

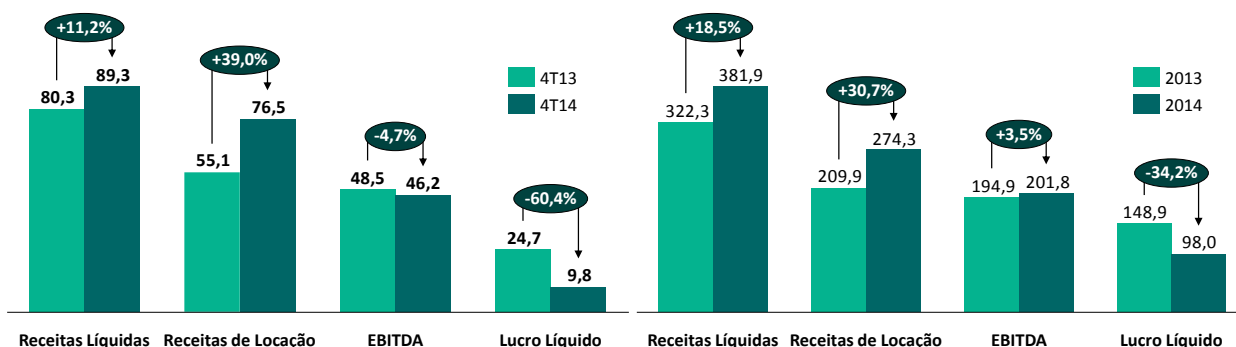


**São Paulo, 19 de Março de 2015 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA** - A **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3)** (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seus resultados referentes ao trimestre e ano findos em 31 de Dezembro de 2014. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

## Receita Líquida de 2014 foi R\$381,9 milhões; EBITDA R\$201,8 milhões e Lucro Líquido de R\$98,0 milhões

### Destaques do Período

#### Principais Índices de Performance – 4T14 e 2014 (R\$ milhões)



#### Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 x 2013
<b>Receita Líquida</b>	<b>80,3</b>	<b>89,3</b>	<b>11,2%</b>	<b>322,3</b>	<b>381,9</b>	<b>18,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>48,5</b>	<b>46,2</b>	<b>-4,7%</b>	<b>194,9</b>	<b>201,8</b>	<b>3,5%</b>
Margem EBITDA	60,4%	51,7%	-8,7 pp.	60,5%	52,8%	-7,6 pp.
<b>EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades <sup>(1)</sup></b>	<b>41,9</b>	<b>43,1</b>	<b>3,0%</b>	<b>159,1</b>	<b>174,8</b>	<b>9,8%</b>
Margem EBITDA Ajustada	75,6%	58,4%	-17,3 pp.	75,8%	65,1%	-10,7 pp.
<b>NOI - Receita Operacional Líquida</b>	<b>53,0</b>	<b>58,1</b>	<b>9,6%</b>	<b>201,1</b>	<b>227,5</b>	<b>13,1%</b>
Margem NOI	96,4%	76,0%	-20,5 pp.	95,8%	82,9%	-12,9 pp.
<b>FFO - Funds From Operations</b>	<b>26,4</b>	<b>11,9</b>	<b>-54,9%</b>	<b>154,9</b>	<b>106,9</b>	<b>-31,0%</b>
Margem FFO	32,8%	13,3%	-19,5 pp.	48,1%	28,0%	-20,1 pp.
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,319</b>	<b>0,144</b>	<b>-54,9%</b>	<b>1,872</b>	<b>1,292</b>	<b>-31,0%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>24,7</b>	<b>9,8</b>	<b>-60,4%</b>	<b>148,9</b>	<b>98,0</b>	<b>-34,2%</b>
Margem Líquida	30,8%	11,0%	-19,8 pp.	46,2%	25,7%	-20,5 pp.
<b>Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(2)</sup></b>	<b>0,298</b>	<b>0,118</b>	<b>-60,4%</b>	<b>1,799</b>	<b>1,184</b>	<b>-34,2%</b>

	2013	2014	2014 x 2013
Ocupação Física	87,4%	88,7%	1,3 pp.
Ocupação Financeira	91,5%	85,6%	-5,9 pp.
Portfólio Atual (mil m <sup>2</sup> )		384,1	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m <sup>2</sup> )		427,3	

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

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

### Informações da Teleconferência

#### PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 20/03/2015

Horário: 10h00 (Brasília) / 09h00 (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

## Mensagem da Administração

---

Em um ano marcado por instabilidade econômica, Copa do Mundo no Brasil e eleições presidenciais, o cenário macroeconômico brasileiro mostrou-se volátil. Indicadores econômicos e financeiros deterioraram-se, afetando significativamente a *performance* das empresas. Não foi diferente nos três principais segmentos de atuação da CCP.

No segmento de escritórios, a taxa de absorção líquida das principais praças foi menor do que aquelas apresentadas nos últimos anos, por conta das incertezas percebidas pelas companhias. Este efeito combinado com um grande volume de entregas de áreas novas, em regiões nobres, fez com que os índices de vacância média do mercado atingissem dois dígitos (14% em São Paulo e 13% no Rio de Janeiro, de acordo com a pesquisa da CB Richard Ellis).

Com isso, os preços de aluguéis ficaram pressionados e alguns contratos foram revisados negativamente. As vendas de shopping centers mantiveram-se em expansão (+10,1% sobre 2013, para R\$142 bilhões, segundo a Abrasce), apesar de um ambiente mais concorrido para a locação dos espaços vagos. E no segmento de centros de distribuição logística, novos espaços de alta qualidade, entregues nas localizações mais nobres do país, têm sido ocupados com preços de aluguel praticamente inalterados em relação ao ano anterior (em torno de R\$20,50 por mês na média nacional, para galpões classes A e AAA).

Internamente, a Companhia está executando um grande programa de investimentos que, quando completo, totalizará aproximadamente R\$3,0 bilhões destinados aos segmentos de negócio de que participa. Foram desenvolvidos escritórios, shopping centers e galpões que estão entregues e em fase de estabilização. As novas propriedades no portfólio trazem novas receitas à Companhia, alterando significativamente seus índices operacionais e financeiros. Outros projetos estão com processo de construção em andamento ou a iniciar. Ao final de 2010, a CCP tinha 190 mil metros quadrados de área de locação. Quando seu programa de investimentos estiver completo, a Companhia terá aproximadamente 830 mil metros quadrados de área de locação (exclusivamente sua participação), um avanço de mais de 330%.

Para fazer frente a esse grande programa de investimentos, a Companhia expandiu-se, e conta agora com 121 funcionários, 15 a mais do que no ano anterior (focados, especialmente nas operações de galpão e shopping centers).

A Companhia terminou 2014 com Lucro Líquido de R\$98,0 milhões, Receita Operacional Líquida de R\$381,9 milhões e EBITDA de R\$201,8 milhões. Todas as linhas de negócio apresentaram expansões de receitas em relação ao ano anterior: as de escritório avançaram 2,7%, enquanto as receitas de shopping centers cresceram 91,8% e centros de distribuição logística e outros variaram, respectivamente, 7,3% e 3,3%.

Vemos os próximos meses com cautela e responsabilidade. O ciclo de ajustes macroeconômicos, com destaque para o combate à inflação por meio do incremento da taxa básica de juros da economia, deve alterar a dinâmica dos mercados internos, trazendo consequências perceptíveis no mercado de atuação da CCP. O portfólio de propriedades imobiliárias para locação, de padrão superior, em localizações estratégicas, nos principais centros econômicos do Brasil, é o mais importante fator de hedge da Companhia contra as flutuações esperadas, que a permitirá navegar a turbulência com o menor impacto possível aos negócios e aos resultados obtidos aos acionistas.

A Diretoria

## Principais Realizações do 4T14

---

### Emissão de Cédulas de Crédito Bancário

---

No quarto trimestre de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou a emissão de R\$350 milhões em Cédulas de Crédito Bancário, em operações coordenadas pelo Banco Bradesco e Banco Bradesco de Investimento. Os valores levantados com a emissão serão utilizados para o financiamento da construção de empreendimentos futuros, bem como ao reembolso parcial de recursos aplicados no financiamento de certos projetos do portfólio da CCP. O prazo para repagamento da operação é de 17 anos (três anos de carência de principal e catorze anos de amortização) e o custo da operação é de TR + 9,50% por ano.

### Aumento de Participação no Edifício Miss Silvia

---

Em 01 de dezembro de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou o processo de aumento de sua participação acionária no Edifício “Miss Silvia Morizono”. Com a transação, a participação da CCP no projeto passou de 4.239 m<sup>2</sup> para 8.478 m<sup>2</sup>.

## Principais Realizações de 2014

---

### Aumento de Participação no Shopping Cerrado

---

No segundo trimestre de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou o processo de aumento de sua participação acionária no Shopping Cerrado. O empreendimento, que se encontra em desenvolvimento na capital do Estado de Goiás, terá 31.505 m<sup>2</sup> de área bruta locável. O Shopping Cerrado encontra-se em estágio de comercialização, com todas as áreas para âncora já contratadas junto a grandes empresas do setor do varejo brasileiro. Com a transação, a participação da CCP no projeto passou de 21,3% para 53,3%, com uma área equivalente de 16.737 m<sup>2</sup> de ABL. A abertura do shopping center está prevista para o final de 2015.

