



São Paulo, 12 de Agosto de 2013 – **PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA** - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2013.

Lucro Líquido do 2T13 é de R\$38,1 milhões; Lucro Líquido por ação é R\$0,460.

Receita Bruta Recorrente de R\$70,4 milhões (+51,6% sobre o 2T12)

Destaques do Trimestre

- ✓ **EBITDA:** R\$45,9 milhões (Margem EBITDA de 51,8%).
- ✓ **Lucro Líquido:** R\$38,1 milhões (Margem Líquida de 43,0%).
- ✓ Dívida Líquida totalizou R\$870,5 milhões.
- ✓ Dívida Líquida Corporativa é 1,48x EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses.
- ✓ **Índices de vacância** física (6,3%) e financeira (4,4%) permanecem **materialmente abaixo da média do mercado**.
- ✓ Em Agosto de 2013, **aquisição de participação extra no Shopping Cidade São Paulo** – CCP passa a deter a totalidade do empreendimento em desenvolvimento.

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita Líquida	92,1	88,5	-3,9%	141,6	158,7	12,1%
EBITDA	90,0	45,9	-49,0%	122,0	99,4	-18,6%
Margem EBITDA	97,7%	51,8%	-45,8 pp.	86,2%	62,6%	-23,5 pp.
EBITDA Ativ. Gestão de Propr. ⁽¹⁾	39,7	37,2	-6,5%	71,5	76,4	6,9%
Margem EBITDA Ajustada	90,7%	72,6%	-18,1 pp.	83,6%	74,1%	-9,5 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	45,6	47,5	4,0%	93,4	95,8	2,5%
Margem NOI	106,1%	92,4%	-13,7 pp.	110,3%	93,0%	-17,4 pp.
FFO - Funds From Operations	76,3	40,1	-47,5%	94,2	87,4	-7,3%
Margem FFO	82,8%	45,2%	-37,6 pp.	66,5%	55,1%	-11,5 pp.
FFO por ação (R\$)	0,923	0,484	-47,6%	1,140	1,056	-7,4%
Lucro Líquido	76,1	38,1	-49,9%	92,5	83,5	-9,8%
Margem Líquida	82,6%	43,0%	-39,6 pp.	65,3%	52,6%	-12,7 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,921	0,460	-50,0%	1,120	1,009	-9,9%

Indicadores Operacionais	2T12	2T13	2T13 x 2T12
Vacância Física	0,93%	6,32%	5,4 pp.
Vacância Financeira	0,63%	4,41%	3,8 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)	241,0		
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)	397,4		

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

⁽²⁾ Ex- Tesouraria

Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 13/08/2013
 Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)
 Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 13/08/2013
 Horário: 12h30 (Brasília) / 11h30 (US ET)
 Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri



Destaques do Trimestre

Aquisição de Novas Áreas para Desenvolvimento de Centros de Distribuição



Foram adquiridas, durante o semestre, duas novas áreas para projetos de centros de distribuição logísticos.

O primeiro projeto é o Centro Logístico Castelo, localizado em Araçariçama, interior do Estado de São Paulo. O projeto terá 241.202 m² de ABL (participação da CCP de 56.381 m², ou 23,4%). O outro projeto é o Centro Logístico Duque de Caxias, localizado em Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. O CL Duque terá 50.153 m² de ABL (participação da CCP de 16.801 m², ou 33,50%).

Os projetos serão desenvolvidos seguindo avançados critérios técnicos e construtivos empregados nos produtos desenvolvidos pela Prologis CCP, *joint venture* da Cyrela Commercial Properties com a Prologis, Inc., uma das principais empresas globais de desenvolvimento de centros de distribuição logísticas.

Aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza – Santo André (SP)

A CCP adquiriu, em Maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio da aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário (F.I.I.) que detém o ativo. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O Grand Plaza, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 70,0 mil m² de área bruta locável e 97,1% de taxa de ocupação. O preço de aquisição foi de aproximadamente R\$10,3 milhões.





Depois do Trimestre

Quarta Emissão de Debentures

Em 6 de Agosto de 2013, a Cyrela Commercial Properties concluiu a quarta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$90,0 milhões (noventa milhões de reais). As debentures terão prazo de vencimento de 360 (trezentos e sessenta) dias e foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco do Brasil - Banco de Investimento S.A. Os recursos captados na 4ª Emissão de Debentures serão utilizados como financiamento parcial da construção do complexo Matarazzo.

Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo

Em 6 de Agosto de 2013, a CCP adquiriu, da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (“CCDI”), parcela adicional de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m² de área bruta locável), empreendimento de shopping center que encontra-se em construção na Avenida Paulista, uma das principais regiões de São Paulo (SP).

O Shopping Cidade São Paulo faz parte do complexo multiuso onde também se desenvolve a Torre Matarazzo, edifício corporativo padrão Triple A que terá 22.052 metros quadrados de área bruta locável e que foi vendida, em junho de 2012, conjuntamente pela CCP e CCDI, para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ.





Release de Resultados – 2T13



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

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

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

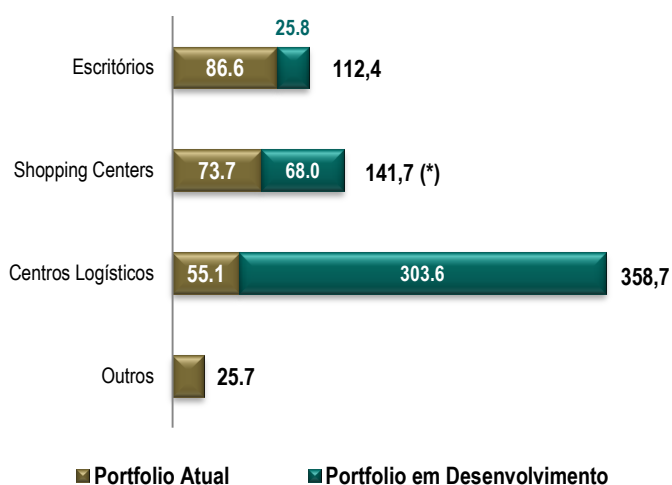


Análise de Desempenho Operacional

Projetos em Desenvolvimento

Os projetos que a CCP tem atualmente em desenvolvimento adicionarão ao portfólio da Companhia aproximadamente 365 mil m² de área de locação (parcela exclusiva CCP), entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

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



Portfólio	mil m ²
Operacional	241,0
Em Desenvolvimento	397,4
Total do Portfólio	638,4
Landbank	120,0
Total + Landbank	758,4

(*) Inclui a participação adquirida no Shopping Cidade São Paulo

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$1,0 bilhão entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

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

Gráfico 2 – Distribuição da Receita de Locação por Segmentos (%)



(1) Receita considerada: PRO-FORMA

(2) Receita baseada no valor médio de aluguel multiplicado pela área da Companhia, sem considerar vacância



Release de Resultados – 2T13

O desenvolvimento de propriedades é uma das vantagens competitivas da Cyrela Commercial Properties. A Companhia acredita obter retornos diferenciados quando desenvolve propriedades em locais estratégicos e de acordo com os mais avançados padrões de qualidade, tecnologia e sustentabilidade.

Os desenvolvimentos são executados de acordo com oportunidades de negócio apresentadas, desde que estas superem os níveis exigidos de retorno econômico-financeiro e que se transformem em ativos imobiliários geradores de fluxos de caixa adequados e resilientes a alterações de cenários micro e macroeconômicos.

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

Vacância

Ao final do 2T13, a vacância física – calculada como área vaga sobre a área disponível geral da CCP - foi de 6,3%; a vacância financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade – ficou em 4,4%.

A variação mais significativa nos índices de ocupação da CCP refere-se a entrega de um dos galpões do Centro Logístico Rio Guandu (Queimados I), em Queimados/RJ, que ainda não foi locado. A área entregue e não ocupada corresponde a 8.260 m² (área CCP).

