TR	(m)	-	-	6.737	-
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(n)	14.559	-	14.559	-
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(o)	56.581	-	56.581	-
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(p)	34.078	-	34.078	-
Total				721.983	350.430	1.118.761	701.816
Passivo circulante				56.782	25.576	110.876	63.804
Passivo não circulante				665.201	324.854	1.007.885	638.012

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
Out a Dez.2015	13.247	24.189
2016	70.862	114.630
2017	72.486	116.255
2018	72.486	116.254
2019	72.486	116.254
Acima de 6 anos	363.634	520.303
Total	665.201	1.007.885

- (a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor em segundo grau das quotas e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016.
- (b) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de ações da CCP Bromélia para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia para construção do empreendimento Shopping Metropolitan. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de outubro de 2014.

Notas Explicativas

- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.
- (f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de agosto 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de março de 2015.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de julho de 2015.
- (i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiaí II. O prazo de amortização é de 150 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de novembro de 2014.
- (j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015.
- (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de junho de 2015.
- (l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 03 de outubro de 2016.
- (m) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Office. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de outubro de 2015.
- (n) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 25 de outubro de 2015.
- (o) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 30 de setembro de 2016.

Notas Explicativas

- (p) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de abril de 2015.

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

Por se tratarem de contratos de SFH – Sistema Financeiro de Habitação, a garantia dos empréstimos é o próprio empreendimento financiado.

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

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 30 de setembro de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2013	350.430	701.816
Captações	375.439	436.655
Pagamento de principal	(5.839)	(33.920)
Pagamentos juros	(37.078)	(51.991)
Juros provisionados	41.025	41.025
Juros capitalizados - estoque	-	28.000
Comissão paga	(2.092)	(3.017)
Comissão apropriada	98	193
Saldo em 30/09/2014	721.983	1.118.761

13. DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	30/09/2014	31/12/2013
Debêntures	848.568	835.323
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.370)	(6.087)
Juros sobre debêntures	88.392	94.995
Total	931.590	924.231
Circulante	75.934	172.216
Não circulante	855.656	752.015

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

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

Notas Explicativas

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

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 216.590 (R\$ 262.786 em 31 de dezembro de 2013).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 206.933 (R\$ 211.668 em 31 de dezembro de 2013).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 153.455 (R\$ 156.591 em 31 de dezembro de 2013).

- d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Micônia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O saldo destas debêntures foi quitado em 05 de março de 2014.

- e) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 201.479 (R\$ 202.131 em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

- f) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 153.133.

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2013	924.231
Captações	150.000
Pagamentos juros	(86.970)
Pagamento de principal	(136.755)
Juros provisionados	80.367
Comissões pagas	(581)
Comissões apropriadas	1.298
Saldo em 30/09/2014	931.590

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de setembro de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
Out a Dez.2015	15.661
2016	164.852
2017	254.852
2018	120.661
2019	230.000
6 anos ou mais	75.000
Total	861.026
Comissão a apropriar	(5.370)
Saldo em 30/09/2014	855.656

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Contrato de Garantia”) e seus Aditamentos celebrados entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades

Notas Explicativas

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

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

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

Esses compromissos foram cumpridos para o período findo em 30 de setembro de 2014.

2ª, 3ª e 5ª emissão - “Covenants”

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

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

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

6ª emissão - “Covenants” e Hipotecas de 1º grau

Sobre os “Covenants”:

Notas Explicativas

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

Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	Até 15.01.2019, <u>inclusive</u>
Dívida corporativa líquida/EBITDA	4.0x

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

Sobre as Hipotecas de 1º grau:

As Debêntures contam com hipoteca de 1º grau dos imóveis indicados a seguir (“Imóveis”), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente):

- (i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;
- (ii) imóvel objeto da matrícula nº 23.579, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;
- (iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.631, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;
- (iv) imóvel objeto da matrícula nº 161.876 (conjunto 31 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;
- (v) imóvel objeto da matrícula nº 161.877 (conjunto 32 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;
- (vi) imóvel objeto da matrícula nº 161.881 (conjunto 52 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda..

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2014.