### Entrega do Thera Corporate

---

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

Até o final do ano, foram locados aproximadamente 5,7 mil metros quadrados no projeto, equivalentes a 30% da participação da CCP no empreendimento.

### Projeto Gasômetro – Porto Maravilha/RJ

---

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

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

### Locações e Entregas de Centro de Distribuição Logística

---

A Prologis CCP, subsidiária da CCP para atuação no segmento de centros de distribuição logística, firmou contratos de locação ao longo de 2014 para uma área total de aproximadamente 194.900 m<sup>2</sup> nos empreendimentos Prologis CCP Cajamar II, Prologis CCP Castelo 46, Prologis CCP Dutra SP e Queimados Industrial Park. No ano, foram entregues 115.980 m<sup>2</sup> em três galpões. A participação na Companhia é de 25% nos projetos, exceto no Prologis CCP Castelo 46, em que a CCP participa com 24%.

## Análise do Desempenho Operacional

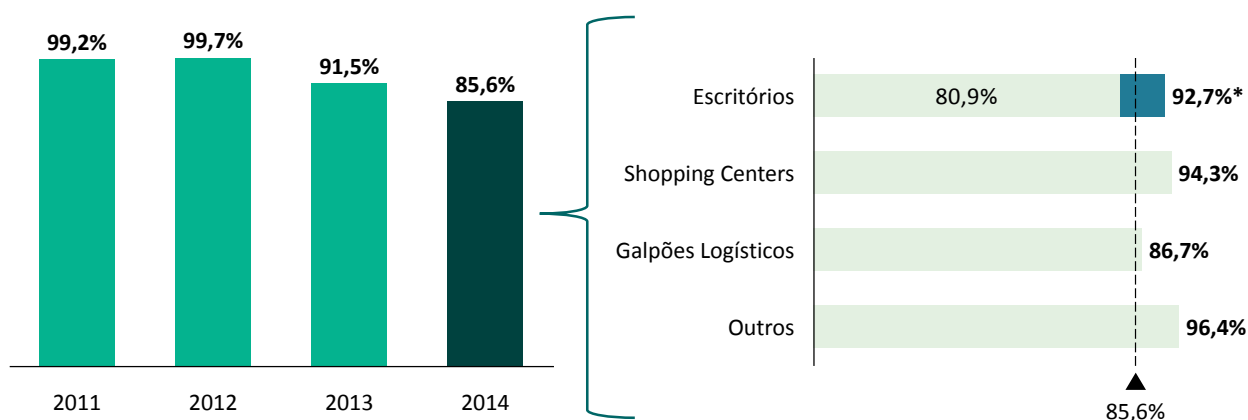
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

### Análise dos Índices de Ocupação

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 85,6% em 2014. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 88,7% ao final do ano de 2014. Em 2013, estes itens eram, respectivamente 91,5% e 87,4%.

A redução no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 3T14, foi de 1,9 pp., resultado de um aumento na vacância dos edifícios Corporate Park, Faria Lima Square e Brasília Machado. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física avançou devido à locação parcial do Bloco 400 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II. O Bloco 400 deste empreendimento encontra-se agora totalmente locado. No segmento de Shopping Center, observou-se uma redução na vacância física na maioria dos empreendimentos, motivada por novos contratos de locação no 4T14 o por contratos de locação temporária no final do ano. A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP nos diferentes segmentos em que atua são explicados, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

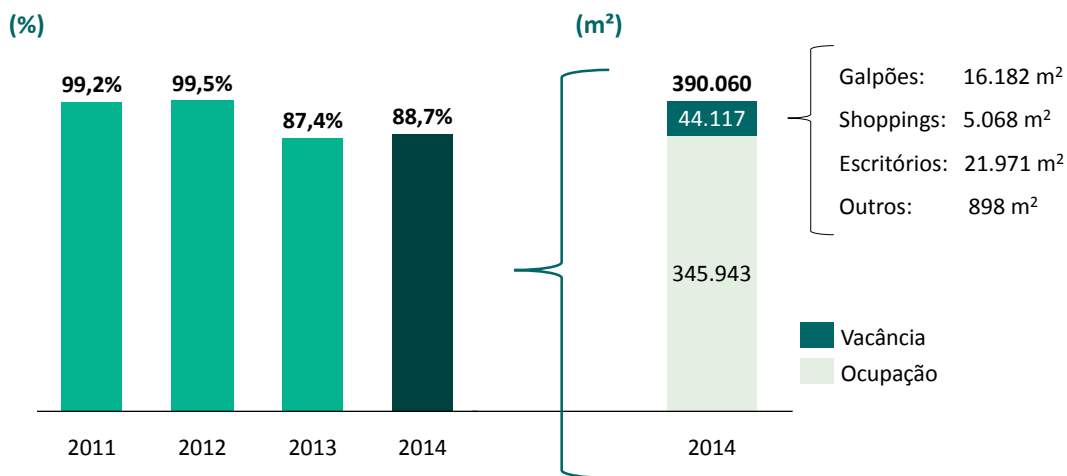
### Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



\*Ocupação financeira dos escritórios ex- CEO Office e Thera Corporate

Índices de Ocupação Financeira	4T13	3T14	4T14	4T14 x4T13	4T14 x3T14
Escritórios	91,1%	82,3%	80,9%	-10,2 pp. ▼	-1,4 pp. ▼
Shopping Center	97,0%	92,8%	94,3%	-2,7 pp. ▼	1,5 pp. ▲
Galpões Logísticos	70,5%	85,0%	86,7%	16,2 pp. ▲	1,7 pp. ▲
Outros	90,7%	96,4%	96,4%	5,7 pp. ▲	0,0 pp. ▼
<b>Total</b>	<b>91,5%</b>	<b>87,7%</b>	<b>85,6%</b>	<b>-5,9 pp. ▼</b>	<b>-2,1 pp. ▼</b>

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP



Índices de Ocupação Física	4T13	3T14	4T14	4T14 x 4T13	4T14 x 3T14
Escritórios	92,1%	81,5%	79,6%	-12,5 pp. ▼	-1,9 pp. ▼
Shopping Center	97,0%	94,9%	95,7%	-1,3 pp. ▼	0,8 pp. ▲
Galpões Logísticos	70,7%	86,1%	88,4%	17,7 pp. ▲	2,3 pp. ▲
Outros	90,6%	96,3%	96,3%	5,7 pp. ▲	0,0 pp. ▲
<b>Total</b>	<b>87,4%</b>	<b>88,2%</b>	<b>88,7%</b>	<b>1,3 pp. ▲</b>	<b>0,5 pp. ▲</b>

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.

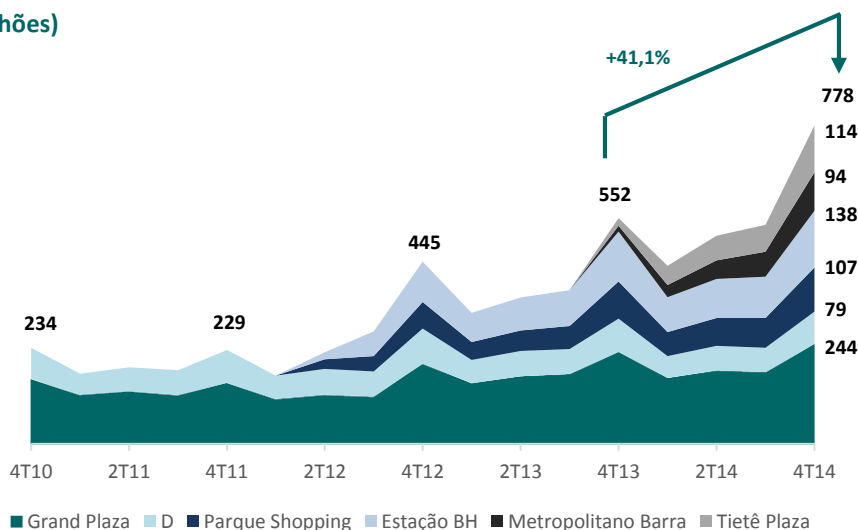
Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 4T14, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$778,4 milhões, com variação positiva de 41,1% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram, de maneira especial, para o resultado o avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação.

Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

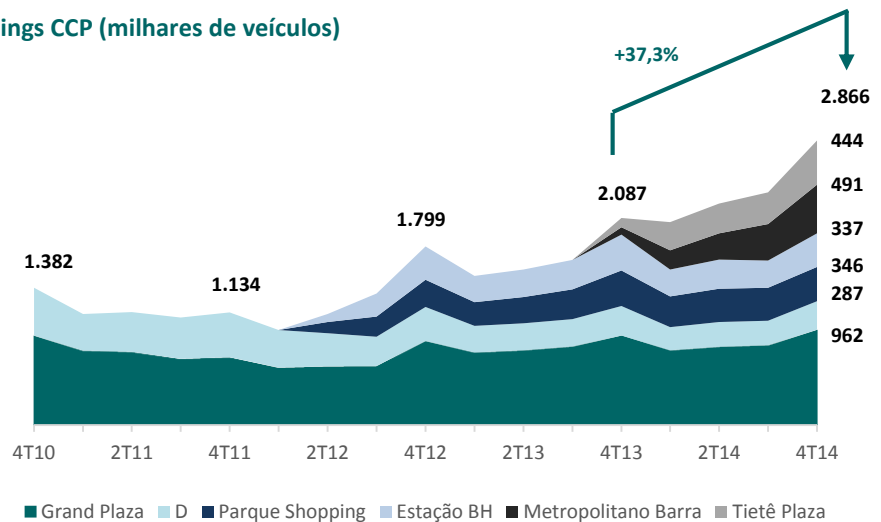
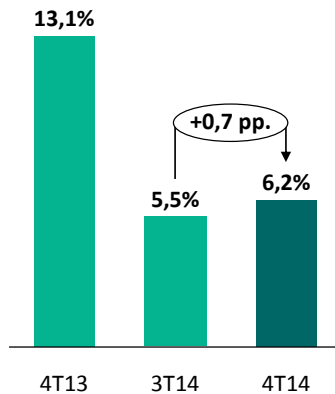
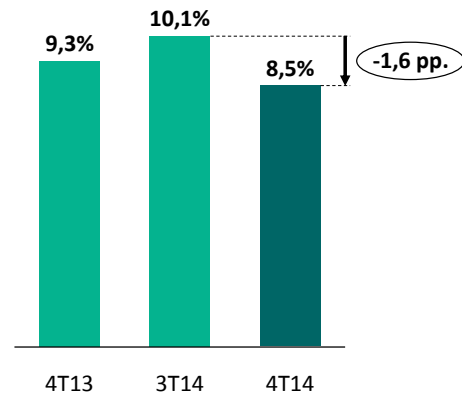
	Vendas	%
4T10	234,3	---
4T11	229,4	▼ 2,1%
4T12	445,3	▲ 94,1%
4T13	551,7	▲ 23,9%
4T14	778,4	▲ 41,1%



Durante o 4T14, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,9 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 9,5 milhões de veículos no acumulado do ano).

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

	Veículos	%
4T10	1.382	---
4T11	1.134	▼ 18,0%
4T12	1.799	▲ 58,7%
4T13	2.087	▲ 16,0%
4T14	2.866	▲ 37,3%


**Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)**

**Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)**


Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 6,2% no 4T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), +0,7 pp. em relação à variação do 3T14, devido ao processo de consolidação de parte do portfólio de shopping centers da CCP. Por outro lado, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 8,5%, variando negativamente em -1,6 pp. em relação ao índice verificado no 3T14, mas ainda colocando-se acima da variação dos índices oficiais de inflação verificados no ano. Vale ressaltar que estes índices ainda não refletem a performance dos empreendimentos entregues pela Companhia em 2013 (Tietê Plaza Shopping e Shopping Metropolitano Barra).

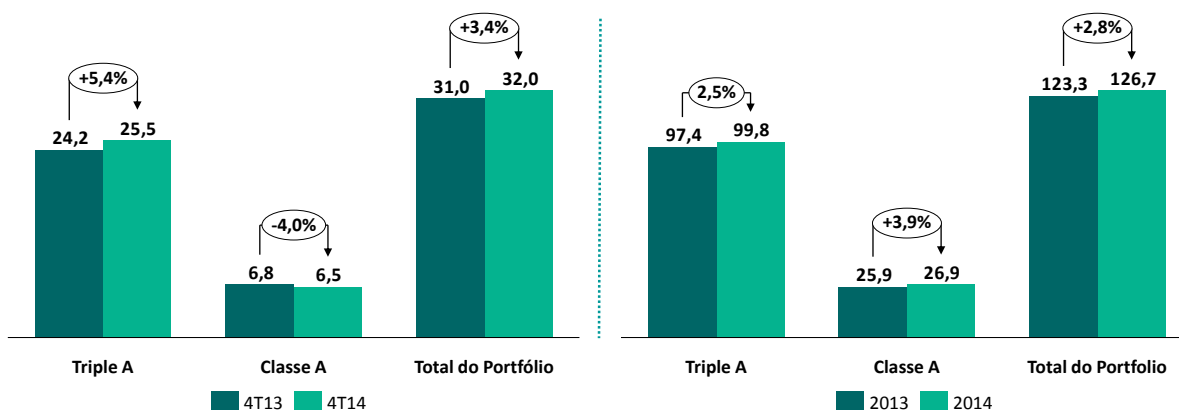
## Análise Operacional das Locações e Vendas

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

### A) Receitas

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)					
	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>30.975</b>	<b>32.019</b>	<b>3,4%</b>	<b>123.264</b>	<b>126.696</b>	<b>2,8%</b>
Edifícios Triple A	24.222	25.539	5,4%	97.351	99.777	2,5%
Edifícios Classe A	6.753	6.480	-4,0%	25.913	26.919	3,9%
<b>Shopping Centers</b>	<b>26.308</b>	<b>36.796</b>	<b>39,9%</b>	<b>86.461</b>	<b>122.912</b>	<b>42,2%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>4.619</b>	<b>7.407</b>	<b>60,4%</b>	<b>12.892</b>	<b>25.230</b>	<b>95,7%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.765</b>	<b>4.038</b>	<b>7,3%</b>	<b>15.263</b>	<b>15.979</b>	<b>4,7%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>14.020</b>	<b>17.524</b>	<b>25,0%</b>	<b>53.683</b>	<b>63.122</b>	<b>17,6%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>79.686</b>	<b>97.785</b>	<b>22,7%</b>	<b>291.564</b>	<b>353.939</b>	<b>21,4%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>24.272</b>	<b>8.051</b>	<b>-66,8%</b>	<b>158.064</b>	<b>106.622</b>	<b>-32,5%</b>
<b>Total</b>	<b>103.958</b>	<b>105.836</b>	<b>1,8%</b>	<b>449.628</b>	<b>460.561</b>	<b>2,4%</b>

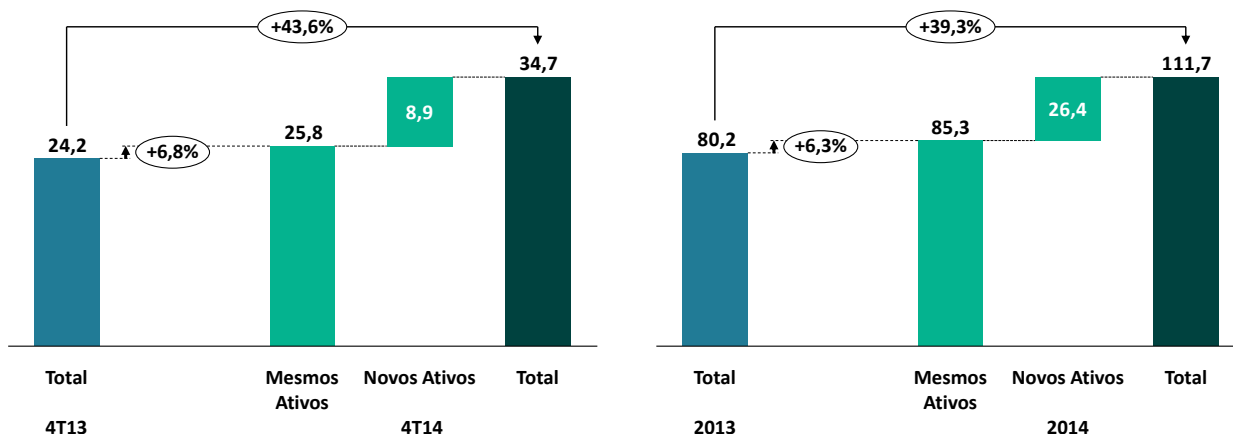
### B) Locação de Escritórios (R\$ mil)



As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) apresentaram aumento tanto quando comparamos o 4T13 e o 4T14, quanto na comparação acumulada entre 2014 e 2013 (de 3,4% e 2,8%, respectivamente).

Na comparação do 4T14 com o mesmo trimestre do ano anterior, a variação positiva na receita dos edifícios Triple A, de 5,4%, é explicada basicamente por efeitos de linearização contábil de contratos de locação vigentes. Com relação aos edifícios Classe A, a redução de receita de locação mesmo período (de 4,0%) se deveu principalmente a negociação de preços de aluguel observada em alguns ativos e à vacância de alguns conjuntos, parcialmente compensados por reajustes positivos de contratos de locação, observados para as demais áreas.

Na variação anual, as receitas de locação dos edifícios Triple A avançaram 2,5% e as receitas dos edifícios Classe A avançaram 3,9%, abaixo da inflação do período, mas ainda em território positivo, demonstrando, na prática a qualidade e resiliência do portfólio da Companhia.

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


A receita de locação de shopping centers expandiu-se em 43,6% quando comparamos o 4T14 com o 4T13. O principal fator foi a adição de área ao portfólio da Companhia, além da sólida performance dos empreendimentos anteriormente em carteira (+6,8% vs. 4T13). Os novos empreendimentos adicionaram aproximadamente R\$8,9 milhões às receitas do segmento de Shopping Centers reportadas no 4T14 (aproximadamente 26% do total).