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

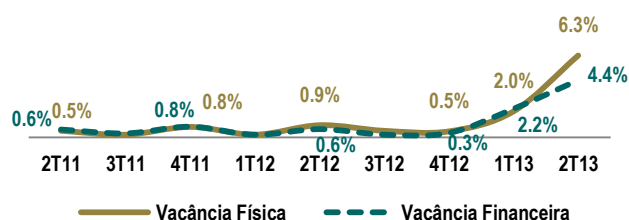
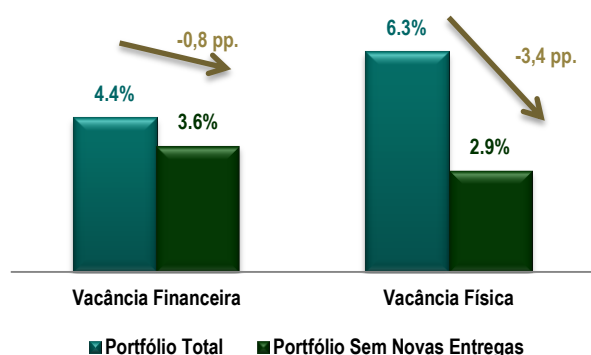


Gráfico 4 – Vacância sem Novas Entregas (%)



Se desconsiderarmos a nova entrega, os níveis de vacância da CCP mantiveram-se em níveis bastante baixos, ficando em 2,9% (vacância física) e em 3,6% (vacância financeira).

O processo de locação das áreas entregues e não ocupadas está em andamento, com contatos sendo realizados com potenciais ocupantes sendo realizado por intermediários, sob a coordenação da equipe da CCP.

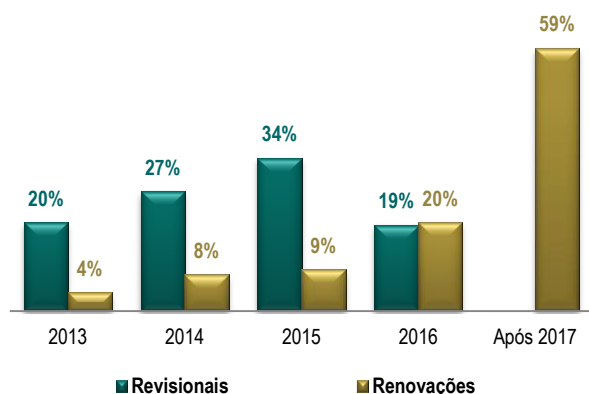
Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 3,1%; com vacância de 2,9% observada no Grand Plaza Shopping, 1,6% no Shopping D e os dois empreendimentos em consolidação (Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH) apresentaram taxas de vacância de aproximadamente 4,0%.

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



Revisão de Contratos de Locação de Escritórios

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



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

Em termos de valores correntes de locação, 20% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013. No mesmo critério, apenas 4% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.

Vendas em Shopping Centers

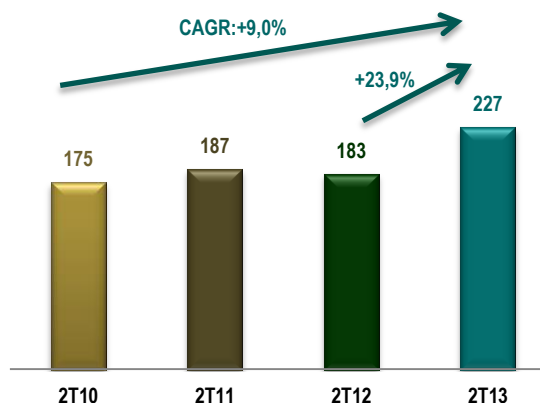
A Cyrela Commercial Properties possui participações em quatro ativos de Shopping Centers:

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

Nos empreendimentos de Shopping Center administrados pela CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

Na série histórica desde 2010, as vendas reportadas acumuladas do Shopping D e do Grand Plaza vem crescendo a uma razão de 9,0% ao ano, em média. Na comparação com o 2T12, as vendas contratadas reportadas no 2T13 variaram 23,9%, impactadas positivamente pela performance do Grand Plaza, pelo incremento de vendas gerado pela inauguração da expansão, que foi inaugurada em Outubro de 2012, e que, além de disponibilizar mais área para venda, atrai mais público e favorece as vendas das lojas já existentes.

Gráfico 6 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões





Release de Resultados – 2T13

Tabela 1 – Indicadores dos Shopping Centers (R\$/m²)

SSS	2T12	2T13	% Variação
Grand Plaza	814	881	+8,3%
Shopping D	846	810	-4,3%
SSS médio	823	860	+4,4%
SSR	2T12	2T13	% Variação
Grand Plaza	46,1	50,1	+8,7%
Shopping D	53,8	59,8	+11,1%
SSR médio	48,4	53,0	+9,5%

Em relação às Vendas Mesmas Lojas (“Same Store Sales” ou “SSS”), a variação foi de 8,3% para o Grand Plaza e de -4,3% para o Shopping D.

Em termos ao Aluguel Mesmas Lojas (“Same Store Rent”, ou “SAR”), a variação foi de 8,7% para o Grand Plaza e de 11,1% para o Shopping D.

Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)					
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	2T 12	2T 13	2T 13 x 2T 12	1S 12	1S 13	1S 13 x 1S 12
Edifícios Corporativos	86.567	35,9%	3,5%	2,4%	28.075	30.450	8,5%	55.221	61.528	11,4%
Edifícios Triple A	50.631	21,0%	4,4%	4,2%	22.136	24.011	8,5%	43.873	48.812	11,3%
Edifícios Classe A	35.937	14,9%	0,0%	0,0%	5.938	6.439	8,4%	11.348	12.716	12,1%
Shopping Centers	73.680	30,6%	3,1%	3,1%	13.402	19.791	47,7%	25.492	39.339	54,3%
Industrial / Centro de Distribuição	55.136	22,9%	15,1%	15,0%	2.486	2.786	12,1%	4.820	5.441	12,9%
Outros Empreendimentos	25.659	10,6%	9,9%	10,0%	1.488	3.871	160,2%	2.948	7.590	157,5%
Serviços de Administração	-	-	-	-	3.913	20.023	411,7%	8.925	25.566	186,5%
Receita Bruta Recorrente	241.043	100,0%	4,4%	6,3%	49.364	76.921	55,8%	97.406	139.464	43,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	194.155	33.232	-82,9%	200.906	98.673	-50,9%
Total	241.043	100,0%	4,4%	6,3%	243.519	110.153	-54,8%	298.312	238.137	-20,2%

(1) Data Base: Jun/13 – PRO-FORMA

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

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



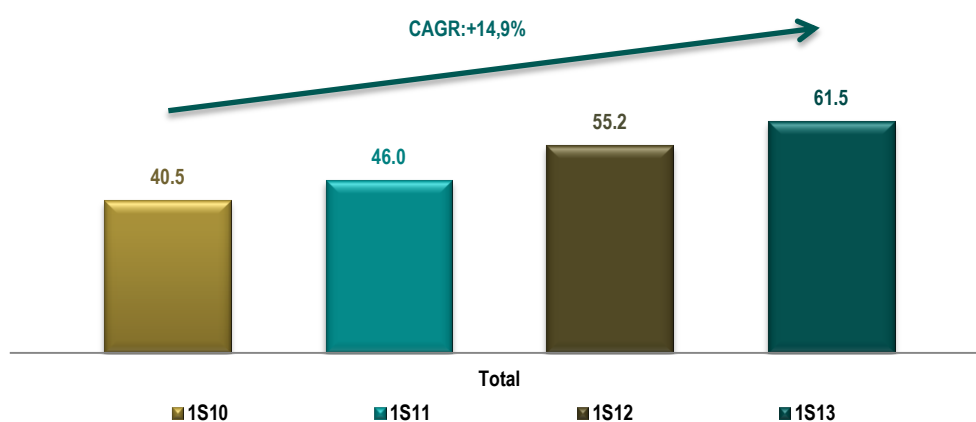
Release de Resultados – 2T13

A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios da CCP possui uma área total de 86.567 m², distribuída em 12 edifícios. A área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do primeiro semestre de 2013, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 96,5% de ocupação.

A receita bruta com locação de escritórios do 1S13 somou R\$ 61,5 milhões, representando um incremento de 11,4% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 7 – Receitas Brutas de Locação em R\$ milhões



B) Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a receita bruta de locação (Pró-Forma) para cada um dos equipamentos de Shopping Centers em que a CCP detém participação, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores e não leva em conta o incremento de participação societária da CCP no FII Grand Plaza.