Notas Explicativas

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Circulante				
PIS	4	4	140	101
COFINS	17	16	644	468
ISS	21	65	775	668
IRPJ	-	-	4.881	3.598
CSLL	-	-	1.808	1.340
RET	-	-	227	194
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	250	11	1.757	3.526
IPTU	-	-	1.008	-
Total	292	96	11.240	9.895

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	6.962	-	6.962
Contas a receber – locação	151	292	15.748	12.629
Contas a receber – vendas circulante	-	-	46.211	50.751
Res sperata	-	-	52.407	21.782
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	6.375	8.005
Total	151	7.254	120.741	100.129

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	2.367	-	2.367
Contas a receber – locação	65	126	2.332	1.962
Contas a receber – vendas circulante	-	-	2.134	2.278
Total circulante	65	2.493	4.466	6.607
Res-sperata	-	-	7.615	3.703
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	429	539
Total não circulante	-	-	8.044	4.242
Total dos impostos diferidos	65	2.493	12.510	10.849
PIS	2	5	686	518
COFINS	11	22	3.168	2.391
IRPJ	38	1.813	6.265	5.729
CSLL	14	653	2.391	2.211

Notas Explicativas

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Pis e Cofins (a)	9.069	8.111
Refis IV (b)	3.171	3.948
Total	12.240	12.059
Depósitos judiciais	(12.416)	(13.035)
Ativo não circulante	176	976

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.069 (R\$ 8.111 em 31 de dezembro de 2013), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 8.954 (R\$ 7.998 em 31 de dezembro de 2013).

(b) REFIS IV

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

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

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados até 31 de dezembro de 2005 e possui os montantes de R\$ 3.171, registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e na rubrica “Depósitos judiciais”.

Notas Explicativas

Em Agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou parcialmente sobre este crédito, gerando uma baixa de R\$ 1.598.

Até a data destas demonstrações financeiras, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R\$ 3.171.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

17. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Partes relacionadas		
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.512
Total partes relacionadas	3.512	3.512

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

b) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos

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

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

Notas Explicativas

ATIVO

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Thera (Cyrela Roraima) (i)	104	4.132
Total	104	4.132

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.019	3.036
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.892	3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	7.865	7.882

- (i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Thera Berrini”, o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação.

Em outubro de 2011, a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

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

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

- (ii) Estes saldos são referentes a compromissos com a Cyrela Brasil Realty S.A. incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída.

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

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A, para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência.

- d) Receita de aluguel

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

Notas Explicativas

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	313
JK1455	4º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	313
JK1455	5º (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				705

e) Remuneração da administração

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

As remunerações incorridas na Companhia até 30 de setembro de 2014 e 2013 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Remuneração aos administradores	2.329	1.111	3.595	1.877
Remuneração aos conselheiros	247	150	247	150
Total	2.576	1.261	3.842	2.027

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2014, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 13.000.

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Thera	204	1.908
CEO	-	10.944
Circulante	204	12.852
Faria Lima	108.513	-
Não circulante	108.513	-

As permutas do Thera e CEO estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas. No mês de Setembro de 2014, foi encerrado o projeto CEO, sendo assim toda a receita pendente foi apropriada neste período.

A permuta do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

Notas Explicativas

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 4.350 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 22.703 em 30 de setembro de 2014.

Em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos “Shopping Cidade São Paulo” e “Torre Matarazzo”. O pedido de tutela antecipada foi acolhido pela Fazenda Pública de São Paulo, e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas fiscalizações dos respectivos órgãos e não foi constatada ilegalidade. Foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo, mas a Companhia permanece com ação contra esta liminar. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.

20. RES SPERATA A APROPRIAR

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Shopping Grand Plaza	5.993	6.231
Shopping Tiete	20.030	12.646
Shopping Metropolitano	12.999	7.850
Shopping Cidade São Paulo	10.172	739
Shopping Cerrado	1.591	547
Total	50.785	28.013
Total circulante	5.993	6.231
Total não circulante	44.792	21.782

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de setembro de 2014 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

Quantidade Capital

Notas Explicativas

	<u>de ações</u>	<u>social</u>
Em 31 de dezembro de 2013	83.000.000	330.695
Em 30 de setembro de 2014	83.000.000	350.000

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

Em 10 de abril de 2014, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$ 19.305 mediante capitalização de parte da reserva de lucro, sem emissão de novas ações.

b) Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em R\$ 18.576. Em 10 de abril de 2014, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$ 19.305 mediante capitalização de parte da reserva de lucro, sem emissão de novas ações.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

d) Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010, foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores. Em

Notas Explicativas

decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$12,41 por ação, totalizando R\$1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$13,49 por ação, totalizando R\$50.176.

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

Em 30 de setembro de 2013 e 2014, a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326.