Quando comparamos o ano de 2014 com 2013, o incremento registrado nas receitas de locação foi de 39,3%. A participação dos dois shoppings inaugurados na receita foi de R\$26,4 milhões. Na comparação dos mesmos shoppings, a variação foi expressiva, de 6,3%.

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

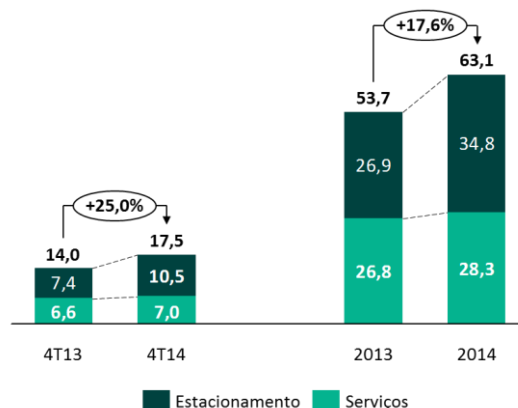
**D) Locação de Centros Logísticos (R\$ mil)**


A receita de locação dos galpões logísticos mais do que dobrou na comparação do 4T14 com o mesmo período do ano anterior. Na comparação anual, a variação foi de 93,2%. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas, como os Parques Industriais Queimados (Rio Guandu), Dutra e Cajamar II, explicam as variações reportadas. Quando comparamos os resultados obtidos nas mesmas propriedades, a redução de receita é explicada pela vacância parcial de ativos, verificada no período.

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

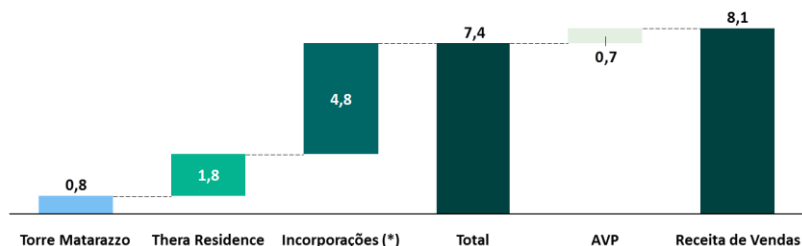
### E) Prestação de Serviços (R\$ mil)

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 17,5 milhões no 4T14, um aumento de 25,0% na comparação com o 4T13. A variação é explicada, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento, pela maturação dos shopping centers em operação e, finalmente, pela apuração das receitas provenientes dos serviços prestados nos shopping centers Tietê Plaza e Metropolitano Barra, inaugurados no final de 2013.



Na comparação anual, a receita apurada com prestação de serviços totalizou R\$ 63,1 milhões, um incremento de 17,6% em relação ao mesmo período do ano passado, pelas mesmas razões elencadas acima.

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



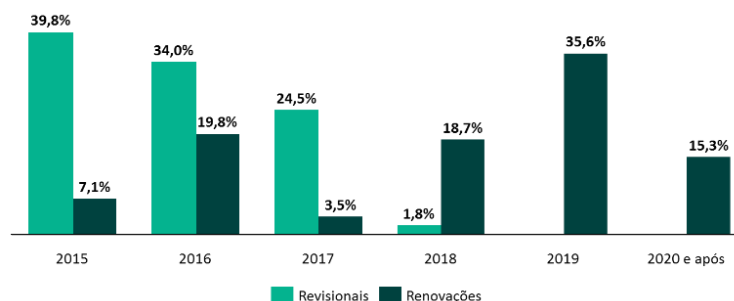
\* Propriedades de incorporação residencial em que a CCP possui participações minoritárias.

As receitas de vendas no 4T14 somaram R\$8,1 milhões. Foram reconhecidas, durante o trimestre, pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

### Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação de Edifícios Corporativos

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

#### Renovatórias e Vencimentos dos Edifícios Corporativos (% dos contratos em valores correntes de locação)



Em termos de valores correntes de locação, 39,8% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões ainda em 2015 (alguns processos já encontram-se em andamento). No mesmo critério, 7,1% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se neste ano.

## Análise do Desempenho Financeiro

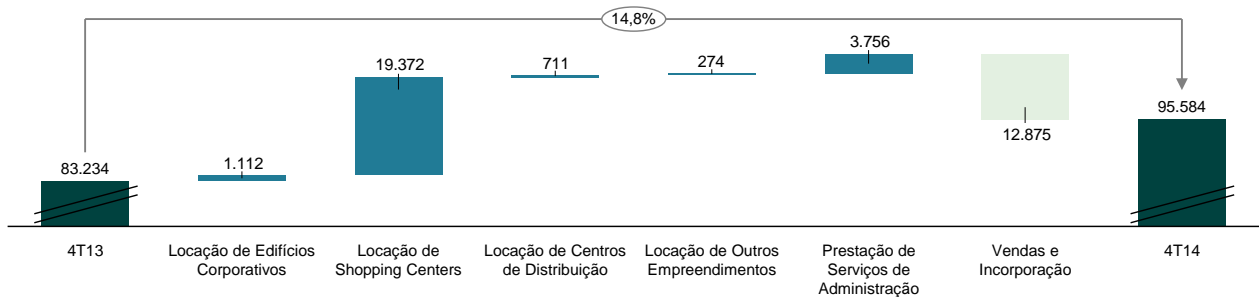
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

#### Receita Bruta e Receita Líquida

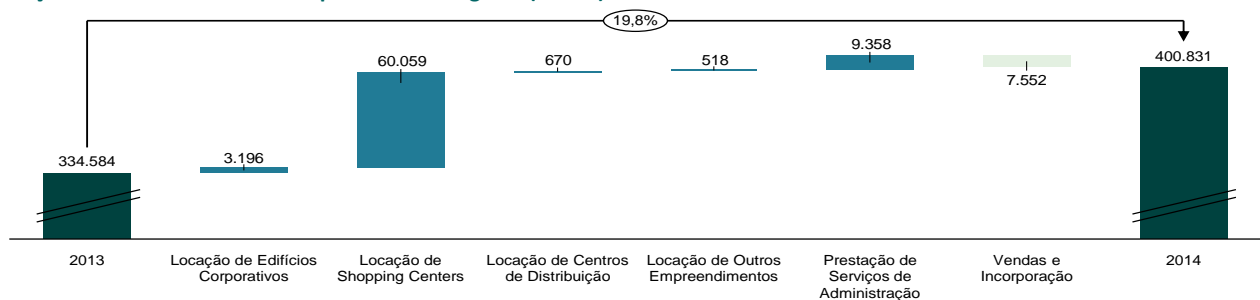
A Receita Bruta da CCP no 4T14 foi de R\$95,6 milhões, registrando um incremento de 14,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pelo aumento de R\$19,4 milhões na receita de locação dos Shopping Center, parcialmente compensado pela redução de R\$12,9 milhões verificada na receita de vendas e incorporação.

#### Variações de Receita 4T14 x 4T13 por linha de negócio (R\$ mil)



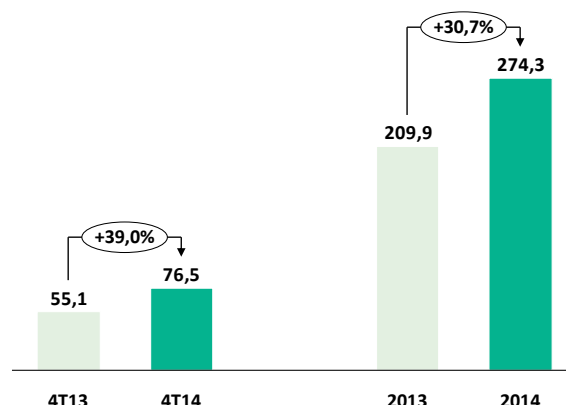
Em 2014, a receita bruta total totalizou R\$400,8 milhões, 19,8% superior ao ano de 2013.

#### Variações de Receita 2014 x 2013 por linha de negócio (R\$ mil)

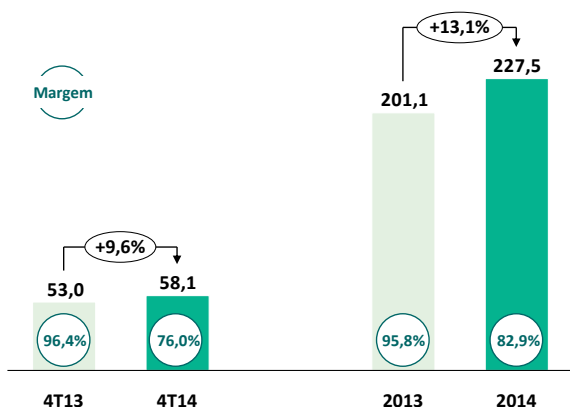


As receitas recorrentes de locação somaram R\$76,5 milhões no 4T14, valor que é 39,0% maior do que os R\$55,1 milhões registrados no 4T13. Na análise anual, as receitas recorrentes de locação variaram de R\$209,9 milhões para R\$274,3 milhões (30,7%).