Shopping Centers	ABL total (m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)					
			2T12 ⁽²⁾	2T13 ⁽²⁾	2T13 x 2T12	1S12 ⁽²⁾	1S13 ⁽²⁾	1S13 x 1S12
Grand Plaza Shopping	69.976	42.974	9.245	13.086	41,5%	18.268	25.810	41,3%
Shopping D	29.417	9.293	1.393	1.606	15,3%	2.981	3.488	17,0%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	623	1.331	113,6%	623	2.502	301,5%
Shopping Estação BH	33.982	13.593	952	2.610	174,3%	952	5.024	427,9%
Subtotal	164.655	73.680	12.213	18.633	52,6%	22.823	36.823	61,3%
Cessão de Uso	-	-	1.125	1.040	-7,6%	2.781	1.828	-34,3%
Total sem Linearização	164.655	73.680	13.338	19.673	47,5%	25.604	38.651	51,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	-	-	64	118	84,1%	(112)	688	-715,1%
Total	164.655	73.680	13.402	19.791	47,7%	25.492	39.339	54,3%

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

⁽²⁾ As receitas mostradas são pró-forma



Release de Resultados – 2T13

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 47,7% na comparação entre os 2T12 e 2T13; e 54,3% quando comparamos o primeiro semestre de 2012 com o mesmo período em 2013. Impactaram estes números de maneira positiva a inauguração, em 2012, das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH e as receitas provenientes das áreas de expansão no Grand Plaza. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

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

C) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, a Companhia registrou, no 2T13, um incremento na receita de locação de 18,0% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior (2T12), de R\$2,5 milhões para R\$3,0 milhões. Em termos da comparação semestral, a variação foi de 16,0%, de R\$5,0 milhões para R\$5,8 milhões. Houve incremento de receitas nas propriedades Parque Industrial Tamboré, Parque Industrial Cajamar (com entrega da segunda fase) e o início de receita proveniente da propriedade Jundiaí Industrial Park.

Em abril de 2013 a Prologis CCP concluiu a obra do primeiro galpão que compõe o Parque Industrial Rio Guandú (Queimado I) em Queimados, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento ainda está em fase de comercialização.

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil)					
				2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	2.404	2.588	7,7%	4.789	5.136	7,3%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	185.098	4.627	125	258	107,3%	243	514	111,2%
Jundiaí Industrial Park - Tonoli	SP - Jundiaí	75.976	1.899	0	139	NA	0	187	NA
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	33.039	8.260	0	0	NA	0	0	NA
Total sem Linearização		334.462	55.136	2.529	2.985	18,0%	5.032	5.838	16,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados				(42)	(199)	367,8%	(212)	(397)	87,1%
Total		334.462	55.136	2.486	2.786	12,1%	4.820	5.441	12,9%

D) Prestação de Serviços

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

Além disso, a partir de Junho de 2013 a Park Place, empresa que faz a gestão de estacionamentos, passou a ser consolidada nas demonstrações da Companhia.

No 1S13, a receita advinda da prestação de serviço cresceu 186,5% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$25,6 milhões, principalmente por conta da consolidação das atividades de estacionamento que registraram, no período, R\$ 12,8 milhões.

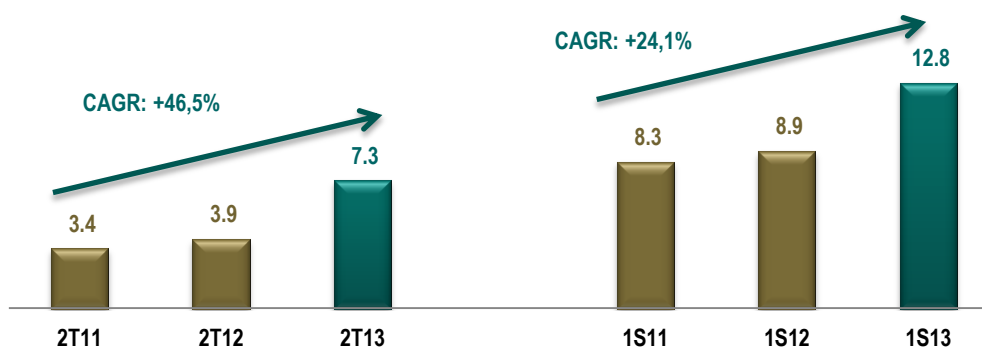


Release de Resultados – 2T13

Propriedade	Receita de Prestação de Serviços Pró-Forma (R\$ Mil)					
	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Prestação de Serviços	2.184	3.850	76,3%	4.260	6.823	60,2%
Asset Management	1.729	3.405	97,0%	4.665	5.975	28,1%
Estacionamento	0	12.768	NA	0	12.768	NA
Total	3.913	20.023	411,7%	8.925	25.566	186,5%

Com os resultados advindos das receitas de serviços, a Companhia tem como objetivo fazer frente a parte de suas despesas gerais e administrativas, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

Gráfico 8 – Receitas de Serviços (exclui Receitas de Estacionamento) - R\$ milhões

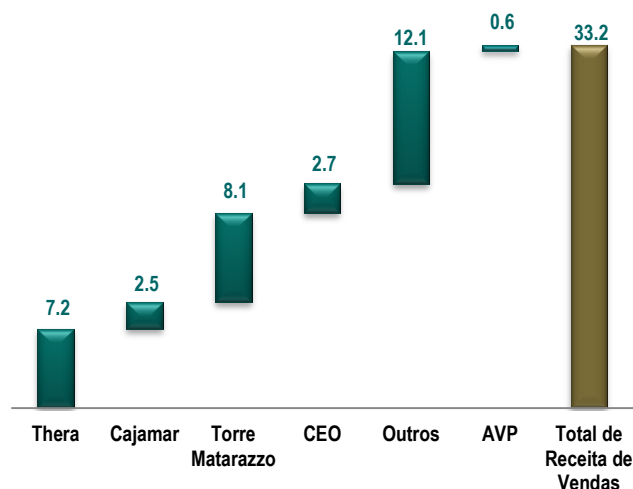


E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 2T13, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária, reconhecida pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” - PoC), atingiu R\$33,2 milhões, reduzindo-se em R\$160,9 milhões em relação aos R\$194,2 milhões reportados no 2T12 (os valores incluem os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

A variação negativa é decorrente do reconhecimento, no 2T12 de R\$177,7 milhões referentes à venda da Torre Matarazzo, ocorrida naquele trimestre. O valor é decorrente da contabilização da receita gerada pela transação, proporcionalmente ao montante de custos incorridos naquele trimestre (custos de obra, terreno e outros) sobre o total orçado de custos para a execução completa do projeto.

Gráfico 9 – Receitas de Venda - R\$ milhões





Sustentabilidade



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

Sobre a CCP



A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 241 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 365 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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



Análise dos Resultados Financeiros

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

Receita Bruta

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

A Tabela abaixo faz uma reconciliação entre a Receita Bruta Operacional Pró Forma, apresentada na seção de Análise dos Resultados Operacionais, e a Receita Bruta Operacional contábil (pelo critério do IFRS), que considera apenas como receitas os ingressos provenientes das propriedades em que a CCP tem o controle societário direto ou via subsidiária, contabilizando as receitas das demais propriedades em “equivalência patrimonial”.