Em Junho de 2013, foi encerrado o programa de *stock option*, ocorrendo a transferência de 101.894 ações aos funcionários que participavam do programa, a um custo médio de R\$ 13,41 por ação, totalizando R\$ 1.366.

e) Transações com sócios

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

f) Dividendos

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

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2013	148.901
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(7.445)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	141.456
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2013	35.364

Dia 08 de maio de 2014, foi efetuado o pagamento dos dividendos referente 2013.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2014 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 6.750 (R\$ 6.023 em 30 de setembro de 2013), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros

Notas Explicativas

definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 2.470 de PLR complementar referente ao ano de 2013.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

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

b. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

Notas Explicativas

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	136.694	121.615	266.765	255.730
Partes relacionadas	-	-	3.616	7.644
Contas a receber	359	495	101.428	83.676
Titulos e valores mobiliarios	-	8.673	-	115.152
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	721.983	350.430	1.118.761	701.816
Debêntures	931.590	924.231	931.590	924.231
Fornecedores	595	415	37.440	37.796
Partes relacionadas	-	-	7.865	7.882

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro de 2014, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora			Consolidado				
			Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-10,32%	(14.105)	(10.579)	(7.053)	136.694	(27.527)	(20.646)	(13.764)	266.765
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	10,32%	(96.131)	(120.163)	(144.196)	(931.590)	(96.131)	(120.163)	(144.196)	(931.590)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,00%	-	-	-	-	(6.153)	(7.692)	(9.230)	(123.067)
TR	Acréscimo do Índice	0,86%	(6.209)	(7.761)	(9.314)	(721.983)	(8.563)	(10.704)	(12.844)	(995.694)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 10,32% para CDI, 5,00% para TJLP e 0,86% para TR.

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 2013 são assim constituídos:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	12.713	9.129	21.971	19.062
Outros	3.652	2.186	5.661	4.108
Total receitas financeiras	16.365	11.315	27.632	23.170
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(41.025)	(18.226)	(41.025)	(18.243)
Juros e atualização sobre debêntures	(80.367)	(40.487)	(80.367)	(40.487)
Outros	(11.341)	(2.411)	(13.024)	(4.879)
Juros capitalizados	64.789	40.049	64.789	40.049
Total despesas financeiras	(67.944)	(21.075)	(69.627)	(23.560)
Resultado financeiro líquido	(51.579)	(9.760)	(41.995)	(390)

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

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

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

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

25. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receita bruta	6.024	11.424	305.247	251.350
- Locação de imóveis	1.809	1.690	197.821	154.849
- Vendas de imóveis	-	-	64.844	59.521
- Prestação de serviços	4.215	9.734	42.582	36.980
Deduções sobre a receita	(378)	(643)	(12.667)	(9.358)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(123)	(211)
- Descontos Concedidos	-	-	(1.597)	(543)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(378)	(643)	(10.947)	(8.604)
Receita líquida	5.646	10.781	292.580	241.992

(*) ISS sobre serviço e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Notas Explicativas

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2014 e 2013:

Informação por Segmento - Setembro/2014							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	92.796	7.158	86.892	-	-	10.975	197.821
Venda	-	-	-	-	64.844	-	64.844
Prestação de serviços	-	-	-	42.582	-	-	42.582
Total	92.796	7.158	86.892	42.582	64.844	10.975	305.247
Deduções da receita							
Locação	(3.908)	(384)	(2.303)	-	-	-	(6.595)
Venda	-	-	-	-	(1.922)	-	(1.922)
Prestação de serviços	-	-	-	(4.150)	-	-	(4.150)
Total	(3.908)	(384)	(2.303)	(4.150)	(1.922)	-	(12.667)
Receita líquida	88.888	6.774	84.589	38.432	62.922	10.975	292.580
Custo							
Locação	(9.061)	(474)	(23.496)	-	-	(1.710)	(34.741)
Venda	-	-	-	-	(40.623)	-	(40.623)
Prestação de serviços	-	-	-	(28.021)	-	-	(28.021)
Total	(9.061)	(474)	(23.496)	(28.021)	(40.623)	(1.710)	(103.385)
Lucro bruto	79.827	6.300	61.093	10.411	22.299	9.265	189.195
Ativos operacionais	289.410	53.032	1.281.199	-	231.675	33.954	1.889.270

Informações por região - Setembro.2014					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	248.665	54.090	1.286	1.206	305.247
Deduções da receita	(10.363)	(2.257)	(47)	-	(12.667)
Receita líquida	238.302	51.833	1.239	1.206	292.580
Custos	(66.319)	(36.743)	(323)	-	(103.385)
Lucro Bruto	171.983	15.090	916	1.206	189.195
Ativos Operacionais	1.166.302	714.394	8.574	-	1.889.270