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ milhões)



NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)



O NOI da CCP no 4T14 foi de R\$58,1 milhões (+9,6% sobre o 4T13). A Margem NOI do 4T14 ficou em 76,0%, recuando 20,5p.p. sobre a Margem NOI do 4T13, pela maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem intrinsecamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos e também pelos custos das áreas vagas no segmento de escritório.

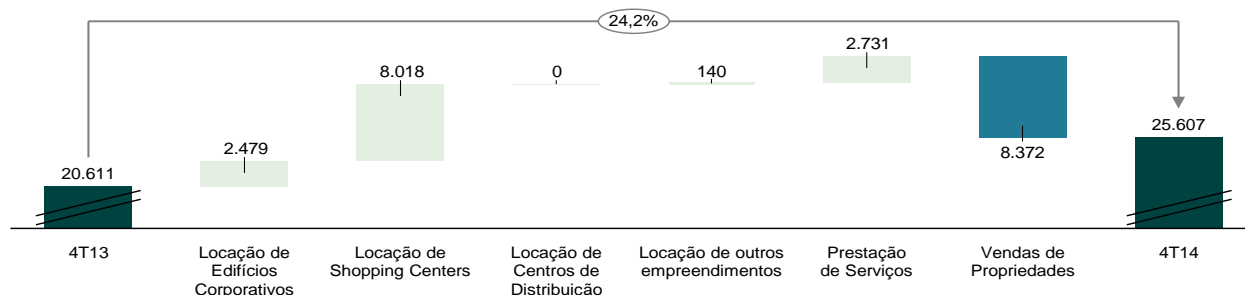
No ano de 2014, o NOI avançou 13,1% em relação ao ano de 2013, totalizando R\$227,5 milhões. A Margem NOI ficou em 82,9%, 12,9 pp. abaixo do ano passado, pelos mesmos motivos.

CUSTO

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 4T14 foi de R\$ 25,6 milhões, 24,2% superior ao custo registrado no 4T13. A margem bruta do 4T14 ficou em 71,3%, 3,0p.p. abaixo da margem bruta do 4T13.

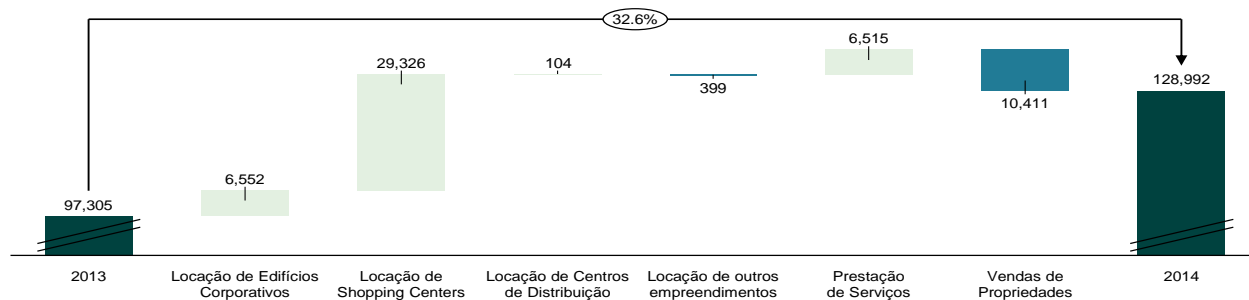
Variações de Custos Incorridos 4T14 x 4T13 por linha de negócio (R\$ mil)



A variação no custo apurado entre os períodos se deveu, principalmente, às atividades de locação de Shopping Center e Edifícios Corporativos, por incremento operacional (número de ativos) e pelo custo associado às áreas vagas nestes segmentos. Além disso, no 4T14 houve variação significativa, para menor, dos custos de vendas de propriedade, reconhecidos pelo PoC, fato que ajudou a compensar parcialmente os aumentos citados anteriormente.

Na análise da variação anual, os custos de locação, vendas e serviços prestados foram de R\$129,0 milhões em 2014, 32,6% superiores aos custos registrados em 2013. A margem bruta de 2014 ficou em 66,2%, 3,6p.p. abaixo da margem bruta de 2013. As variações nos fatores componentes dos custos são, basicamente, os mesmos explicados na variação trimestral.

#### Variações de Custos Incorridos 2014 x 2013 por linha de negócio (R\$ mil)

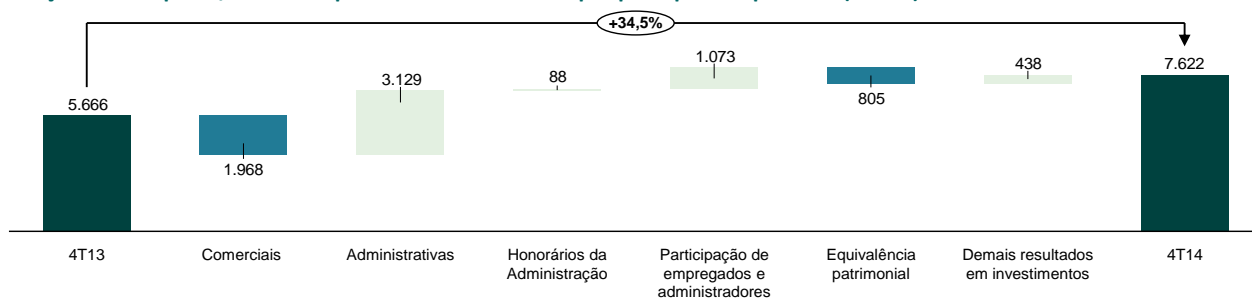


#### DESPESAS OPERACIONAIS

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

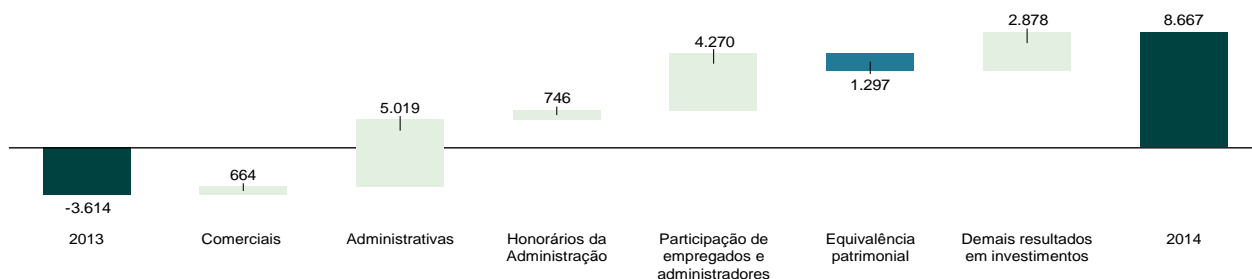
As despesas operacionais no 4T14 foram de R\$ 7,6 milhões, 34,5% superiores às despesas operacionais registradas no 4T13. O incremento nas despesas operacionais é resultado direto do aumento das atividades operacionais da Companhia, em especial daquelas relacionadas com a administração de shopping centers (dois empreendimentos em estágio inicial de operação) e de centros de distribuição logística. A variação negativa nas despesas comerciais é decorrente de dispêndios extraordinários realizados no 4T13 relacionados ao comissionamento comercial de locações ocorrida próximas à data de inauguração dos shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra.

#### Variações de Despesas/Receitas Operacionais 4T14 x 4T13 por principal componente (R\$ mil)



As despesas operacionais em 2014 foram de R\$8,7 milhões, revertendo um resultado de receita operacional de R\$3,6 milhões registrado no período anterior. As variações tiveram as mesmas naturezas daquelas listadas nas variações trimestrais.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 2014 x 2013 por principal componente (R\$ mil)



**EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL**

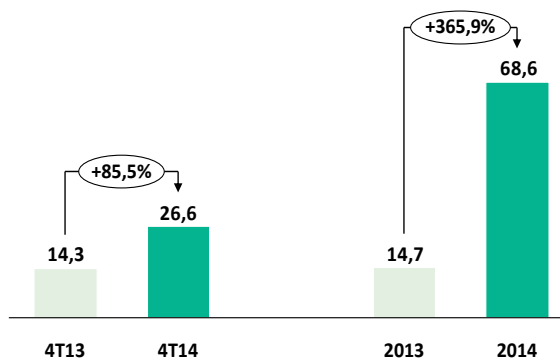
A variação da equivalência patrimonial do 4T13 (R\$5,8 milhões) para o 4T14 (R\$6,6 milhões), de 13,9% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das receitas provenientes de centros de distribuição logística e dos shopping centers em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado. Na comparação anual, sobre o mesmo período do ano anterior, a variação foi de +3,0%, de R\$43,4 milhões para R\$44,7 milhões.