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	2T12 IFRS	2T12 Pró Forma	Varição	2T13 IFRS	2T13 Pró Forma	Varição
Edifícios Corporativos	27.302	28.075	(772)	29.600	30.450	(850)
Edifícios Triple A	22.136	22.136	-	24.011	24.011	-
Edifícios Classe A	5.166	5.938	(772)	5.589	6.439	(850)
Shopping Centers	10.702	13.402	(2.700)	15.419	19.791	(4.372)
Industrial / Centro de Distribuição	2.362	2.486	(125)	2.389	2.786	(397)
Outros Empreendimentos	2.654	1.488	1.166	3.985	3.871	114
Serviços de Administração	3.425	3.913	(489)	19.021	20.023	(1.003)
Receita Bruta Recorrente	46.445	49.364	(2.919)	70.414	76.921	(6.507)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	48.816	194.155	(145.339)	22.416	33.232	(10.816)
T total de Receita Bruta	95.261	243.519	(148.259)	92.830	110.153	(17.323)

No 2T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$92,8 milhões. Se os efeitos da variação de critérios de contabilização introduzidos pela adoção do IFRS como prática contábil brasileira fossem revertidos, o Total de Receita Bruta Operacional seria de R\$110,2 milhões. As principais variações entre os critérios de contabilização se dão por conta das práticas de consolidação contábil de projetos, empreendimentos e subsidiárias em que a Companhia possui participações. São mais materialmente afetadas as rubricas de Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária (as vendas de centros logísticos desenvolvidos pela Prologis CCP passam a ser reconhecidas como “equivalência patrimonial”); Locação de Shopping Centers (segmento em que a CCP possui duas participações minoritárias) e em Locação de Escritórios Corporativos, (uma propriedade é detida por meio de participação em Fundo de Investimento Imobiliário cujos resultados não são mais consolidados diretamente).



Release de Resultados – 2T13

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1S12 IFRS	1S12 Pró Forma	Variação	1S13 IFRS	1S13 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	53.686	55.221	(1.536)	59.845	61.528	(1.683)
Edifícios Triple A	43.873	43.873	-	48.812	48.812	-
Edifícios Classe A	9.812	11.348	(1.536)	11.033	12.716	(1.683)
Shopping Centers	21.137	25.492	(4.355)	30.638	39.339	(8.701)
Industrial / Centro de Distribuição	4.577	4.820	(243)	4.739	5.441	(702)
Outros Empreendimentos	5.262	2.948	2.314	7.770	7.590	180
Serviços de Administração	7.950	8.925	(975)	23.730	25.566	(1.836)
Receita Bruta Recorrente	92.611	97.406	(4.795)	126.722	139.464	(12.742)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	54.063	200.906	(146.843)	38.290	98.673	(60.383)
Total de Receita Bruta	146.674	298.312	(151.638)	165.013	238.137	(73.125)

Na variação semestral, os efeitos da mudança de critério de consolidação contábil são mais relevantes em termos de valor, por conta da venda da propriedade Jundiaí Industrial Park (Tonolli), ocorrida no 1T13.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	2T12	2T13	Análise Vertical (%)	2T13 x 2T12
Locação de Edifícios Corporativos	27.302	29.600	31,9%	8,4%
Locação de Shopping Centers	10.702	15.419	16,6%	44,1%
Locação de Centros de Distribuição	2.362	2.389	2,6%	1,2%
Locação de Outros Empreendimentos	2.654	3.985	4,3%	50,2%
Subtotal Locação de Imóveis	43.020	51.393	55,4%	19,5%
Prestação de Serviços de Administração	3.425	19.021	20,5%	455,4%
Vendas e Incorporação	48.816	22.416	24,1%	-54,1%
Total	95.261	92.830	100,0%	-2,6%

Quando analisamos as variações de Receita Bruta (IFRS) entre o 2T13 na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, os itens mais relevantes são, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos: A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato;
- Locação de Shopping Centers: Além do reajuste dos aluguéis cobrados, a variação deu-se, principalmente, pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, e pela abertura da expansão do Grand Plaza, que incrementou os resultados obtidos nesta propriedade;
- Locação de Centros de Distribuição: O principal fator de variação foi o incremento da área disponível para locação gerada pela entrega das propriedades do Parque Industrial Cajamar e Jundiaí Industrial Park (Tonolli);
- Prestação de Serviços de Administração: A variação se deve a dois fatores: (i) incremento das operações de administração de propriedades e de ativos de terceiros; e (ii) consolidação contábil das receitas advindas de estacionamentos pela Park Place, subsidiária da CCP;
- A variação na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (PoC) de Receitas geradas pela venda de ativos imobiliários, como o Torre Matarazzo, Thera e o CEO, por exemplo.



Release de Resultados – 2T13

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	1S12	1S13	Análise Verticalical (%)	1S13 x 1S12
Locação de Edifícios Corporativos	53.686	59.845	36,3%	11,5%
Locação de Shopping Centers	21.137	30.638	18,6%	44,9%
Locação de Centros de Distribuição	4.577	4.739	2,9%	3,6%
Locação de Outros Empreendimentos	5.262	7.770	4,7%	47,7%
Subtotal Locação de Imóveis	84.661	102.992	62,4%	21,7%
Prestação de Serviços de Administração	7.950	23.730	14,4%	198,5%
Vendas e Incorporação	54.063	38.290	23,2%	-29,2%
Total	146.674	165.013	100,0%	12,5%

Na análise semestral, as principais variações são basicamente derivadas dos mesmos fatores listados no item anterior – reajuste de contratos de aluguel, entrega de empreendimentos proporcionando maior área de locação, consolidação das receitas de estacionamento e consolidação das receitas advindas da atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária.

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento no trimestre foram:

CUSTOS (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Serviços de Adm.	Locação - Outros	Vendas de Propriedade	Estacionamento	Total
Depreciações	1.163	526	124	0	248	0	0	2.060,2
Manutenção	0	538	0	0	392	0	0	930,5
Serviços de Terceiros	0	951	0	0	231	0	10.678	11.860,4
Salários e encargos	0	246	0	794	0	0	492	1.532,0
Outros	92	363	0	292	0	0	254	1.001,0
Custo de Produtos Vendidos	0	0	0	0	0	14.761	0	14.760,7
Total	1.255	2.625	124	1.086	871	14.761	11.424	32.145

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 2T13 foi de 63,7%, que representa uma retração de 4,2 pontos percentuais na comparação com a Margem Bruta registrada no 2T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária, e de uma menor margem bruta verificada na atividade de administração de estacionamentos, que passou, no 2T13, a ser consolidada nos demonstrativos financeiros da CCP.

MARGEM BRUTA (%)	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Margem Bruta	67,9%	63,7%	-4,3 pp.	72,1%	69,1%	-3,0 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	89,5%	74,1%	-15,4 pp.	89,0%	81,3%	-7,7 pp.

Se considerarmos apenas as atividades de locação, a Margem Bruta da CCP do 2T13 ficou em 74,1% variando negativamente em 15,4 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, especialmente por conta de uma maior participação relativa das receitas provenientes da atividade de shopping centers e administração de estacionamento, que tem margens ligeiramente menores do que os demais segmentos de negócio da CCP.



Release de Resultados – 2T13

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 2T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, variando negativamente em 57,3% quando comparada com o trimestre anterior. O fator que impacta este número mais significativamente é a maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers, que no 2T12 estavam em processo de entrega (Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 5,9 milhões, valor que é 39,3% maior do que os R\$4,3 milhões contabilizados no 2T12. Pode-se citar como principal motivo da variação apresentada o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento da Companhia, em especial do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, e um ligeiro incremento do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$0,5 milhão no 2T13, montante que ficou 92,0% menor se comparado com os R\$6,3 milhões contabilizados no 2T12. Tal variação pode ser explicada pela queda nos valores gastos com parcelas de juros das debêntures da CCP, que foram capitalizados, e pela redução do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(14.779)	(6.529)	-55,8%	(33.142)	(14.083)	-57,5%
Juros e Multas	(12)	(294)	2350,0%	(48)	(350)	629,2%
Demais despesas financeiras	(1.498)	(1.748)	16,7%	(2.873)	(2.694)	-6,2%
Despesas Financeiras	(16.289)	(8.572)	-47,4%	(36.063)	(17.127)	-52,5%
Receitas de Aplicação Financeira	10.275	9.106	-11,4%	19.143	15.335	-19,9%
Outras Receitas Financeiras	(325)	(1.040)	220,0%	261	209	-19,9%
Receita Financeira	9.950	8.066	-18,9%	19.404	15.544	-19,9%
Total	(6.339)	(506)	-92,0%	(16.659)	(1.583)	-90,5%

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 2T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro Líquido	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
(+/-) IRPJ e CSSL	6.066	5.199	-14,3%	9.811	10.123	3,2%
(+/-) Resultado Financeiro	6.339	506	-92,0%	16.659	1.583	-90,5%
(+) Depreciação e Amortização	1.492	2.083	39,6%	3.015	4.160	38,0%
Total	89.985	45.892	-49,0%	122.025	99.382	-18,6%
Receita Líquida	92.120	88.540	-3,9%	141.623	158.722	12,1%
Margem EBITDA	97,7%	51,8%	-45,8 pp.	86,2%	62,6%	-23,5 pp.