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas

27. DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 2013:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Comissões	-	-	(2.429)	(378)
Condomínios e aluguéis	-	-	(19.807)	(11.534)
Custo de construção	-	-	(40.623)	(42.662)
Demais gastos com vendas	-	-	(123)	(8)
Depreciação, amortização e exaustão	(94)	(62)	(6.315)	(6.264)
Despesas com pessoal	(18.497)	(16.842)	(30.124)	(24.642)
Impostos e taxas	-	-	(1.413)	(1.152)
Manutenção	(213)	(305)	(3.367)	(2.333)
Outras receitas e despesas	(755)	1.050	(241)	976
Propaganda e publicidade	-	-	(1.726)	(2.784)
Serviços profissionais e contratados	(7.000)	(4.426)	(35.793)	(16.112)
Total	(26.559)	(20.586)	(141.961)	(106.893)
Alocado em:				
Custos	(15)	(15)	(103.385)	(76.694)
Despesas com vendas	(4.428)	(2.111)	(8.737)	(6.105)
Despesas administrativas	(12.717)	(12.512)	(16.777)	(14.887)
Remuneração da administração	(2.576)	(1.148)	(3.842)	(3.184)
Participações de empregados e administradores	(6.823)	(4.800)	(9.220)	(6.023)
Total	(26.559)	(20.586)	(141.961)	(106.893)

28. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Lucro contábil antes dos impostos	85.751	123.897	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(29.155)	(42.125)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	54.092	41.262	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	(902)	1.257	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	24.034	394	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	127.074	112.601
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(65.802)	(67.565)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	61.272	45.036
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(20.832)	(15.312)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(20.832)	(15.312)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(20.832)	(15.312)

29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2014.

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

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

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

a) Básico

Lucro por Ação	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Lucro líquido	88.166	124.200
Quantidade de ações	83.000	83.000
Lucro por ação	1,062	1,496

Notas Explicativas

b) Diluído

Lucro por Ação	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Lucro Líquido	88.166	124.200
Quantidade de ações	83.000	83.000
(-) Ações em tesouraria	248	248
(+) Ações de stock options	-	-
Total de ações	82.752	82.752
Lucro por ação	1,065	1,501

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o período findo em 30 de setembro de 2014:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 30/09/2014	Receita a incorrer em 30/09/2014	Custo incorrido até 30/09/2014	Custo a incorrer em 30/09/2014
Torre Matarazzo	57.855	851	(24.054)	(349)
Thera Residencial	95.672	1.430	(69.945)	(1.045)
Thera Saletas	60.990	1.019	(34.447)	(591)

31. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000 e outros riscos - R\$ 5.780.
- b) Responsabilidade civil: R\$ 3.200
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 3.483.000.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 549.552
- e) Risco de engenharia: R\$ 508.976
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

Notas Explicativas

32. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 10 de novembro de 2014.

33. EVENTO SUBSEQUENTE

Em outubro de 2014, 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.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 30/09/2014 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	31.736.296	38,24	31.736.296	38,24
Leonis Empreend. e Particip.	5.811.450	7,00	5.811.450	7,00
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	12.373.500	14,91	12.373.500	14,91
Eirenor S.A. (*)	4.380.001	5,28	4.380.001	5,28
EH Capital Management (*)	1.500.480	1,81	1.500.480	1,81
Ações em tesouraria	247.938	0,30	247.938	0,30
Outros	26.950.335	32,46	26.950.335	32,46
Total	83.000.000	100,00	83.000.000	100,00

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

(***) Administradora de Fundos

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Denominação: Leonis Empreendimentos e Participações			Posição em 30/09/2014 (Em Cotas)	
Acionista / Cotista	Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Leo Krakowiak	96.277.922	97,00	96.277.922	97,00
Ricardo Krakowiak	2.977.668	3,00	2.977.668	3,00
Total	99.255.590	100,00	99.255.590	100,0

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2014						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	37.616.777	45,32	-	-	37.616.777	45,32
Elie Horn	31.736.296	38,23	-	-	31.736.296	38,23
Eirenor S.A.	4.380.001	5,28	-	-	4.380.001	5,28
EH Capital Management	1.500.480	1,81	-	-	1.500.480	1,81
Administradores	23.207.132	27,96	-	-	23.207.132	27,96
Conselho de Administração	22.566.571	27,19	-	-	22.566.571	27,19
Diretoria	640.561	0,77	-	-	640.561	0,77
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	247.938	0,30	-	-	247.938	0,30
Outros Acionistas	21.928.153	26,42	-	-	21.928.153	26,42
Total	83.000.000	100,00	-	-	83.000.000	100,00
Ações em Circulação	21.928.153	26,42	-	-	21.928.153	26,42

(*) Em 30/09/2014 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificados como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC

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

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

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

Ênfases

Reconhecimento de receita

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

Demonstrações financeiras individuais

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as Normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2014

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Tarcisio Luiz dos Santos

Audidores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8

CRC nº 1 SP 207626/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2014.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

Dani Ajbeszyc

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2014.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

Dani Ajbeszyc

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores