

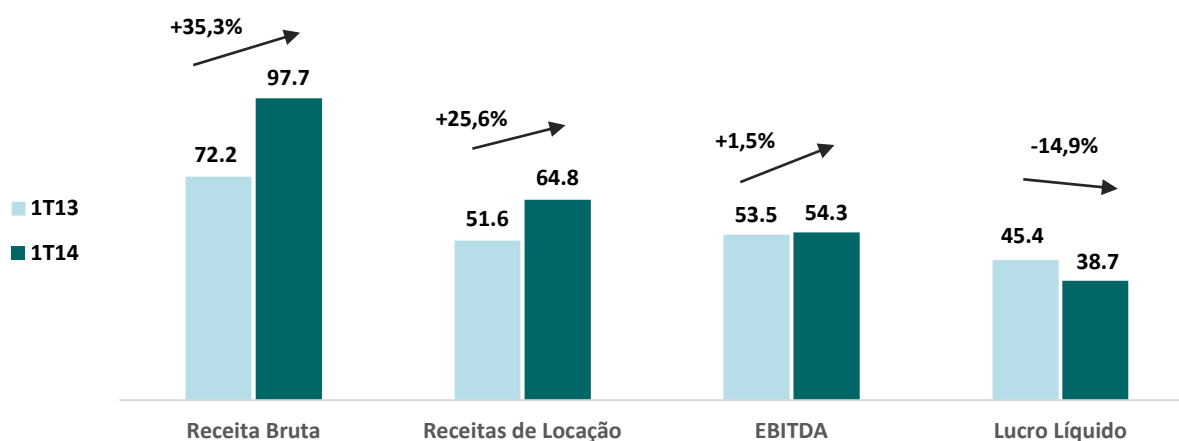


São Paulo, 8 de Maio de 2014 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seu resultado do 1º trimestre de 2014.

**Receitas de Locação somam R\$64,8 milhões (25,6% sobre 1T13);
Lucro Líquido totalizou R\$38,7 milhões no 1T14.**

Destaques do 1º Trimestre de 2014

R\$ milhões



- ✓ Receita Líquida é de R\$94,4 milhões, com variação de 34,4% sobre o 1T13 (R\$70,2 milhões);
- ✓ Receitas de Locação somam R\$64,8 milhões (+25,6% sobre os R\$51,6 milhões do 1T13);
- ✓ EBITDA soma R\$54,3 milhões (Margem EBITDA: 57,6%); EBITDA (Gestão de Propriedades) fica em R\$36,4 milhões (Margem EBITDA AGP: 57,4%);
- ✓ Lucro Líquido de R\$38,7 milhões (R\$0,467 por ação). Margem Líquida de 41,0%;
- ✓ Expansão nos índices de ocupação física (+6,5 pp., de 87,4% para 93,9%) e financeira (+2,1 pp., de 91,5% para 93,6%);
- ✓ As vendas consolidadas nos shopping centers em que a CCP participa expandiram-se 36,1% sobre o mesmo trimestre do ano anterior; A variação de vendas mesmas lojas, no mesmo período, ficou em 9,2%.

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 09/05/2014

Horário: 12h00 (Brasília) / 11h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: www.ccp.com.br/ri

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Líquida	70,2	94,4	34,4%
EBITDA	53,5	54,3	1,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>76,2%</i>	<i>57,6%</i>	<i>-18,7 pp.</i>
EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades ⁽¹⁾	38,0	36,4	-4,3%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>73,2%</i>	<i>57,4%</i>	<i>-15,8 pp.</i>
NOI - Receita Operacional Líquida	49,3	56,7	15,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>95,5%</i>	<i>87,5%</i>	<i>-8,0 pp.</i>
FFO - Funds From Operations	47,3	40,8	-13,9%
<i>Margem FFO</i>	<i>67,4%</i>	<i>43,2%</i>	<i>-24,2 pp.</i>
FFO por ação (R\$)	0,573	0,493	-14,0%
Lucro Líquido	45,4	38,7	-14,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>64,7%</i>	<i>41,0%</i>	<i>-23,7 pp.</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,549	0,467	-15,0%
	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Vacância Física	0,46%	6,12%	5,7 pp.
Vacância Financeira	0,33%	6,38%	6,0 pp.
Portfólio Atual (mil m²)	342,4		
Portfólio em Desenvolvimento (mil m²)	396,3		

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

⁽²⁾ Ex-Tesouraria

Principais Realizações do 1T14

Sexta Emissão de Debêntures

Em Janeiro de 2014, a Companhia concluiu sua sexta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$150,0 milhões. As debêntures, que serão convoladas em títulos com garantia real, e terão prazo de vencimento de 8 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente à variação do CDI mais 0,8% ao ano, e foram, ainda, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco Safra. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários e do capital de giro da CCP.

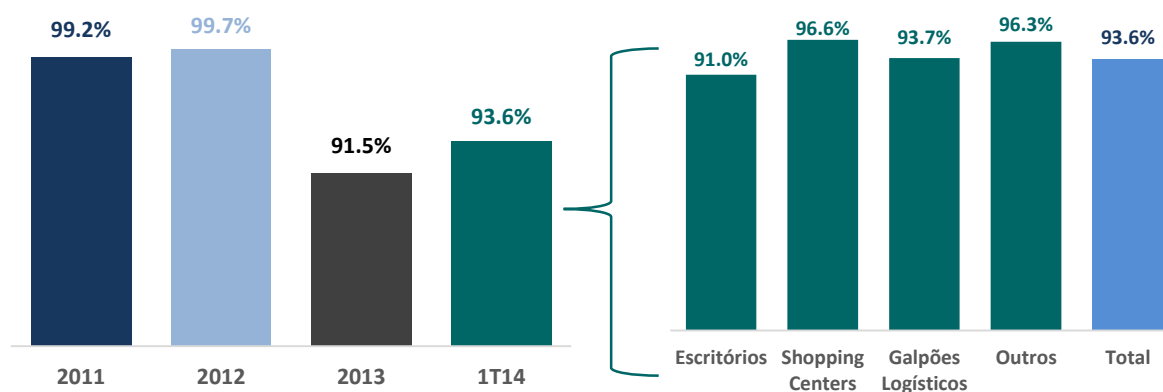
Análise do Desempenho Operacional

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

Análise dos Índices de Ocupação

Entregas no 1T14 - Área Exclusiva CCP (m ²)	Área Entregue	Área Ocupada	Ocupação (%)	Status
1. Prologis CCP Dutra (Arujá, SP)	26.921	26.921	100%	Prédio entregue com 100% de sua área locada
Total	26.921	26.921	100%	

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

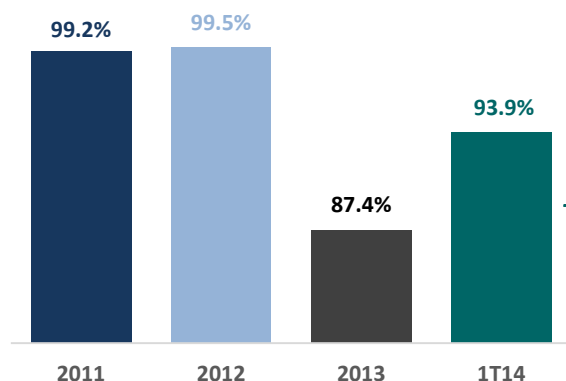
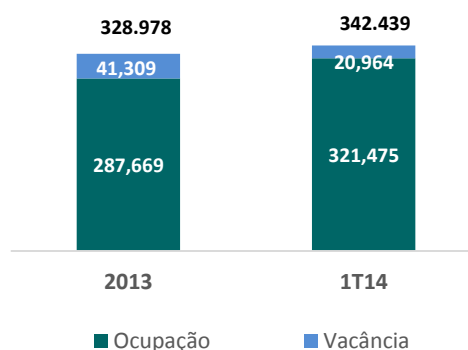


Índices de Ocupação Financeira	1T13	4T13	1T14	1T14 x 1T13	1T14 x 4T13
Escritórios Triple A	98,2%	89,1%	89,1%	-9,1 pp.	0,0 pp.
Escritórios Classe A	100,0%	98,9%	97,9%	-2,1 pp.	-1,0 pp.
Shopping Center	97,7%	97,0%	96,6%	-1,1 pp.	-0,4 pp.
Galpões Logísticos	100,0%	70,4%	93,7%	-6,3 pp.	+23,3 pp.
Outros	90,2%	90,3%	96,3%	+6,1 pp.	+6,0 pp.
Total	97,8%	91,5%	93,6%	-4,2 pp.	+2,1 pp.

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 93,6%. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 93,9% ao final do trimestre. Ao final de 2013, estes itens eram, respectivamente 91,5% e 87,4%.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP

(%)


 (m²)


Índices de Ocupação Física	1T13	4T13	1T14	1T14 x 1T13	1T14 x 4T13
Escritórios Triple A	98,3%	87,6%	87,6%	-10,7 pp.	0,0 pp.
Escritórios Classe A	100,0%	98,9%	97,8%	-2,2 pp.	-1,1 pp.
Shopping Center	97,7%	97,0%	96,7%	-1,0 pp.	-0,3 pp.
Galpões Logísticos	100,0%	70,7%	92,1%	-7,9 pp.	+21,3 pp.
Outros	90,3%	90,6%	96,2%	+5,9 pp.	+5,6 pp.
Total	98,0%	87,4%	93,9%	-4,1 pp.	+6,5 pp.

O fatores que mais impactaram no aumento do índice de ocupação da CCP no 1T14, em relação aos índices reportados no 4T13 foram (i) Locação de 28,5 mil m² de galpões que encontravam-se desocupados no trimestre passado; (ii) Evolução nas comercializações dos 2 shopping centers entregues no final de 2013; e (iii) entrega de um galpão em Arujá, SP com 100% de sua área locada.

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

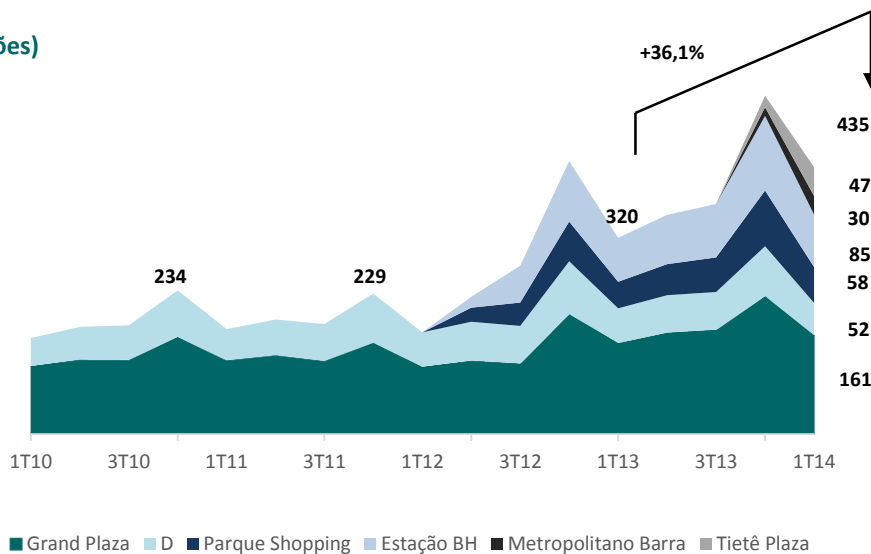
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

As vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$435 milhões, com variação positiva de 36,1% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram para o resultado o avanço das vendas dos shoppings operacionais, e as inaugurações dos empreendimentos Shopping Metropolitano Barra e Tietê Plaza Shopping, no final de 2013.

Vendas nos Shoppings CCP (R\$ milhões)

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
1T10	156,6	
1T11	171,3	+9,4%
1T12	166,1	-3,0%
1T13	319,8	+92,5%
1T14	435,2	+36,1%

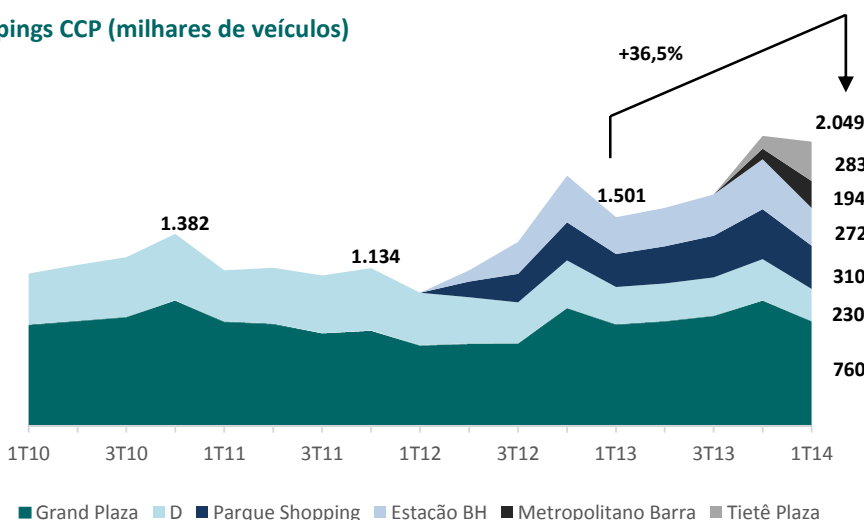


Durante o 1T14, os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,0 milhões de visitas, medidas por números de veículos no estacionamento.

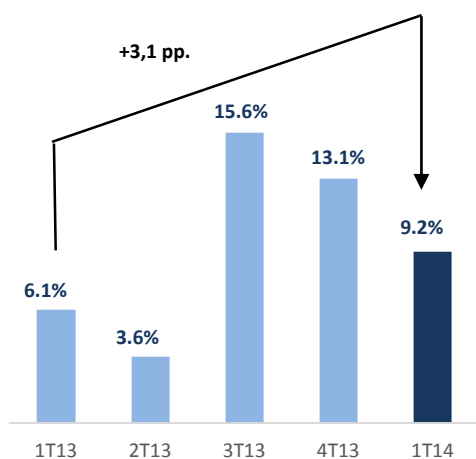
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

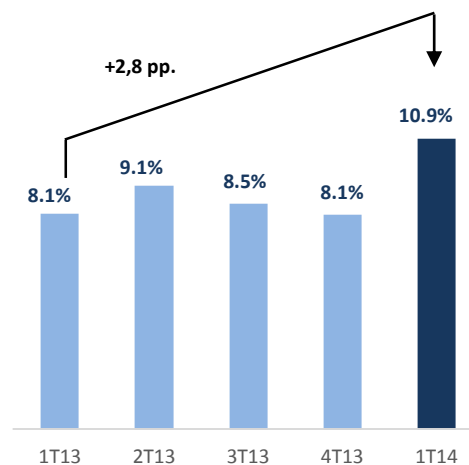
	Veículos	%
1T10	1.096	
1T11	1.118	+2,0%
1T12	956	-14,5%
1T13	1.501	+57,0%
1T14	2.049	+36,5%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)



Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS foi de 9,2% no 1T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), enquanto a variação do SSR foi de 10,9%.

Análise Operacional das Locações e Vendas

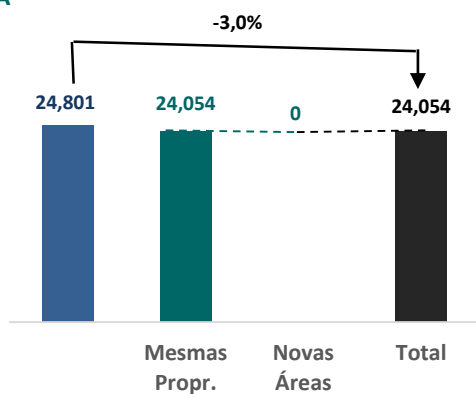
A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação. A Receita Bruta mostrada nesta seção do relatório abaixo é proforma e não leva em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS, devendo ser utilizada para fins de avaliação de desempenho por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

A) Receitas

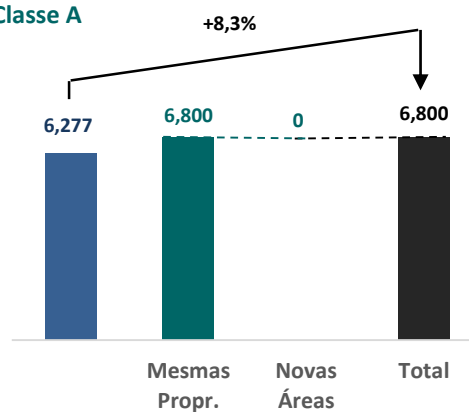
Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)		
	m ²	%	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Edifícios Corporativos	89.289	26,1%	31.078	30.853	-0,7%
Edifícios Triple A	53.352	15,6%	24.801	24.054	-3,0%
Edifícios Classe A	35.937	10,5%	6.277	6.800	8,3%
Shopping Centers	117.315	34,3%	19.548	28.270	44,6%
Industrial / Centro de Distribuição	110.176	32,2%	2.655	5.168	94,7%
Outros Empreendimentos	25.659	7,5%	3.719	3.954	6,3%
Serviços de Administração	-	-	5.543	12.807	131,0%
Receita Bruta Recorrente	342.439	100,0%	62.543	81.052	29,6%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	65.441	34.175	-47,8%
Total	342.439	100,0%	127.985	115.227	-10,0%

B) Locação de Escritórios (R\$ mil)

Triple A

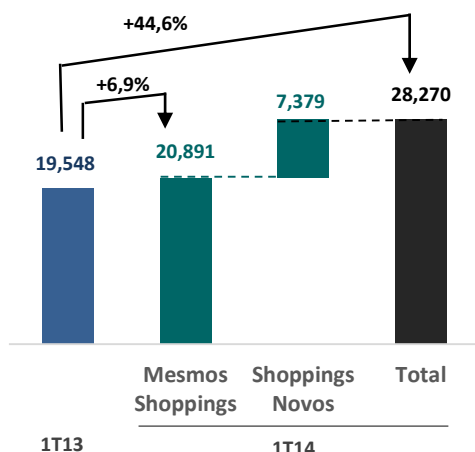


Classe A



As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) recuaram 0,7% entre o 1T13 e o 1T14. Apesar dos reajustes de aluguel efetuados no período, o incremento na taxa de vacância entre os trimestres analisados foi o principal fator responsável pela variação apresentada.

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



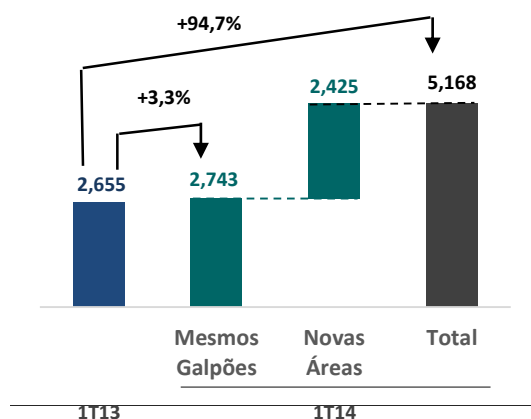
A receita de locação de shopping centers expandiu 44,6% quando comparamos o 1T14 com o 1T13. O principal fator - além da sólida performance dos empreendimentos Grand Plaza Shopping, Estação BH e Parque Shopping Belém - foi a entrega dos Shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra no fim de 2013. Estes novos empreendimentos adicionaram aproximadamente R\$7,4 milhões às receitas do segmento de Shopping Centers reportadas no 1T14.

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

A receita de locação dos galpões logísticos registrou incremento de 94,7% no 1T14, na comparação com o 1T13. Os principais fatores para o aumento das receitas verificadas neste segmento foram:

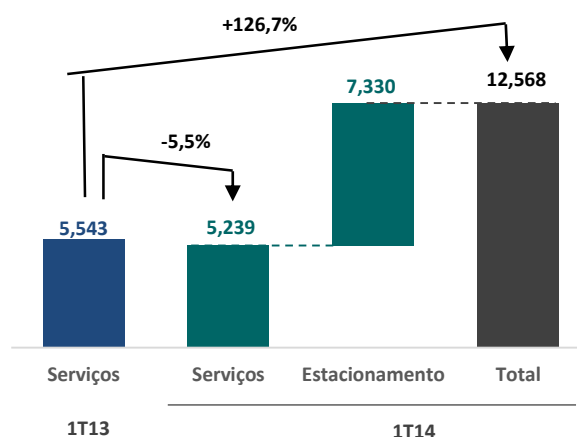
- (i) os contratos de locação das novas áreas entregues ao longo de 2013 e 1T14; e
- (ii) o reajuste de preços dos contratos correntes. Em 31 de março de 2014.