Release de Resultados – 2T13

No 2T13, o EBITDA foi de R\$45,9 milhões, com Margem EBITDA de 51,8%. A variação negativa do EBITDA, de 49,0% sobre o 2T12, está diretamente relacionada com a variação do Lucro Líquido entre os períodos, enquanto a variação de Margem (-45,8 pontos percentuais) deve-se à maneira de consolidação contábil do resultado da venda da Torre Matarazzo, que foi registrada na rubrica “equivalência patrimonial”, não impactando o cálculo do EBITDA. No 1S13, o EBITDA totalizou R\$99,4 milhões, registrando uma redução de 18,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, e margem EBITDA para o período ficou em 62,6%.

Quando fazemos a análise Pró-Forma, o EBITDA no 2T13 ficou em R\$50,1 milhões, variando negativamente 46,9% em relação ao EBITDA Pró-Forma do 2T12, que foi de R\$ 94,3 milhões; em contrapartida, a Margem EBITDA avançou 7,7 pontos percentuais, registrando 47,6%. Foram determinantes para o resultado obtido as atividades de vendas de unidades imobiliárias e incorporação (em especial a venda da Torre Matarazzo). No cálculo do EBITDA Pró-Forma, a receita total da venda da Torre Matarazzo foi registrada diretamente na linha de receitas, gerando alteração substancial de margem quando comparada com o IFRS. O EBITDA Pró-Forma do 1S13 ficou em R\$107,9 milhões, valor 14,3% menor do que no registrado no 1S12. A Margem EBITDA Pró-Forma do 1S13 foi de 47,0%.

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro Líquido	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
(+/-) IRPJ e CSSL	9.853	5.858	-40,5%	14.136	11.944	-15,5%
(+/-) Resultado Financeiro	6.249	2.624	-58,0%	15.378	5.489	-64,3%
(+) Depreciação e Amortização	2.156	3.490	61,9%	3.839	6.964	81,4%
Total	94.345	50.077	-46,9%	125.893	107.913	-14,3%
Receita Líquida	236.673	105.227	-55,5%	289.348	229.837	-20,6%
Margem EBITDA	39,9%	47,6%	7,7 pp.	43,5%	47,0%	3,4 pp.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP

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

O EBITDA AGP da CCP no 2T13 foi de R\$37,2 milhões, com Margem EBITDA AGP de 72,6%; e no 1S13 foi de R\$ 76,4 milhões e margem de 74,1%. Dois fatores principais contribuíram para a redução da Margem EBITDA AGP: a maior participação relativa das receitas advindas das propriedades de shopping center, e a contabilização, a partir do 2T13, da totalidade das receitas e custos das atividades de administração de estacionamentos.

EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro Líquido do Período	35.812	29.876	-16,6%	62.778	63.312	0,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.696	3.582	-3,1%	7.013	7.194	2,6%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.280)	(322)	-74,8%	(2.466)	(1.426)	-42,1%
(+) Depreciação e Amortização	1.492	2.078	39,2%	3.015	4.155	37,8%
(+) Participação de empregados e administradores	762	2.018	164,8%	2.004	3.268	63,1%
(+) Demais resultados em investimentos	(759)	(79)	-89,6%	(826)	(79)	-90,4%
Total	39.723	37.153	-6,5%	71.518	76.423	6,9%
Receita Líquida	43.777	51.172		85.559	103.115	
Margem EBITDA Ajustado	90,7%	72,6%	-18,1 pp.	83,6%	74,1%	-9,5 pp.



Release de Resultados – 2T13

O EBITDA AGP Pró-Forma da CCP no 2T13 foi de R\$42,6 milhões, com crescimento de 35,9% quando comparado com o EBITDA AGP Pró-Forma do 2T12. A Margem EBITDA AGP Pró-Forma registrada no trimestre foi de 75,3%. Na análise do 1S13 contra o 1S12, o crescimento foi de 29,5% passando de R\$ 67,2 milhões para R\$ 86,9 milhões. A Margem EBITDA AGP Pró-Forma ficou em 76,4%.

EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró - Forma	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro Líquido do Período	27.400	32.087	17,1%	58.391	66.826	14,4%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.904	4.098	5,0%	6.892	8.382	21,6%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.426)	1.821	-227,6%	(2.275)	2.791	-222,7%
(+) Depreciação e Amortização	1.660	3.484	109,9%	3.174	6.956	119,1%
(+) Participação de empregados e administradores	170	1.747	927,0%	1.411	2.638	86,9%
(+) Demais resultados em investimentos	(369)	(644)	74,5%	(444)	(644)	45,2%
Total	31.338	42.592	35,9%	67.150	86.949	29,5%
Receita Líquida	43.761	56.578		85.838	113.774	
Margem EBITDA Ajustado	71,6%	75,3%	3,7 pp.	78,2%	76,4%	-1,8 pp.

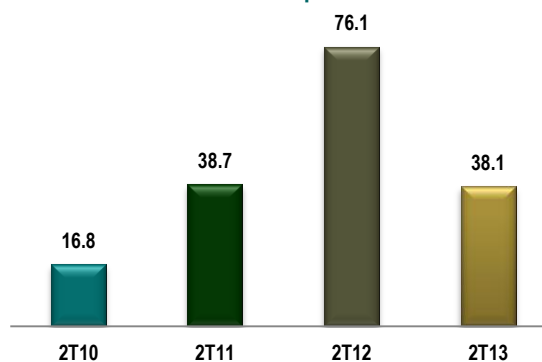
Imposto de Renda e Contribuição Social

No 1S13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$10,1 milhões, comparado com os R\$9,8 milhões registrados no 1S12, apresentando uma variação de 3,2%.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 2T13 foi de R\$38,1 milhões (Margem Líquida de 43,0%), comparado com os R\$76,1 milhões (Margem Líquida de 82,6%) do 2T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,460.

Gráfico 10 - Lucro Líquido - R\$ milhões





Release de Resultados – 2T13

NOI – Net Operating Income

Para o cálculo do NOI, utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços. O NOI do 2T13 totalizou R\$47,5 milhões, um aumento de 4,0% em relação ao 2T12. A Margem NOI ficou em 92,4%, variando negativamente em 13,7 pontos percentuais sobre a margem registrada no 2T12. A variação deve-se, especialmente, a maior importância relativa das receitas advindas da atividade de shopping centers.

NOI (R\$ mil) - IFRS	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita Locação	43.020	51.393	19,5%	84.661	102.992	21,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	2.623	(3.907)	-249,0%	8.757	(7.233)	-182,6%
NOI	45.643	47.486	4,0%	93.418	95.759	2,5%
Margem NOI	106,1%	92,4%	-13,7 pp.	110,3%	93,0%	-17,4 pp.

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita Locação	45.451	56.898	25,2%	88.481	113.898	28,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.066)	(2.952)	42,9%	(4.353)	(6.091)	39,9%
NOI	43.384	53.945	24,3%	84.128	107.807	28,1%
Margem NOI	95,5%	94,8%	-0,6 pp.	95,1%	94,7%	-0,4 pp.

O NOI Pró-Forma ficou em R\$53,9 milhões (margem de 94,8%).

FFO – Funds from Operations

Nas Tabelas seguintes, apresentamos o cálculo do FFO (*Funds From Operation*) ou Recursos da Operação, e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional, nas visões IFRS e Pró-Forma (para fins de comparação com períodos anteriores).

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro (Prejuízo) Líquido	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
(+) Depreciação	1.492	2.083	39,6%	3.015	4.160	38,0%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.259)	(135)	-89,3%	(1.319)	(291)	-77,9%
Total	76.320	40.052	-47,5%	94.236	87.384	-7,3%
Receita Líquida	92.120	88.540	-3,9%	141.623	158.722	12,1%
Margem FFO	82,8%	45,2%	-37,6 pp.	66,5%	55,1%	-11,5 pp.
FFO por ação (R\$)	0,923	0,484	-47,6%	1,140	1,056	-7,4%



Release de Resultados – 2T13

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Lucro (Prejuízo) Líquido	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
(+) Depreciação	2.156	3.490	61,9%	3.839	6.964	81,4%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.261)	(700)	-44,5%	(1.343)	(857)	-36,2%
Total	76.982	40.895	-46,9%	95.036	89.623	-5,7%
Receita Líquida	236.673	105.227	-55,5%	289.348	229.837	-20,6%
Margem FFO	32,5%	38,9%	6,3 pp.	32,8%	39,0%	6,1 pp.
FFO por ação (R\$)	0,931	0,494	-46,9%	1,150	1,083	-5,8%

Resultado a Apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos o 2T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita de vendas a apropriar	75.139	77.870	3,6%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	30.029	17.503	-41,7%
Total de vendas a apropriar	105.168	95.373	-9,3%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(69.325)	(62.516)	-9,8%
Lucro Bruto a apropriar	35.843	32.857	-8,3%
Margem Bruta a apropriar	34,1%	34,5%	0,4 pp.

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 334,9 milhões ao final do segundo trimestre de 2013. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo “*greenfield*” ou “*brownfield*”. As aplicações financeiras representaram 13,6% dos ativos totais.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 867,1 milhões, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento

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



Release de Resultados – 2T13

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil)	1S12	1S13	Análise Vertical (%)	1S13 x 1S12
Edifícios Corporativos	290.782	286.470	46,2%	-1,5%
Condomínios Logísticos	49.399	50.851	8,2%	2,9%
Shoppings	206.123	243.717	39,3%	18,2%
Outros	39.409	38.695	6,2%	-1,8%
Total	585.713	619.733	100,0%	5,8%

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 858,3 milhões, 37,2% superior ao valor registrado no 1T13. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	1T13	2T13
Endividamento	1.094.085	1.193.192
Financiamentos e Empréstimos	433.038	540.035
Debêntures	665.059	657.169
Partes Relacionadas	(4.012)	(4.012)
Disponibilidades	468.447	334.860
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	468.447	334.860
Dívida Líquida Total	625.638	858.332

Para fins de comparação, apresentamos, a seguir, o endividamento Pró-Forma da CCP:

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2013	30/06/2013
Endividamento	933.382	1.201.807
Financiamentos e Empréstimos	403.056	548.400
Debêntures	534.023	657.169
Partes Relacionadas	(3.697)	(3.762)
Disponibilidades	273.818	331.269
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	273.818	331.269
Dívida Líquida Total	659.564	870.538

Na variação entre o 1S13 e o 1T13, o endividamento líquido Pró-Forma da CCP variou 32,0% para R\$870,5 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2013	30/06/2013
Dívida Líquida Total	659.564	870.538
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	2,70x	3,99x
Dívida Líquida Corporativa	261.541	322.138
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,07x	1,48x
Dívida Líquida Produção	398.023	548.400
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	1,63x	2,51x

EBITDA acumulado dos últimos 12 meses



Release de Resultados – 2T13

O nível de endividamento da Companhia é de 3,99 vezes o EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.

O financiamento corporativo corresponde a 1,48 vez o EBITDA LTM e o financiamento à produção 2,51 vez o EBITDA LTM.

Ao final do 2Q13, a CCP possuía três empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Dívida Corporativa				
Tipo	Montante	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Total	654.420			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	119.924	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	19.030	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.411	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.000	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	99.196	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	123.101	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	77.326	63.174	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	10.759	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.593	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	780.146	533.188			

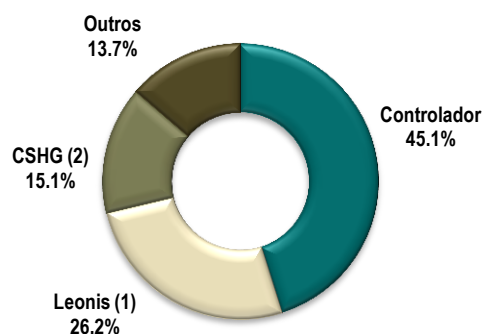
Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	119.924	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	19.030	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.008	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.411	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.000	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	30.005	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	99.196	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	123.101	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	109.686	63.174	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	10.759	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.593	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	812.506	616.201			

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


Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Junho de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 669,1 milhões.

CCPR3	
Valor da ação (28/06/2013 - fechamento)	R\$20,50
Número de Ações	83.000.000
Market Cap	R\$1,702 bilhão
Free Float	54,9%
Valorização no 2T13	
CCPR3	-17,4%
Ibovespa	-15,8%
Imob	-15,7%

Gráfico 11 - Composição Acionária - %


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



Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultado – Análise Trimestral – Pró-Forma e IFRS

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita Bruta	243.519	110.153	-54,8%	298.312	238.137	-20,2%
Locação de Edifícios Corporativos	28.075	30.450	8,5%	55.221	61.528	11,4%
Shopping Centers	13.402	19.791	47,7%	25.492	39.339	54,3%
Locação de Centros de Distribuição	2.486	2.786	12,1%	4.820	5.441	12,9%
Locação de outros empreendimentos	1.488	3.871	160,2%	2.948	7.590	157,5%
Prestação de serviços de Administração	3.913	20.023	411,7%	8.925	25.566	186,5%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	194.155	33.232	-82,9%	200.906	98.673	-50,9%
Deduções da receita bruta	(6.846)	(4.925)	-28,1%	-8.964	(8.301)	-7,4%
Receita Líquida	236.673	105.227	-55,5%	289.348	229.837	-20,6%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(126.801)	(40.874)	-67,8%	-137.805	(94.930)	-31,1%
Imóveis vendidos	(121.217)	(21.000)	-82,7%	-127.060	(66.959)	-47,3%
Imóveis locados	(4.222)	(6.443)	52,6%	-8.192	(13.055)	59,4%
Prestação de serviços	(1.362)	(13.431)	886,1%	-2.553	(14.916)	484,3%
Lucro Bruto	109.872	64.354	-41,4%	151.543	134.906	-11,0%
Margem Bruta	46,4%	61,2%	14,7 pp.	52,4%	58,7%	6,3 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(14.151)	(12.145)	-14,2%	-22.555	(22.241)	-1,4%
Comerciais	(9.364)	(3.424)	-63,4%	(11.708)	(6.735)	-42,5%
Administrativas	(3.529)	(5.577)	58,0%	(7.064)	(9.711)	37,5%
Honorários da Administração	(1.134)	(1.019)	-10,1%	(2.219)	(2.027)	-8,7%
Participação de empregados e administradores	(1.385)	(2.826)	104,0%	(2.907)	(4.626)	59,1%
Equivalência patrimonial	0	0	NA	0	0	NA
Demais resultados em investimentos	1.261	700	-44,5%	1.343	857	-36,2%
Lucro antes do Resultado Financeiro	95.721	52.208	-45,5%	128.988	112.665	-12,7%
Despesas financeiras	(17.589)	(10.503)	-40,3%	(37.410)	(20.964)	-44,0%
Receitas financeiras	11.340	7.880	-30,5%	22.032	15.476	-29,8%
Resultado Financeiro	(6.249)	(2.624)	-58,0%	(15.378)	(5.489)	-64,3%
Lucro antes de IR e CS	89.472	49.585	-44,6%	113.610	107.176	-5,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.853)	(5.858)	-40,5%	(14.136)	(11.944)	-15,5%
Diferido	(5.015)	(32)	-99,4%	(4.290)	395	-109,2%
Do exercício	(4.838)	(5.826)	20,4%	(9.846)	(12.339)	25,3%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	79.619	43.727	-45,1%	99.474	95.232	-4,3%
Participação de Não Controladores	(3.532)	(5.622)	59,2%	(6.934)	(11.716)	69,0%
Lucro Líquido do Período	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
Margem Líquida	32,1%	36,2%	4,1 pp.	32,0%	36,3%	4,4 pp.
Lucro por ação	0,921	0,460	-50,0%	1,120	1,009	-9,9%