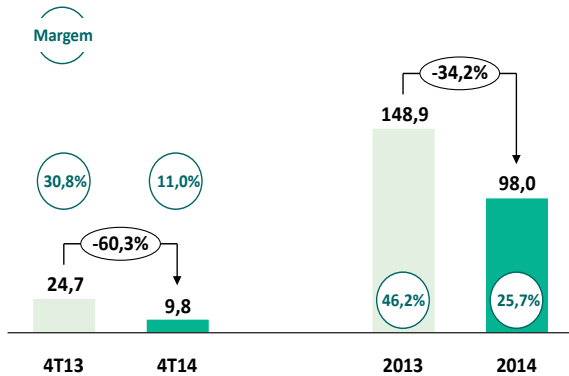
**RESULTADO FINANCEIRO**

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

O resultado financeiro no 4T14 foi uma despesa financeira líquida de R\$26,6 milhões, 85,5% superior ao resultado registrado no 4T13. A maior despesa financeira líquida reconhecida no período se deve basicamente por um maior estoque de instrumentos financeiros passivos da Companhia e ao fato de que, após a entrega de empreendimentos, passam-se a ser despesados os juros que eram parcialmente capitalizados durante a fase de construção. A despesa financeira líquida de 2014 foi de R\$68,6 milhões, 365,9% maior do que o resultado registrado em 2013.

Variações da Despesa Financeira Líquida 4T14 x 4T13 e 2014 x 2013 (R\$ milhões)



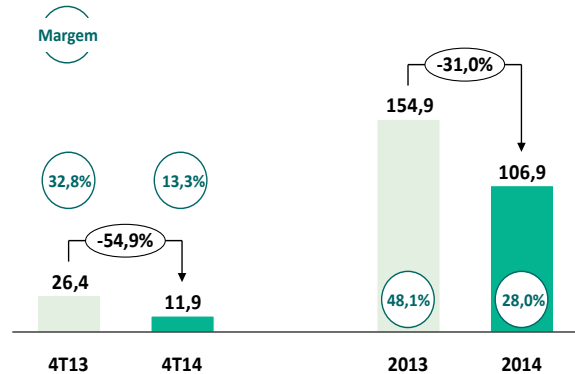
**Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)**


O Lucro Líquido da CCP, registrado no 4T14 foi de R\$9,8 milhões, uma redução de 60,3% em relação ao 4T13, resultado impactado principalmente pelo incremento nas despesas financeiras. A margem líquida no 4T14 ficou em 11,0%, 19,8 pp. menor do que a margem líquida registrada no 4T13, que foi de 30,8%.

Com relação ao ano de 2014, o Lucro Líquido da CCP foi de R\$98,0 milhões, 34,2% menor do que o Lucro Líquido registrado em 2013. A margem líquida 2014 ficou em 25,7%, 20,5 pp. abaixo da margem líquida registrada em 2013, de 46,2%.

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

O FFO da CCP no 4T14 foi de R\$11,9 milhões (-54,9% sobre o 4T13). A Margem FFO variou de 32,8% no 4T13 para 13,3%, no 4T14. Em 2014, o FFO totalizou R\$106,9 milhões, uma redução de 31,0% em relação aos R\$154,9 milhões registrados em 2013, e a margem FFO ficou em 28,0% (-20,1p.p. sobre o ano de 2013).

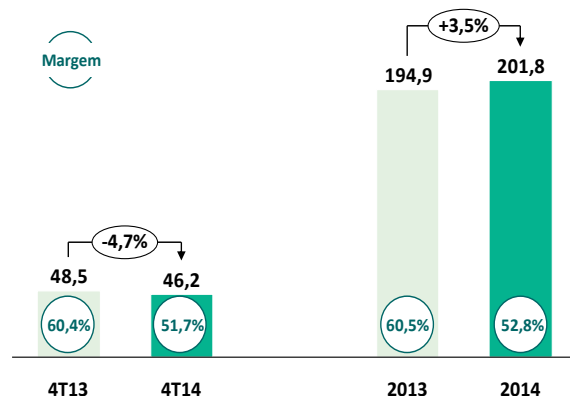


Os principais fatores de redução do FFO, e sua margem, em ambas as comparações, são o maior reconhecimento, no período, de despesas financeiras, por conta do aumento do saldo de dívidas da Companhia e pelo despesamento de gastos financeiros relacionados aos financiamentos dos projetos que foram concluídos,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

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem 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 a este relatório.

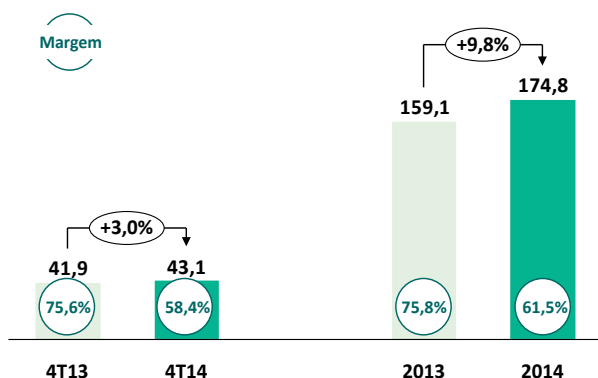
**EBITDA (R\$ milhões) e Margem EBITDA (%)**

No 4T14, o EBITDA foi de R\$46,2 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 4,7% sobre o resultado registrado no 4T13 está relacionada redução no lucro operacional auferido no período, quando fatorada a participação dos não controladores. No ano de 2014, o EBITDA contabilizou R\$201,8 milhões. A variação do EBITDA, de +3,5% em relação a 2013, está relacionada ao maior resultado operacional verificado no período.



As Margens EBITDA do 4T14 e 2014 foram, respectivamente, 51,7% e 52,8%, reduzindo-se em comparação com os mesmos períodos do ano anterior por conta dos menores índices de lucratividade operacional auferidos, decorrentes especialmente dos maiores custos de locação e despesas administrativas.

### EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades) (R\$ milhões) e Margem (%)



No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluimos 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 4T14 foi de R\$43,1 milhões (um aumento de 3,0% quando comparado com o 4T13), com Margem EBITDA AGP de 58,4% (redução de 17,2 pp. sobre a margem do mesmo período do ano anterior). No ano de 2014 o EBITDA AGP ficou em R\$174,8 milhões, 9,8% superior ao ano de 2013, com Margem EBITDA AGP de 61,5%.

### Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	2013	2014	2014 X 2013
Receita de vendas a apropriar	50.827	1.822	-96,4%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	12.852	104	-99,2%
<b>Total de vendas a apropriar</b>	<b>63.679</b>	<b>1.926</b>	<b>-97,0%</b>
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(41.702)	(1.081)	-97,4%
Lucro Bruto a apropriar	21.977	845	-96,2%
<b>Margem Bruta a apropriar</b>	<b>34,5%</b>	<b>43,9%</b>	<b>9,4 pp.</b>

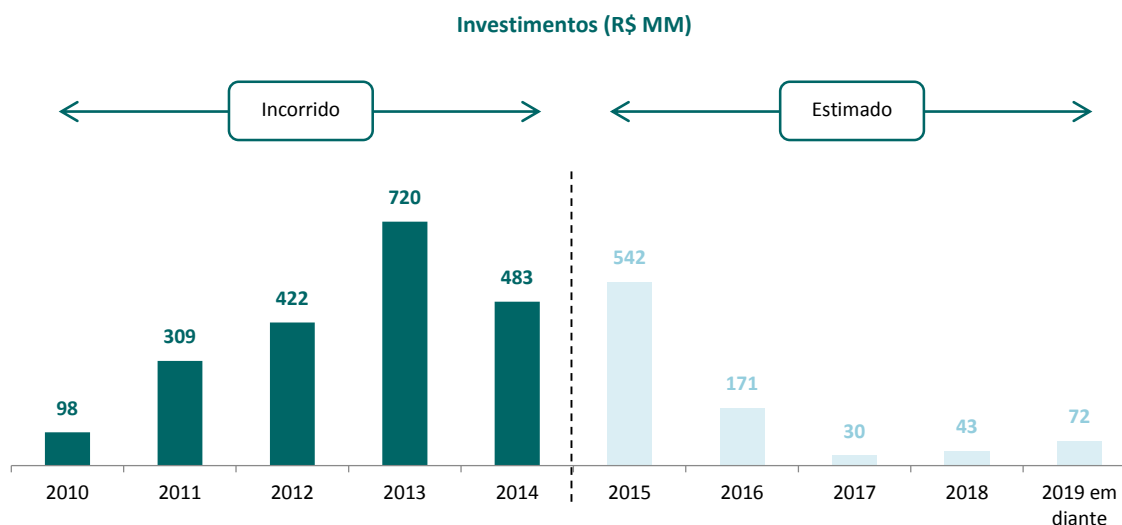
O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. Ao final de 2014, a CCP tinha R\$0,8 milhão de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar ("Margem REF") de 43,9%.

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

### Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

#### Investimentos em Capex

A CCP está na fase final de um grande ciclo de investimentos no desenvolvimento de propriedades. Foram desenvolvidos ativos relevantes nas três unidades de negócio da Companhia. Desde 2010, a CCP já investiu aproximadamente R\$2,1 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontra em seu pipeline, a Companhia deve investir adicionalmente R\$0,8 bilhão nos próximos períodos (todos os valores referem-se à participação da Companhia em cada propriedade específica).



Para executar este programa de investimentos, a Companhia decidiu utilizar-se de linhas de financiamento de produção (ligadas ao financiamento de projetos específicos) e corporativo (para fazer frente às necessidades de capital para capital de giro e aquisição de terrenos).