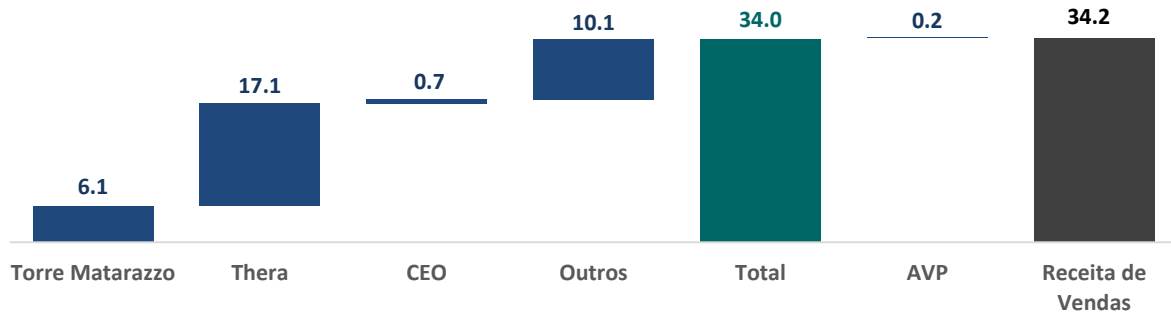
As receitas resultantes dos contratos de locação de novas áreas representaram 46,9% do total da receita apurada.



E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 12,6 milhões no 1T14, um aumento de 126,7% na comparação com o 1T13. O principal fator para esse incremento substancial foi a contabilização dos serviços de estacionamento que passaram a ser consolidados em nosso resultado a partir do 2T13. As receitas com estacionamento representam 58% das receitas com serviços no 1T14.



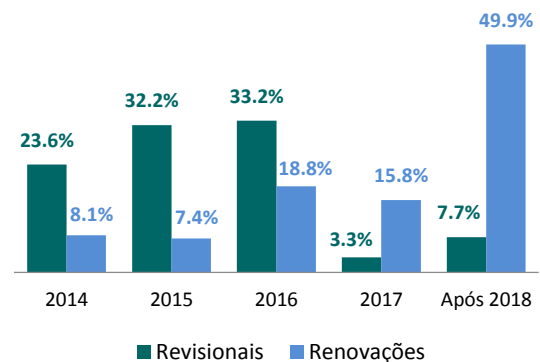
F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)


As receitas de vendas no 1º Trimestre de 2014 somaram R\$34,2 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores e cujas obras avançaram durante o período corrente.

Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação

Contratos típicos de locação de escritórios corporativos e galpões logísticos preveem uma revisão dos valores de locação, em geral após o terceiro ano de vigência, para a adequação ao valor de mercado (“Mark to Market”). O portfólio da CCP vem passando 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, 23,6% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2014. No mesmo critério, apenas 8,1% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se neste ano.

Vencimentos & Revisionais
 (% Receita Recorrente com Locações)


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	1T13	1T14	%	1T14 x 1T13
Locação de Edifícios Corporativos	30.245	29.947	30,7%	-1,0%
Locação de Shopping Centers	15.219	28.587	29,3%	87,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.350	2.321	2,4%	-1,2%
Locação de Outros Empreendimentos	3.785	3.954	4,0%	4,5%
Subtotal Locação de Imóveis	51.599	64.809	66,3%	25,6%
Prestação de Serviços de Administração	4.709	11.412	11,7%	142,3%
Vendas e Incorporação	15.874	21.466	22,0%	35,2%
Total	72.183	97.687	100,0%	35,3%

A Receita Bruta da CCP no 1T14 foi de R\$97,7 milhões, registrando um aumento de 35,3% frente ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente por conta da consolidação das receitas de estacionamento. Com relação às Receitas Recorrentes de Locação, a variação foi de 25,6%, em função da (i) maturação dos shoppings Parque Shopping Belém e Estação BH e expansão do Grand Plaza Shopping; e (ii) inclusão dos shoppings Metropolitan Barra e Tietê Plaza em nosso portfólio operacional que foram abertos no final de 2013.

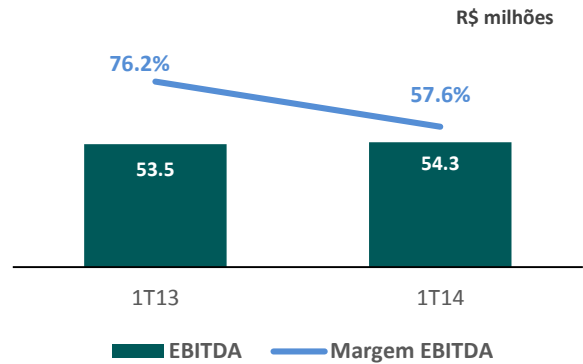
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação da equivalência patrimonial do 1T13 (R\$23,5 milhões) para o 1T14 (R\$9,6 milhões), de -59,2% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil de vendas de propriedades ocorridas no 1T13, que são reconhecidas pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), em especial, do projeto Jundiá Industrial Park.

EBITDA

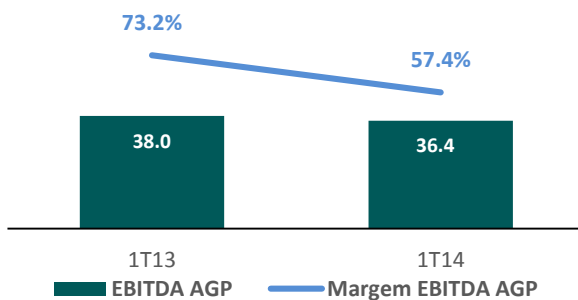
Nos gráficos abaixo, apresentamos o EBITDA e o EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades da CCP, cujos cálculos foram realizados de acordo com a metodologia ditada pela instrução CVM 527/12. As Tabelas analíticas dos cálculos estão anexas à este relatório.

No 1T14 O EBITDA foi de R\$54,3 milhões, com margem de 57,6%. A variação do EBITDA, de 1,5% sobre o resultado registrado no 1T13 está relacionado à expansão operacional da Companhia, e o consequente avanço nas receitas de locação auferidas. A Margem EBITDA do 1T14 ficou em 18,6 pontos percentuais abaixo daquela registrada no mesmo trimestre do ano anterior, por conta da maior participação relativa das receitas advindas da atividade de locação de shopping centers e de prestação de serviços de estacionamento, cujas margens são menores.



EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades)

R\$ milhões

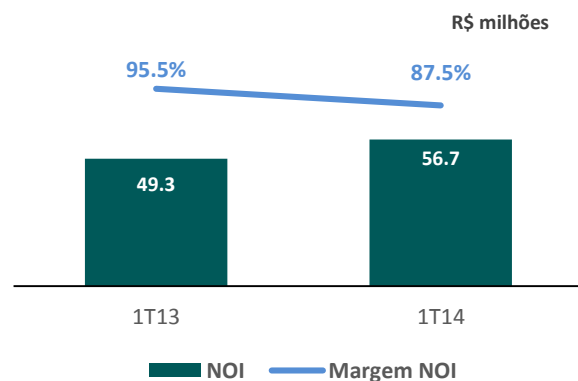


No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas, do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes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

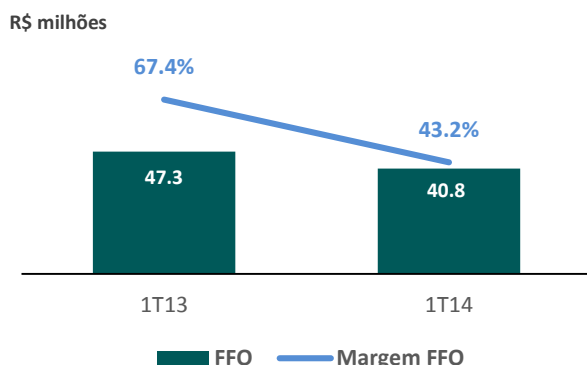
O EBITDA AGP da Companhia no 1T14 foi de R\$36,4 milhões (variando negativamente em 4,3% quando comparado com o 1T13), com Margem EBITDA AGP de 57,4% (que recuou 15,8 pontos percentuais sobre a margem do mesmo período do ano anterior).

NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 1T14 foi de R\$56,7 milhões (+15,0% sobre o 1T13). A Margem NOI do 1T14 ficou em 87,5%, recuando 8,0 pontos percentuais sobre a Margem NOI do 1T13, pela maior relevância do NOI das atividades de shopping centers, que tem, intrinsecamente, margens menores do que os verificados na atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos.



FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)



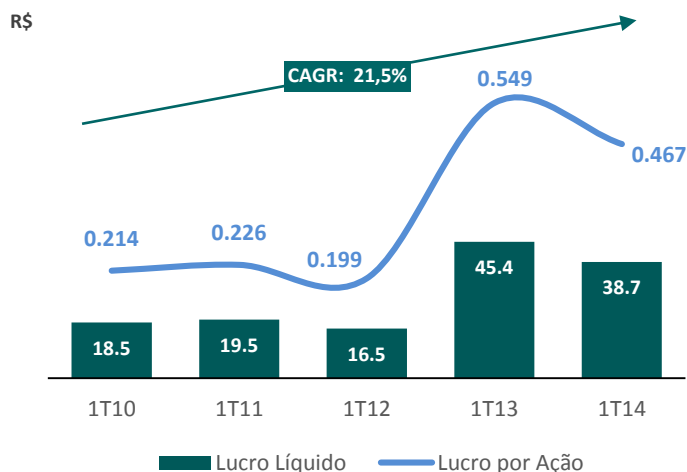
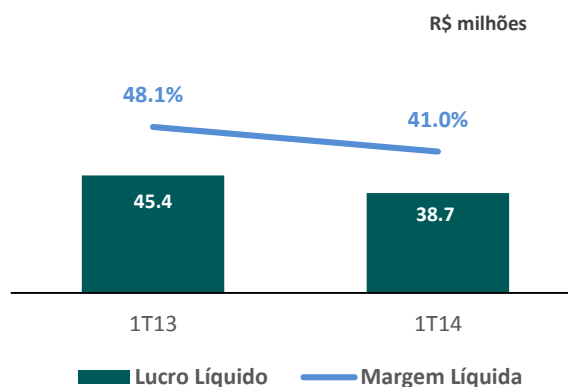
O FFO da CCP no 1T14 foi de R\$40,8 milhões (-13,9% sobre o 1T13). A Margem FFO variou de 67,4%, no 1T13 para 43,2%, no 1T14.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O Lucro Líquido da CCP, registrado no 1T14 foi de R\$38,7 milhões, uma redução de 14,9% em relação ao 1T13 – resultado impactado principalmente por:

- (i) redução no volume de reconhecimento de receitas de vendas verificado no período;
- (ii) redução no resultado financeiro obtido no período, decorrente do incremento da posição de endividamento da Companhia.

A margem líquida no 1T14 ficou em 41,0%. No mesmo trimestre de 2013, a margem líquida registrada foi de 48,1%.



O Lucro Líquido por ação ficou em R\$0,467, crescendo a uma taxa composta média anual (CAGR) de 21,5% desde o 1T10.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

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. No 1T14, a CCP tinha R\$28,4 milhões de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar (“Margem REF”) de 34,6%.

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita de vendas a apropriar	92.200	64.461	-30,1%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	21.759	17.644	-18,9%
Total de vendas a apropriar	113.959	82.105	-28,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(74.436)	(53.661)	-27,9%
Lucro Bruto a apropriar	39.523	28.444	-28,0%
Margem Bruta a apropriar	34,7%	34,6%	0,0 pp.

Análise das Contas Patrimoniais (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o primeiro trimestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$344,0 milhões, representando 9,6% 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\$1.551 milhões em 31 de março de 2014, montante 14,3% superior ao valor registrado em 31 de dezembro de 2013. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo (i) avanço nos projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; e (ii) pagamentos parciais e/ou remanescentes de terrenos para futuros desenvolvimentos imobiliários. Tais investimentos foram suportados parcialmente pela 6ª Emissão de Debêntures Simples e não-conversíveis da Companhia no valor de R\$ 150,0 milhões, e pelo embolso, no período, de recursos referentes a contratos correntes de crédito imobiliário.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2014
Endividamento	1.094.085	1.620.713	1.894.843
Financiamentos e Empréstimos	433.038	701.816	940.527
Debêntures	665.059	924.231	959.650
Partes Relacionadas	(4.012)	(5.334)	(5.334)
Disponibilidades	468.447	264.403	344.031
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	468.447	264.403	344.031
Dívida Líquida Total	625.638	1.356.310	1.550.812

Ao final do 1T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 14 financiamentos contratados. O custo médio de nosso endividamento total é de 10,79%. A seguir segue detalhamento de nossos financiamentos:

Dívida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	247.399	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	206.386	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	153.021	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Debêntures/CRI	200.000	200.903	110% CDI	Trimestral / Semestral	agosto-19
Debêntures	150.000	151.940	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	janeiro-22
Total	1.004.420	959.650			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo 1T14	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	133.291	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.213	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	28.083	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	43.309	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	138.123	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	282.765	269.207	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	74.888	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	27.904	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	15.755	15.170	TR + 9,53% a.a.	Mensal	setembro-16
Crédito Imobiliário	47.500	20.526	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	22.303	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
Crédito Imobiliário	39.443	53.514	TR + 9,50% a.a.	Mensal	novembro-25
Crédito Imobiliário	184.989	93.996	TR + 9,00% a.a.	Mensal	agosto-28
	1.150.240	940.527			