Release de Resultados – 2T13

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Receita Bruta	95.261	92.830	-2,6%	146.674	165.013	12,5%
Locação de Edifícios Corporativos	27.302	29.600	8,4%	53.686	59.845	11,5%
Shopping Centers	10.702	15.419	44,1%	21.137	30.638	44,9%
Locação de Centros de Distribuição	2.362	2.389	1,2%	4.577	4.739	3,6%
Locação de outros empreendimentos	2.654	3.985	50,2%	5.262	7.770	47,7%
Prestação de serviços de Administração	3.425	19.021	455,4%	7.950	23.730	198,5%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	48.816	22.416	-54,1%	54.063	38.290	-29,2%
Deduções da receita bruta	(3.141)	(4.290)	36,6%	(5.051)	(6.291)	24,6%
Receita Líquida	92.120	88.540	-3,9%	141.623	158.722	12,1%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(29.529)	(32.146)	8,9%	(39.485)	(49.040)	24,2%
Imóveis vendidos	(24.833)	(14.761)	-40,6%	(29.668)	(26.225)	-11,6%
Imóveis locados	(3.716)	(4.413)	18,8%	(7.902)	(8.816)	11,6%
Prestação de serviços	(980)	(12.972)	1223,6%	(1.915)	(14.000)	631,0%
Lucro Bruto	62.591	56.394	-9,9%	102.138	109.681	7,4%
Margem Bruta	67,9%	63,7%	-4,3 pp.	72,1%	69,1%	-3,0 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	31.447	(3.316)	-110,5%	28.921	11.985	-58,6%
Comerciais	(5.039)	(2.026)	-59,8%	(6.787)	(4.068)	-40,1%
Administrativas	(3.291)	(4.915)	49,4%	(6.613)	(8.478)	28,2%
Honorários da Administração	(1.133)	(1.019)	-10,1%	(2.218)	(2.027)	-8,6%
Participação de empregados e administradores	(1.326)	(2.633)	98,6%	(2.766)	(4.328)	56,5%
Equivalência patrimonial	40.977	7.143	-82,6%	45.986	30.596	-33,5%
Demais resultados em investimentos	1.259	135	-89,3%	1.319	291	-77,9%
Lucro antes do Resultado Financeiro	94.039	53.078	-43,6%	131.060	121.667	-7,2%
Despesas financeiras	(16.289)	(8.572)	-47,4%	(36.063)	(17.128)	-52,5%
Receitas financeiras	9.950	8.066	-18,9%	19.404	15.544	-19,9%
Resultado Financeiro	(6.339)	(506)	-92,0%	(16.659)	(1.583)	-90,5%
Lucro antes de IR e CS	87.699	52.573	-40,1%	114.400	120.083	5,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.066)	(5.199)	-14,3%	(9.811)	(10.123)	3,2%
Diferido	(2.087)	(103)	-95,1%	(1.497)	176	-111,8%
Do exercício	(3.979)	(5.096)	28,1%	(8.314)	(10.299)	23,9%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	81.633	47.373	-42,0%	104.589	109.960	5,1%
Participação de Não Controladores	(5.546)	(9.269)	67,1%	(12.049)	(26.444)	119,5%
Lucro Líquido do Período	76.087	38.105	-49,9%	92.540	83.516	-9,8%
Margem Líquida	82,6%	43,0%	-39,6 pp.	65,3%	52,6%	-12,7 pp.
Lucro por ação	0,921	0,460	-50,0%	1,120	1,009	-9,9%


Release de Resultados – 2T13
Balço Patrimonial

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	3/31/2013	6/30/2013	% sobre Ativo Total	2T13 x 1T13
Ativo Circulante				
Caixa e Equivalentes	220,508	232,675	9.5%	5.5%
Títulos e valores mobiliários	247,939	102,185	4.2%	-58.8%
Contas a Receber	41,264	52,936	2.2%	28.3%
Estoques	546,111	763,253	31.1%	39.8%
Adiantamento a Fornecedor	13,115	14,212	0.6%	8.4%
Impostos e contribuições a compensar	3,630	2,914	0.1%	-19.7%
Demais contas a receber	1,304	1,104	0.0%	-15.3%
Total Circulante	1,073,871	1,169,279	47.6%	8.9%
Ativo não circulante				
Contas a receber	22,702	19,807	0.8%	-12.8%
Estoques	105,019	103,894	4.2%	-1.1%
Partes relacionadas	3,512	3,512	0.1%	0.0%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	6,693	1,588	0.1%	-76.3%
Impostos e contribuições a compensar	43,437	46,231	1.9%	6.4%
Depósitos Judiciais	681	695	0.0%	2.1%
Títulos e Valores Mobiliários	10	10	0.0%	0.0%
Investimentos em controladas	509,712	488,527	19.9%	-4.2%
Combinação de negócios (ágio)	2,204	0	0.0%	-100.0%
Ativo Imobilizado	1,871	1,892	0.1%	1.1%
Ativo Intangíveis	1	1	0.0%	0.0%
Propriedades para investimento	615,524	619,733	25.2%	0.7%
Total não Circulante	1,311,366	1,285,890	52.4%	-1.9%
Total de Ativos	2,385,237	2,455,169	100.0%	2.9%
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	3/31/2013	6/30/2013	% sobre Passivo + Patrimônio Líquido	2T13 x 1T13
Passivo Circulante	290,438	251,468	10.2%	-13.4%
Empréstimos e financiamentos	19,396	32,095	1.3%	65.5%
Debênture	64,631	69,584	2.8%	7.7%
Fornecedores	30,121	43,576	1.8%	44.7%
Impostos e contribuições a recolher	8,316	11,475	0.5%	38.0%
Impostos e contribuições diferidos	3,013	3,191	0.1%	5.9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0	0.0%	NA
Dividendos a pagar	72,692	4	0.0%	-100.0%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7,888	15,493	0.6%	96.4%
CDU a apropriar (Res Sperata)	5,514	5,943	0.2%	7.8%
Adiantamento dos clientes - Permutas	21,758	17,504	0.7%	-19.6%
Adiantamento dos clientes	37,234	30,330	1.2%	-18.5%
Demais contas a pagar	19,875	22,273	0.9%	12.1%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1,036,763	1,121,219	45.7%	8.1%
Empréstimos e Financiamentos	413,642	507,940	20.7%	22.8%
Debênture	600,428	587,585	23.9%	-2.1%
CDU a apropriar (Res Sperata)	10,723	14,838	0.6%	38.4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2,953	3,523	0.1%	19.3%
Provisão para contingências	6,602	6,602	0.3%	0.0%
Demais contas a pagar	2,415	731	0.0%	-69.7%
Patrimônio Líquido	637,616	669,120	27.3%	4.9%
Participação de minoritários	420,420	413,362	16.8%	-1.7%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2,385,237	2,455,169	100.0%	2.9%



Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2012	30/06/2013
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	114.400	120.083
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:	-	
Depreciação de bens do ativo imobilizado	37	50
Depreciação das propriedades para investimento	2.978	4.105
Equivalência patrimonial	(45.986)	(30.596)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	37.496	46.254
Amortização da comissão sobre debêntures	447	508
Imposto diferido (pis e cofins)	1.343	5.533
Provisão para perda do contas a receber	65	13
Despesa com outorga de ações	96	489
Ajuste a valor presente	1.088	(176)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	5.854	
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(24.558)	(812)
Impostos e contribuições a compensar	(6.486)	(2.977)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	1.744	(4.478)
Imóveis a comercializar	(114.837)	(316.293)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	25.992	3.518
Depósitos judiciais	(599)	(12)
Demais ativos	(874)	18.917
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	5.242	19.666
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(513)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(11.916)	7.603
Impostos e contribuições a recolher	570	(1.314)
Adiantamento de clientes	(8.294)	(16.911)
Dividendos a pagar	-	-
Res-sperata a apropriar	4.749	8.517
Demais contas a pagar	2.186	(8.003)
Contas a receber de partes relacionadas	(1.127)	(490)
Caixa proveniente das operações	(10.903)	(146.806)
Juros pagos	(12.347)	(35.687)
IRPJ e CSLL Pagos	(8.469)	(10.175)
Dividendos Recebidos	-	85.188
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(31.719)	(107.480)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(56.116)	(45.254)
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	-	125.293
(Acréscimo) do imobilizado	(3)	(102)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(47.386)	(14.278)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(103.505)	65.659
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	339.054	317.724
Pagamento de empréstimo (principal)	(15.585)	(39.185)
Comissão para aquisição de debêntures	(1.013)	(406)
Dividendos pagos	(27.011)	(72.686)
Pagamento de dividendos ou Aquisição de Participação de não controladores	82.448	(23.072)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	377.893	182.375
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	242.669	140.554
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	520.984	232.675
No fim do período	278.315	92.121
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	242.669	140.554