Os financiamentos à produção são, em geral, denominados em taxa referencial (“TR”) ou em índice de remuneração de poupança (“IRP”), mais um “spread” acima do custo de captação do agente financiador, em um ambiente regulamentado pelas regras do Sistema Financeiro Imobiliário. Estes instrumentos são de longo prazo (prazos para pagamento excedem dez anos) e possuem garantias reais. Adicionalmente, a contratação e desembolso das dívidas relacionadas aos projetos ocorre durante o período de construção.

Como os projetos desenvolvidos pela Companhia tem um grande prazo de maturação, a CCP decidiu concentrar suas contratações nestes instrumentos, a fim de ajustar o prazo de maturação do projeto financiado ao *duration* da dívida contratada. Como o foco principal da CCP é o aluguel de propriedades imobiliárias, as receitas e os resultados dos investimentos somente serão percebidos após a entrega e locação dos empreendimentos.

Desta forma, a CCP já esperava que os seus índices de alavancagem aumentassem. A administração da alavancagem da Companhia, dos Covenants financeiros contidos em alguns contratos de financiamento e a capacidade da Companhia de gerar resultados nos prazos estabelecidos para conseguir promover sua desalavancagem operacional estão no centro das mais críticas decisões de negócio.

Com a diminuição dos volumes a investir no crescimento do portfólio, e com a entrega e performance das propriedades em desenvolvimento, a Companhia espera perceber uma redução nos índices de alavancagem em um prazo médio.

### Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o quarto trimestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$573,0 milhões, representando 13,2% dos ativos totais. O incremento de cerca de R\$300,0 milhões de com relação ao trimestre passado se deveu a captação de uma CCB (Cédula de Crédito Bancário) realizada em dezembro. 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\$1.904 milhões ao final do quarto trimestre de 2014, montante 6,9% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2014
<b>Endividamento</b>	<b>1.620.713</b>	<b>2.045.017</b>	<b>2.476.880</b>
Financiamentos e Empréstimos	701.816	1.118.761	1.548.156
Debêntures	924.231	931.590	935.671
Partes Relacionadas	(5.334)	(5.334)	(6.947)
<b>Disponibilidades</b>	<b>264.403</b>	<b>263.258</b>	<b>572.990</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	264.403	263.258	572.990
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.356.310</b>	<b>1.781.759</b>	<b>1.903.890</b>

Ao final do 4T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 10,87%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Dívida Corporativa						
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento	
Debêntures	300.000	201.180	CDI + 0,81% a.a.	Mensal <sup>(1)</sup>	mar-18	
Debêntures	204.420	213.378	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17	
Debêntures	150.000	158.125	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18	
Debêntures/CRI	200.000	205.268	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19	
Debêntures	150.000	157.719	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22	
<b>Total</b>	<b>1.004.420</b>	<b>935.670</b>				

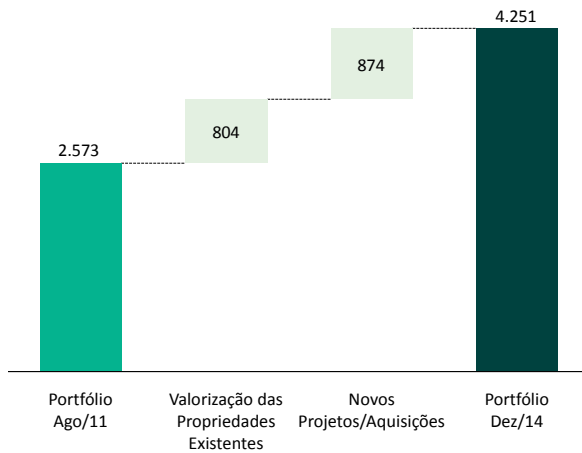
(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS						
Modalidade	Montante	Saldo 4T14	Remuneração	Juros	Vencimento	
FINEM	144.000	117.966	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20	
Crédito Imobiliário	20.000	19.618	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21	
Crédito Imobiliário	31.393	25.861	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23	
Crédito Imobiliário	46.000	40.087	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23	
Crédito Imobiliário	122.000	150.297	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	282.065	274.626	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24	
Crédito Imobiliário	77.326	92.950	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25	
Crédito Imobiliário	32.360	12.189	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16	
Crédito Imobiliário	15.755	3.222	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16	
Crédito Imobiliário	47.500	23.724	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27	
Crédito Imobiliário	21.908	20.936	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27	
Crédito Imobiliário	34.925	34.159	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25	
Crédito Imobiliário	54.274	53.513	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30	
Crédito Imobiliário	131.650	58.289	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29	
Crédito Imobiliário	184.989	184.811	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28	
Crédito Imobiliário	90.000	89.837	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24	
Cédula de Crédito Bancário	350.000	346.072	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31	
	<b>1.686.145</b>	<b>1.548.157</b>				

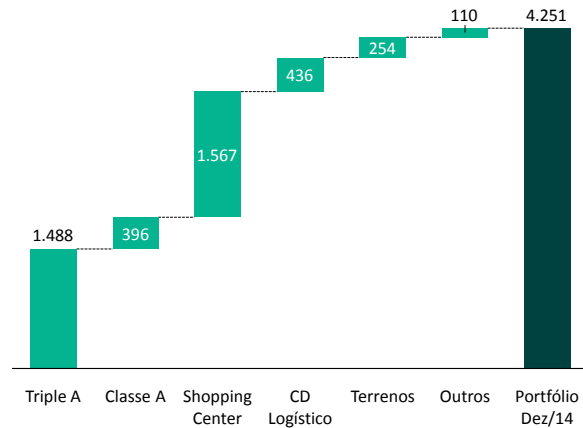
## Reavaliação de Ativos

Em 01 de dezembro de 2014, foi concluído o processo de reavaliação imobiliária dos ativos da Companhia com o objetivo de refletir as alterações de portfólio e as condições de mercado para cada propriedade em que a CCP participa. O processo foi conduzido pela CB Richard Ellis S/C.

**Valor do Portfólio (R\$ milhões)**



**Valor do Portfólio por tipo de Ativo (R\$ milhões)**



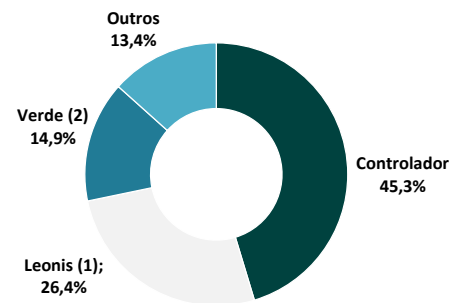
## Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social era de R\$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 797,1 milhões.

**Mercado de Capitais**

CCPR3	
<b>Valor da Ação (31/Dezembro/2014 – Fechamento)</b>	R\$12,39
<b>Número de Ações</b> (milhões)	83,0
<b>Market Cap</b> (R\$ Bilhões)	1,028
<b>Free Float</b>	54,7%
Variações no 4T14	
<b>CCPR3</b>	-27,1%
<b>Ibovespa</b>	-7,6%
<b>IMOB</b>	-12,9%

**Composição Acionária (%)**



- (1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
- (2) Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

## Sustentabilidade



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

## Sobre a CCP



**IGC**

**ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 384,1 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 427,3 mil m<sup>2</sup> em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