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

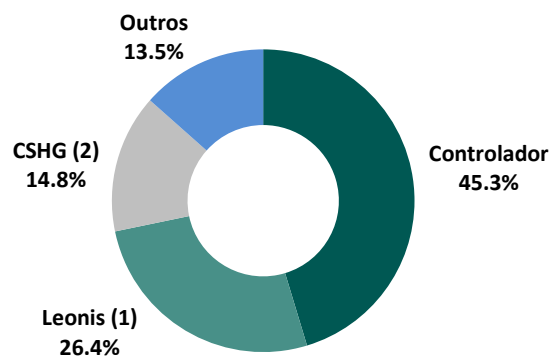
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Março de 2014, o capital social era de R\$ 330,7 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\$ 737,8 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Mar/2014 – Fechamento)	R\$18,10
Número de Ações (milhões)	83.000
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,502
Free Float	54,7%
Variações no 1T14	
CCPR3	-13,8%
Ibovespa	-2,1%
IMOB	-1,2%

Composição Acionária (%)



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

Sustentabilidade



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

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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

Sobre a CCP

**IGC****ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 342 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 396 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

Fernando Bergamin – Gerente de RI – 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.

Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS		
	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Bruta	72.183	97.687	35,3%
Locação de Edifícios Corporativos	30.245	29.947	-1,0%
Shopping Centers	15.219	28.587	87,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.350	2.321	-1,2%
Locação de outros empreendimentos	3.785	3.954	4,5%
Prestação de serviços de Administração	4.709	11.412	142,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	15.874	21.466	35,2%
Deduções da receita bruta	(2.001)	(3.336)	66,7%
Receita Líquida	70.182	94.351	34,4%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(16.895)	(25.983)	53,8%
Imóveis vendidos	(11.464)	(7.542)	-34,2%
Imóveis locados	(4.403)	(10.225)	132,2%
Prestação de serviços	(1.028)	(8.216)	699,2%
Lucro Bruto	53.287	68.368	28,3%
Margem Bruta	75,9%	72,5%	-3,5 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	15.301	(5.885)	-138,5%
Comerciais	(2.042)	(3.613)	76,9%
Administrativas	(3.563)	(5.908)	65,8%
Honorários da Administração	(1.008)	(1.230)	22,0%
Participação de empregados e administradores	(1.695)	(4.720)	178,5%
Equivalência patrimonial	23.453	9.575	-59,2%
Demais resultados em investimentos	156	11	-92,9%
Lucro antes do Resultado Financeiro	68.588	62.483	-8,9%
Despesas financeiras	(8.556)	(17.643)	106,2%
Receitas financeiras	7.478	8.457	13,1%
Resultado Financeiro	(1.078)	(9.186)	752,1%
Lucro antes de IR e CS	67.510	53.297	-21,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.924)	(4.357)	-11,5%
Diferido	279	2.277	716,1%
Do exercício	(5.203)	(6.634)	27,5%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	62.586	48.940	-21,8%
Participação de Não Controladores	(17.175)	(10.277)	-40,2%
Lucro Líquido do Período	45.411	38.663	-14,9%
Margem Líquida	64,7%	41,0%	-23,7 pp.
Lucro Líquido por ação	0,549	0,467	-15,0%

Balanço Patrimonial (IFRS)

	31/12/2013	31/03/2014	% Análise Vertical	4T13 x 1T14
Ativo Circulante				
Caixa e Equivalentes	149.251	344.031	9,6%	130,5%
Títulos e valores mobiliários	115.152	-	0,0%	-100,0%
Contas a Receber	75.671	86.730	2,4%	14,6%
Estoques	208.518	230.804	6,4%	10,7%
Adiantamento a Fornecedor	17.749	12.710	0,4%	-28,4%
Impostos e contribuições a compensar	4.365	3.202	0,1%	-26,6%
Demais contas a receber	18.224	48.491	1,3%	166,1%
Total Circulante	588.930	725.968	20,2%	23,3%
Ativo não circulante				
Contas a receber	8.005	18.967	0,5%	136,9%
Estoques	1.236.288	455.222	12,7%	-63,2%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	4.132	13.214	0,4%	219,8%
Impostos e contribuições a compensar	50.118	52.623	1,5%	5,0%
Depósitos Judiciais	976	1.000	0,0%	2,5%
Títulos e Valores Mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos em controladas	608.907	694.728	19,3%	14,1%
Demais contas a receber	1.862	1.862	0,1%	0,0%
Ativo Imobilizado	2.044	2.607	0,1%	27,5%
Ativo Intangíveis	-	43	0,0%	NA
Propriedades para investimento	618.541	1.623.565	45,2%	162,5%
Total não Circulante	2.534.395	2.867.353	79,8%	13,1%
Total de Ativos	3.123.325	3.593.321	100,0%	15,0%
	12/31/2013	03/31/2014	% Análise Vertical	4Q13 x 1Q14
Passivo Circulante	455.145	384.152	10,7%	-15,6%
Empréstimos e financiamentos	63.804	69.914	1,9%	9,6%
Debênture	172.216	73.468	2,0%	-57,3%
Fornecedores	37.796	41.209	1,1%	9,0%
Impostos e contribuições a recolher	9.895	15.047	0,4%	52,1%
Impostos e contribuições diferidos	6.607	4.513	0,1%	-31,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	59.871	54.375	1,5%	-9,2%
Dividendos a pagar	35.368	35.368	1,0%	0,0%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.882	7.880	0,2%	0,0%
CDU a apropriar (Res Sperata)	6.231	42.112	1,2%	575,8%
Adiantamento dos clientes - Permutas	12.852	11.389	0,3%	-11,4%
Adiantamento dos clientes	24.227	22.257	0,6%	-8,1%
Demais contas a pagar	18.396	6.620	0,2%	-64,0%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.423.271	1.774.026	49,4%	24,6%
Empréstimos e Financiamentos	638.012	870.613	24,2%	36,5%
Debênture	752.015	886.182	24,7%	17,8%
CDU a apropriar (Res Sperata)	21.782	4.439	0,1%	-79,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.242	7.221	0,2%	70,2%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.269	-	0,0%	-100,0%
Provisão para contingências	5.084	5.084	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	867	487	0,0%	-43,8%
Patrimônio Líquido	699.142	737.805	20,5%	5,5%
Participação de minoritários	545.767	697.338	19,4%	27,8%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.123.325	3.593.321	100,0%	15,0%

Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/03/2013	31/03/2014
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	67.510	53.297
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	25	39
Depreciação das propriedades para investimento	2.052	2.065
Equivalência patrimonial	(23.453)	(9.575)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	20.961	36.058
Amortização da comissão sobre debêntures	247	641
Imposto diferido (pis e cofins)	144	81
Provisão para perda do contas a receber	60	(80)
Despesa com outorga de ações	48	-
Ajuste a valor presente	45	(48)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	-	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	7.697	(21.893)
Impostos e contribuições a compensar	(899)	(1.342)
Adiantamento a fornecedores	(3.381)	5.039
Imóveis a comercializar	(90.904)	(60.878)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	(1.587)	(9.082)
Depósitos judiciais	2	(24)
Demais ativos	18.219	(67.637)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	6.211	3.413
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(6.765)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(2)	(2)
Impostos e contribuições a recolher	188	6.654
Adiantamento de clientes	(5.753)	(3.433)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	-
Res-sperata a apropriar	3.973	18.538
Demais contas a pagar	(8.717)	25.214
Contas a receber de partes relacionadas	10	-
Caixa proveniente das operações	(7.304)	(29.720)
Juros pagos	(22.155)	(49.264)
IRRF sobre dividendos recebidos	-	-
IRPJ e CSLL Pagos	(4.996)	(5.055)
Dividendos Recebidos	-	690
Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(34.455)	(83.349)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	7.072	(76.936)
(Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(20.461)	115.152
(Acrécimo) do imobilizado	(56)	(645)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(8.016)	(178.079)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(21.461)	(140.508)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	212.564	390.488
Pagamento de empréstimo (principal)	(21.110)	(112.564)
Comissão para aquisição de debêntures	(406)	(581)
Dividendos pagos	-	-
Aportes de capitais por minoritários	(6.745)	141.294
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	184.303	418.637
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	128.387	194.780
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	92.121	149.251
No fim do período	220.508	344.031
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	128.387	194.780

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 (m ²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
Escritórios AAA				
1. JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.878		1998
2. Corporate Park	São Paulo (SP)	3.002		1999
3. Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.588		2004
4. Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.066		2005
5. JK 1455	São Paulo (SP)	11.097		2008
6. CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721		2012
7. Thera Corporate	São Paulo (SP)		18.884	2014
8. Miss Silvia	São Paulo (SP)		4.239	2016
		53.352	23.123	
Escritórios Classe A				
1. Nova São Paulo	São Paulo (SP)	12.084		1994
2. Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.403		1994
3. Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923		1998
4. Cenesp	São Paulo (SP)	2.844		1994
5. Brasília Machado	São Paulo (SP)	5.009		1998
6. Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824		2002
7. Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850		2008
		35.937	0	
Shopping Centers				
1. Shopping D	São Paulo (SP)	9.293		1994
2. Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.974		1997
3. Estação BH	Belo Horizonte (MG)	13.593		2012
4. Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.820		2012
5. Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	34.620		2013
6. Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.015		2013
7. Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)		17.676	2015
8. Shopping Cerrado	Goiânia (GO)		6.695	2016
		117.315	24.371	

Galpões Logísticos					
1.	Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	40.350	2007	
2.	Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	2012	
3.	Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	2013	
4.	Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	2013	
5.	Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.259	32.282	2013
6.	Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)		21.559	NA
7.	Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)		13.811	2014
8.	Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	41.579	25.789	2013
9.	Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	13.461	13.681	2014
10.	Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)		34.709	2014
11.	Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)		16.801	2015
12.	Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)		64.842	2015
13.	Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)		69.000	NA
14.	Prologis CCP Castelo 46	Araçatiguama (SP)		56.381	NA
			110.176	348.854	
Outros					
1.	ITM	São Paulo (SP)	24.059		1996
2.	Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600		2007
			25.659	0	
	Total		342.439	396.348	

Capex Programado – Empreendimentos em Desenvolvimento

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ²⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Ed. Corp.	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884	23.123	2T14	R\$ 80 - R\$ 100	113,2
	Miss Silvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239		1T16	R\$ 140 - R\$ 150	
Shop. Center	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	17.676	24.371	4T14	R\$ 135 - R\$ 145	230,0
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	6.695		1T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	348.854	2T13	R\$ 18 - R\$ 20	440,9
	Fazenda (Queimados II)	Seropédica, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	Serra do Japi (Jundiaí I)	Jundiaí, SP	67.369	13.811		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Cajamar II (New Cajamar)	Cajamar, SP	103.156	25.789		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Dutra Arujá	Arujá, SP	27.362	13.681		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Outros ⁽⁴⁾		631.611	241.733		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.139.355	396.348			784,1	
	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			1.289.355	516.348			784,1	

⁽¹⁾ Valores médios praticados no mercado

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

⁽³⁾ Inclui empreendimentos entregues (CEO, Shopping Metropolitano Barra e Tietê Plaza Shopping) e vendido (Torre Matarazzo), com CAPEX residual a incorrer

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

Anexo 3 – Reconciliação da Receita (IFRS - Proforma)

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

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1T13 IFRS	1T13 Pró Forma	Variação	1T14 IFRS	1T14 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	30.245	31.078	(833)	29.947	30.853	(907)
Edifícios Triple A	24.801	24.801	-	24.054	24.054	-
Edifícios Classe A	5.444	6.277	(833)	5.893	6.800	(907)
Shopping Centers	15.219	19.548	(4.330)	28.587	28.270	317
Industrial / Centro de Distribuição	2.350	2.655	(305)	2.321	5.168	(2.847)
Outros Empreendimentos	3.785	3.719	66	3.954	3.954	-
Serviços de Administração	4.709	5.543	(833)	11.412	12.807	(1.395)
Receita Bruta Recorrente	56.308	62.543	(6.235)	76.221	81.052	(4.831)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	15.874	65.441	(49.567)	21.466	34.175	(12.709)
Total de Receita Bruta	72.183	127.985	(55.802)	97.687	115.227	(17.541)

Anexo 4 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Salários e Encargos Sociais	2.597	3.627	39,7%
Aluguéis e Condomínios	73	88	20,5%
Custo de Manutenção e Reparos	113	115	1,8%
Serviços de Terceiros - Adm	1.440	2.418	67,9%
Outras despesas	348	890	155,7%
Total	4.571	7.138	56,2%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Salários e Encargos	663	549	-17,2%
Serviços Terceiros	256	594	132,0%
Aluguéis e Condomínios	200	997	398,5%
Despesas de Comercialização	908	1.388	52,9%
Outras Despesas	15	85	466,7%
Total	2.042	3.613	76,9%

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(7.554)	(11.770)	55,8%
Juros e Multas	(56)	(125)	123,2%
Demais despesas financeiras	(946)	(5.748)	507,6%
Despesas Financeiras	(8.556)	(17.643)	106,2%
Receitas de Aplicação Financeira	6.229	7.094	13,9%
Outras Receitas Financeiras	1.249	1.363	9,1%
Receita Financeira	7.478	8.457	13,1%
Total	(1.078)	(9.186)	752,1%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.924	4.357	-11,5%
(+/-) Resultado Financeiro	1.078	9.186	752,1%
(+) Depreciação e Amortização	2.077	2.104	1,3%
Total	53.490	54.310	1,5%
Receita Líquida	70.182	94.351	34,4%
Margem EBITDA	76,2%	57,6%	-18,7 pp.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (IFRS)

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido do Período	33.436	32.223	-3,6%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.612	3.556	-1,5%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.104)	(1.501)	36,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.077	2.099	1,1%
Total	38.021	36.378	-4,3%
Receita Líquida	51.943	63.398	22,1%
Margem EBITDA Ajustado	73,2%	57,4%	-15,8 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Locação	51.599	64.809	25,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.326)	(8.121)	249,2%
NOI	49.273	56.688	15,0%
Margem NOI	95,5%	87,5%	-8,0 pp.