Demonstração de Valor Adicionado Consolidado

DEMONSTRAÇÕES DE VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2012	30/06/2013
Receitas		
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	92.611	126.722
Receita com venda de imóveis	54.063	38.290
Outras receitas	-	-
	146.674	165.012
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(36.489)	(42.398)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(3.483)	(6.466)
Outros	(3.044)	(2.756)
	(43.016)	(51.620)
Valor adicionado bruto	103.658	113.392
Depreciação e amortização líquida	(3.015)	(4.159)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	100.643	109.233
Valor adicionado recebido em transferência		
Resultado de equivalência patrimonial	45.986	30.596
Outras receitas	1.339	1.760
Receitas financeiras	19.404	15.544
	66.729	47.900
Valor adicionado total a distribuir	167.372	157.133
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal		
Salários e encargos	3.873	5.970
Comissões sobre venda	2.904	288
Honorários de diretoria	2.219	2.027
Benefícios e participações de empregados	2.862	5.348
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	14.815	16.246
Municipais	248	1.059
Remuneração de capitais de terceiros		
Juros	33.142	14.083
Outras	2.720	2.152
Remuneração de capitais próprios		
Lucros retidos dos exercícios	92.540	83.516
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	12.049	26.444
	167.372	157.133

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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



Anexos

Tabela 1 – Empreendimentos em Desenvolvimento

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	Barra da Tijuca, RJ	29.927	2.721	25.844	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	155,1
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		2T14	R\$ 80 - R\$ 100	
	Torre Matarazzo ⁽³⁾	Av. Paulista, SP	22.052	0		1T15	R\$ 110 - R\$ 130	
	Miss Sílvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239		1T16	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitano Barra	Barra da Tijuca, RJ	43.275	34.620	68.006	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	484,7
	Tietê Plaza Shopping	Marginal Tietê, SP	36.060	9.015		4T13	R\$ 65 - R\$ 75	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	17.676		4T14	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	6.695		1T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Condomínio Logístico	C. Logístico Jordanésia (Cajamar)	Cajamar, SP	22.224	556	303.580	3T13	R\$ 18 - R\$ 25	369,9
	C. Logístico Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282		2T13	R\$ 18 - R\$ 20	
	C. Logístico Fazenda (Queimados II)	Queimados, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	C. Logístico Serra do Japi (Jundiaí I)	Jundiaí, SP	76.962	15.777		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	C. Logístico Cajamar II (New Cajamar)	Cajamar, SP	256.330	64.083		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	C. Logístico Dutra Arujá	Arujá, SP	54.284	27.142		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	C. Logístico Castelo	Araçariquama, SP	241.202	56.381		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	C. Logístico Caxias	Dq. Caxias, RJ	50.153	16.801		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 15 - R\$ 20	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.257.326	397.430	397.430			1.009,7
	Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m²⁽¹⁾	Investimento a incorrer⁽²⁾ (R\$ milhões)	
	Centro Metropolitano - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
	Total - Banco de Terrenos		150.000	120.000				
	Total		1.407.326	517.430	517.430		1.009,7	

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido


Release de Resultados – 2T13
Tabela 2 – Tabela de Ocupação de Escritórios Corporativos

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A		50.631	4,2%	4,2%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	18,9%	19,0%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%
Total		86.567	3,3%	2,4%

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

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

Tabela 3 – Análise Detalhada da Receita Bruta de Locação - Escritórios, por propriedade (Pró-Forma)

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)					
			2T12	2T13	2T13 x 2T12	1S12	1S13	1S13 x 1S12
Empreendimentos Triple A		50.631	22.183	23.953	8,0%	43.968	48.439	10,2%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	1.852	1.466	-20,9%	3.442	3.233	-6,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	1.218	1.389	14,0%	2.438	2.776	13,8%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	7.620	9.781	28,4%	15.089	20.019	32,7%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	6.083	6.530	7,3%	12.169	13.070	7,4%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	5.410	4.786	-11,5%	10.829	9.340	-13,7%
Empreendimentos Classe A		35.937	5.794	6.531	12,7%	11.161	12.887	15,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	1.565	2.230	42,5%	3.283	4.382	33,5%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	1.637	1.433	-12,4%	2.714	2.806	3,4%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	554	589	6,4%	1.097	1.164	6,1%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	255	342	34,5%	509	685	34,5%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	772	850	10,1%	1.536	1.683	9,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	580	607	4,7%	1.156	1.220	5,5%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	431	479	11,0%	866	947	9,4%
Total sem Linearização		86.567	27.977	30.484	9,0%	55.129	61.326	11,2%
Efeitos da Linearização Contábil			97	(34)	-135,0%	93	202	118,6%
Receita Total - Locação de Escritórios		86.567	28.075	30.450	8,5%	55.221	61.528	11,4%



Release de Resultados – 2T13

Tabela 4 – Análise Detalhada dos Custos da CCP, por segmento de atuação

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	2T12	2T13	Análise Vertical (%)	2T13 x 2T12	1S12	1S13	Análise Vertical (%)	1S13 x 1S12
Locação de Edifícios Corporativos	1.364	1.255	3,9%	-8,0%	3.088	2.447	5,0%	-20,8%
Locação de Shopping Centers	1.621	2.624	8,2%	61,9%	3.513	5.381	11,0%	53,2%
Locação de Centros de Distribuição	313	124	0,4%	-60,4%	423	247	0,5%	-41,6%
Locação de outros empreendimentos	418	871	2,7%	108,4%	878	1.494	3,0%	70,2%
Prestação de Serviços de Administração	980	1.086	3,4%	10,8%	1.915	1.822	3,7%	-4,9%
Prestação de Serviços de Estacionamento	0	11.424	35,5%	NA	0	11.424	23,3%	NA
Subtotal	4.696	17.384	54,1%	270,2%	9.817	22.815	46,5%	132,4%
Vendas de Propriedades	24.833	14.761	45,9%	-40,6%	29.668	26.225	53,5%	-11,6%
Total	29.529	32.145	100,0%	8,9%	39.485	49.040	100,0%	24,2%

Tabela 5 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	2T12	2T13	Análise Vertical (%)	2T13 x 2T12	1S12	1S13	Análise Vertical (%)	1S13 x 1S12
Salários e Encargos	438	603	29,8%	37,7%	1.101	1.266	31,1%	15,0%
Serviços Terceiros	1.298	113	5,6%	-91,3%	1.541	369	9,1%	-76,1%
Aluguéis e Condomínios	189	345	17,0%	82,5%	389	545	13,4%	40,1%
Despesas de Comercialização	2.780	940	46,4%	-66,2%	3.701	1.848	45,4%	-50,1%
Outras Despesas	40	25	1,2%	-37,5%	55	40	1,0%	-27,3%
Total	4.745	2.026	100,0%	-57,3%	6.787	4.068	100,0%	-40,1%

Tabela 6 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	2T12	2T13	Análise Vertical (%)	2T13 x 2T12	1S12	1S13	Análise Vertical (%)	1S13 x 1S12
Salários e Encargos Sociais	2.490	3.657	61,6%	46,9%	5.087	6.254	59,5%	22,9%
Aluguéis e Condomínios	37	37	0,6%	0,0%	110	110	1,0%	0,0%
Custo de Manutenção e Reparos	165	119	2,0%	-27,9%	278	232	2,2%	-16,5%
Serviços de Terceiros - Adm	1.191	1.838	31,0%	54,3%	2.631	3.278	31,2%	24,6%
Outras despesas	377	283	4,8%	-24,9%	725	631	6,0%	-13,0%
Total	4.260	5.934	100,0%	39,3%	8.831	10.505	100,0%	19,0%



Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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