FFO

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro (Prejuízo) Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+) Depreciação	2.077	2.104	1,3%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(156)	(11)	-92,9%
Total	47.332	40.756	-13,9%
Receita Líquida	70.182	94.351	34,4%
Margem FFO	67,4%	43,2%	-24,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,573	0,493	-14,0%

Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 686,0 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. A redução no saldo de Estoques em relação aos períodos anteriores deu-se pela conclusão de obra de empreendimentos, que foram reclassificados para “Propriedades para Investimento”, conforme demonstrado abaixo.

Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	1T13	1T14	Análise Vertical (%)	1T14 x 1T13
Edifícios Corporativos	287.500	285.636	17,6%	-0,6%
Shoppings	238.247	1.247.612	76,8%	423,7%
Condomínios Logísticos	50.834	52.241	3,2%	2,8%
Outros	38.943	38.076	2,3%	-2,2%
Total	615.524	1.623.565	100,0%	163,8%

Anexo 5 – Tabelas Financeiras (Proforma)

Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma		
	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Bruta	127.985	115.227	-10,0%
Locação de Edifícios Corporativos	31.078	30.853	-0,7%
Shopping Centers	19.548	28.270	44,6%
Locação de Centros de Distribuição	2.655	5.168	94,7%
Locação de outros empreendimentos	3.719	3.954	6,3%
Prestação de serviços de Administração	5.543	12.807	131,0%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	65.441	34.175	-47,8%
Deduções da receita bruta	(3.375)	(4.349)	28,9%
Receita Líquida	124.610	110.878	-11,0%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(54.056)	(34.252)	-36,6%
Imóveis vendidos	(45.959)	(14.386)	-68,7%
Imóveis locados	(6.612)	(11.177)	69,0%
Prestação de serviços	(1.485)	(8.689)	485,1%
Lucro Bruto	70.554	76.626	8,6%
Margem Bruta	56,6%	69,1%	12,5 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(10.097)	(15.565)	54,2%
Comerciais	(3.311)	(3.332)	0,6%
Administrativas	(4.134)	(6.381)	54,4%
Honorários da Administração	(1.008)	(1.230)	22,0%
Participação de empregados e administradores	(1.800)	(5.046)	180,3%
Equivalência patrimonial	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	156	424	171,8%
Lucro antes do Resultado Financeiro	60.457	61.061	1,0%
Despesas financeiras	(10.461)	(20.129)	92,4%
Receitas financeiras	7.596	8.466	11,5%
Resultado Financeiro	(2.865)	(11.663)	307,1%
Lucro antes de IR e CS	57.592	49.398	-14,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.087)	(4.623)	-24,1%
Diferido	426	2.094	391,5%
Do exercício	(6.513)	(6.717)	3,1%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	51.505	44.775	-13,1%
Participação de Não Controladores	(6.094)	(6.112)	0,3%
Lucro Líquido do Período	45.411	38.663	-14,9%
Margem Líquida	36,4%	34,9%	-1,6 pp.
Lucro Líquido por ação	0,549	0,467	-15,0%

EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	6.087	4.623	-24,1%
(+/-) Resultado Financeiro	2.865	11.663	307,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.474	3.521	1,4%
Total	57.836	58.470	1,1%
Receita Líquida	124.610	110.878	-11,0%
Margem EBITDA	46,4%	52,7%	6,3 pp.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (Proforma)

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró-Forma	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro Líquido do Período	34.739	33.778	-2,8%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	4.284	3.648	-14,9%
(+/-) Resultado Financeiro	970	1.275	31,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.472	3.507	1,0%
Total	43.466	42.207	-2,9%
Receita Líquida	57.196	66.288	15,9%
Margem EBITDA Ajustado	76,0%	63,7%	-12,3 pp.

NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró-Forma	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Receita Locação	57.000	68.245	19,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(3.138)	(7.656)	143,9%
NOI	53.862	60.589	12,5%
Margem NOI	94,5%	88,8%	-5,7 pp.

FFO (Proforma)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró-Forma	1T13	1T14	1T14 x 1T13
Lucro (Prejuízo) Líquido	45.411	38.663	-14,9%
(+) Depreciação	3.474	3.521	1,4%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(156)	(424)	171,8%
Total	48.728	41.760	-14,3%
Receita Líquida	124.610	110.878	-11,0%
Margem FFO	39,1%	37,7%	-1,4 pp.
FFO por ação (R\$)	0,590	0,505	-14,4%

Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2014
Endividamento	1.116.497	1.609.874	1.884.027
Financiamentos e Empréstimos	455.125	690.898	929.632
Debêntures	665.059	924.231	959.650
Partes Relacionadas	(3.687)	(5.255)	(5.255)
Disponibilidades	444.601	252.705	353.771
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	444.601	252.705	353.771
Dívida Líquida Total	671.896	1.357.169	1.530.256

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2014
Dívida Líquida Total	671.896	1.357.169	1.530.256
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	2,54x	6,42x	7,22x
Dívida Líquida Corporativa	216.771	666.271	600.624
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	0,82x	3,15x	2,83x
Dívida Líquida Produção	455.125	690.898	929.632
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	1,72x	3,27x	4,39x

(1) EBITDA últimos 12 meses (proforma)

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo 1T14	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	133.291	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.213	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.462	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	28.083	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	43.309	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	37.516	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	34.531	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	282.765	269.207	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	74.888	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	27.904	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	15.755	15.170	TR + 9,53% a.a.	Mensal	setembro-16
Crédito Imobiliário	47.500	20.526	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	22.303	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
Crédito Imobiliário	39.443	53.514	TR + 9,50% a.a.	Mensal	novembro-25
Crédito Imobiliário	184.989	93.996	TR + 9,00% a.a.	Mensal	agosto-28
Crédito Imobiliário	69.400	1.719	TR + 9,53% a.a.	Mensal	junho-17
	1.219.640	929.632			

Anexo 6 – Principais Termos e Expressões Utilizados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

Net Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as 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.

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

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

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por 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/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.