## Vinculação à Câmara de Arbitragem

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

## Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

## Demonstrações Financeiras

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

### Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
<b>Receita Bruta</b>	<b>83.234</b>	<b>95.584</b>	<b>14,8%</b>	<b>334.584</b>	<b>400.831</b>	<b>19,8%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.084	31.197	3,7%	119.831	123.027	2,7%
Shopping Centers	19.220	38.593	100,8%	65.427	125.485	91,8%
Locação de Centros de Distribuição	1.982	2.693	35,9%	9.181	9.851	7,3%
Locação de outros empreendimentos	3.765	4.038	7,3%	15.461	15.979	3,3%
Prestação de serviços de Administração	13.157	16.913	28,5%	50.138	59.495	18,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	15.025	2.149	-85,7%	74.545	66.993	-10,1%
Deduções da receita bruta	(2.932)	(6.302)	114,9%	(12.290)	(18.969)	54,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>80.301</b>	<b>89.281</b>	<b>11,2%</b>	<b>322.294</b>	<b>381.861</b>	<b>18,5%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(20.611)</b>	<b>(25.607)</b>	<b>24,2%</b>	<b>(97.305)</b>	<b>(128.992)</b>	<b>32,6%</b>
Imóveis vendidos	(8.897)	(525)	-94,1%	(51.559)	(41.148)	-20,2%
Imóveis locados	(4.109)	(20.484)	398,5%	(17.146)	(55.225)	222,1%
Prestação de serviços	(7.605)	(4.598)	-39,5%	(28.600)	(32.619)	14,1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>59.690</b>	<b>63.674</b>	<b>6,7%</b>	<b>224.988</b>	<b>252.869</b>	<b>12,4%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>74,3%</b>	<b>71,3%</b>	<b>-3,0 pp.</b>	<b>69,8%</b>	<b>66,2%</b>	<b>-3,6 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(5.666)</b>	<b>(7.622)</b>	<b>34,5%</b>	<b>3.614</b>	<b>(8.667)</b>	<b>-339,8%</b>
Comerciais	(5.142)	(3.174)	-38,3%	(11.247)	(11.911)	5,9%
Administrativas	(3.586)	(6.715)	87,3%	(18.473)	(23.492)	27,2%
Honorários da Administração	(1.231)	(1.319)	7,1%	(4.415)	(5.161)	16,9%
Participação de empregados e administradores	(1.945)	(3.018)	55,2%	(7.968)	(12.238)	53,6%
Equivalência patrimonial	5.796	6.601	13,9%	43.389	44.686	3,0%
Demais resultados em investimentos	442	4	-99,1%	2.328	(550)	-123,6%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>54.025</b>	<b>56.052</b>	<b>3,8%</b>	<b>228.603</b>	<b>244.202</b>	<b>6,8%</b>
Despesas financeiras	(22.798)	(35.891)	57,4%	(46.358)	(105.518)	127,6%
Receitas financeiras	8.471	9.314	9,9%	31.641	36.946	16,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(14.327)</b>	<b>(26.578)</b>	<b>85,5%</b>	<b>(14.717)</b>	<b>(68.573)</b>	<b>365,9%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>39.698</b>	<b>29.475</b>	<b>-25,8%</b>	<b>213.886</b>	<b>175.630</b>	<b>-17,9%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.371)</b>	<b>(7.739)</b>	<b>5,0%</b>	<b>(22.886)</b>	<b>(26.812)</b>	<b>17,2%</b>
Diferido	(2.378)	(245)	-89,7%	(2.581)	1.514	-158,7%
Do exercício	(4.993)	(7.494)	50,1%	(20.305)	(28.326)	39,5%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>32.327</b>	<b>21.736</b>	<b>-32,8%</b>	<b>191.000</b>	<b>148.818</b>	<b>-22,1%</b>
Participação de Não Controladores	(7.625)	(11.942)	56,6%	(42.098)	(50.858)	20,8%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>24.701</b>	<b>9.793</b>	<b>-60,4%</b>	<b>148.901</b>	<b>97.960</b>	<b>-34,2%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>30,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>-19,8 pp.</b>	<b>46,2%</b>	<b>25,7%</b>	<b>-20,5 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,298</b>	<b>0,118</b>	<b>-60,4%</b>	<b>1,799</b>	<b>1,184</b>	<b>-34,2%</b>

Balanço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/12/2013	31/12/2014	% Análise Vertical	4T14 x 4T13
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	149.251	572.990	13,2%	283,9%
Titulos e valores mobiliários	115.152	-	0,0%	-100,0%
Contas a receber	75.671	80.021	1,8%	5,7%
Estoques	208.518	261.540	6,0%	25,4%
Impostos a compensar	4.365	3.672	0,1%	-15,9%
Adiantamento a fornecedores	17.749	6.222	0,1%	-64,9%
Demais contas a receber	18.224	25.277	0,6%	38,7%
<b>Total Circulante</b>	<b>588.930</b>	<b>949.722</b>	<b>21,8%</b>	<b>61,3%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	8.005	12.949	0,3%	61,8%
Estoques	1.236.288	1.926.307	44,2%	55,8%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	4.132	-	0,0%	-100,0%
Impostos a compensar	50.118	64.836	1,5%	29,4%
Depósitos judiciais	976	91	0,0%	-90,7%
Demais contas a receber	1.862	3.475	0,1%	86,6%
Titulos e valores mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Propriedades para investimento	618.541	615.715	14,1%	-0,5%
Imobilizado	2.044	2.366	0,1%	15,8%
Intangíveis	-	76	0,0%	NA
<b>Total não Circulante</b>	<b>2.534.395</b>	<b>3.403.820</b>	<b>78,2%</b>	<b>34,3%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>3.123.325</b>	<b>4.353.542</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,4%</b>
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS</b>				
<b>Passivo Circulante</b>	<b>455.145</b>	<b>383.574</b>	<b>8,8%</b>	<b>-15,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	63.804	152.027	3,5%	138,3%
Debêntures	172.216	95.285	2,2%	-44,7%
Fornecedores	37.796	35.510	0,8%	-6,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	59.871	21.087	0,5%	-64,8%
Impostos e contribuições a recolher	9.895	13.962	0,3%	41,1%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.882	10.551	0,2%	33,9%
Impostos e contribuições diferidos	6.607	2.373	0,1%	-64,1%
Adiantamentos de clientes	24.227	551	0,0%	-97,7%
Adiantamentos de clientes - permuta	12.852	104	0,0%	-99,2%
Receita res-sperata a apropriar	6.231	5.605	0,1%	-10,0%
Dividendos a pagar	35.368	5	0,0%	-100,0%
Demais contas a pagar	18.396	46.514	1,1%	152,8%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>1.423.271</b>	<b>2.404.749</b>	<b>55,2%</b>	<b>69,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	638.012	1.396.129	32,1%	118,8%
Debêntures	752.015	840.386	19,3%	11,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.269	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	4.242	8.156	0,2%	92,3%
Receita res-sperata a Apropriar	21.782	47.207	1,1%	116,7%
Demais contas a pagar	867	-	0,0%	-100,0%
Provisões para contingências	5.084	4.358	0,1%	-14,3%
Adiantamentos de clientes - permuta	-	108.513	2,5%	NA
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>699.142</b>	<b>797.102</b>	<b>18,3%</b>	<b>14,0%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>545.767</b>	<b>768.117</b>	<b>17,6%</b>	<b>40,7%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.123.325</b>	<b>4.353.542</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,4%</b>

**Fluxo de Caixa (IFRS)**

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	12/31/2013	12/31/2014
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	213.885	175.629
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>	-	-
Depreciação de bens do ativo imobilizado	115	210
Depreciação das propriedades para investimento	8.250	8.258
Equivalência patrimonial	(43.389)	(44.686)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	116.484	208.539
Amortização da comissão sobre debêntures	1.206	1.954
Imposto diferido (pis e cofins)	516	455
Provisão para perda do contas a receber	545	(253)
Despesa com outorga de ações	489	-
Ajuste a valor presente	217	(661)
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>	-	-
Contas a receber	(12.671)	(8.380)
Impostos e contribuições a compensar	(8.315)	(14.025)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	(8.015)	11.527
Imóveis a comercializar	(893.952)	(743.041)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	974	4.132
Depósitos judiciais	(293)	885
Demais ativos	(568)	(8.665)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>	-	-
Fornecedores	13.886	(2.286)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	61.140	(40.053)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(8)	2.669
Impostos e contribuições a recolher	3.346	(5.412)
Adiantamento de clientes	(27.666)	72.089
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(1.518)	(726)
Res-sperata a apropriar	15.749	24.799
Demais contas a pagar	(11.739)	27.252
Contas a receber de partes relacionadas	10	-
<b>Caixa proveniente das operações</b>	-	-
Juros pagos	(90.037)	(170.566)
IRPJ e CSLL Pagos	(20.026)	(18.107)
Dividendos Recebidos	98.406	36.417
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(582.979)</b>	<b>(482.046)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	-	-
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	(159.017)	(157.310)
(Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	112.326	115.152
(Acrécimo) do imobilizado	(318)	(608)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(24.273)	(5.432)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(71.282)</b>	<b>(48.198)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	-	-
Captação de empréstimos e debêntures	771.520	1.044.086
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(77.066)	(216.325)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(4.056)	(9.907)
Aportes de capitais por minoritários	(72.686)	171.492
Dividendos pagos	93.679	(35.363)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>711.391</b>	<b>953.983</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>57.130</b>	<b>423.739</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	92.121	149.251
No fim do período	149.251	572.990
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>57.130</b>	<b>423.739</b>

## Anexo 1 – Análises Operacionais

### Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
<b>Escritórios Triple A</b>				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.878	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.002	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.588	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.066	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.097	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.377	-	2012
Thera Corporate	São Paulo (SP)	18.884	-	2014
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.478	2017
<b>Total</b>		<b>71.892</b>	<b>8.478</b>	
<b>Escritórios Classe A</b>				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	12.084	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.403	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Cenesp	São Paulo (SP)	2.844	-	1994
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.009	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
<b>Total</b>		<b>35.937</b>	-	
<b>Shopping Centers</b>				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.295	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.691	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.119	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.445	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.165	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	-	17.676	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	-	16.737	2016
<b>Total</b>		<b>118.006</b>	<b>34.413</b>	
<b>Galpões Logísticos</b>				
Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	40.350	-	2007
Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	-	2012
Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	-	2013
Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	-	2013
Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.259	32.282	2013
Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)	-	21.559	NA
Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)	-	13.811	2014
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.159	11.012	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)	-	34.709	2014
Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)	-	16.801	2015
Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)	-	64.842	2015
Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)	-	69.000	NA
Prologis CCP Castelo 46	Araçariguama (SP)	-	56.381	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	-	64.036	NA
<b>Total</b>		<b>139.522</b>	<b>384.433</b>	
<b>Outros</b>				
ITM	São Paulo (SP)	17.141	-	1996
Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600	-	2007
<b>Total</b>		<b>18.741</b>	-	
<b>Total</b>		<b>384.089</b>	<b>427.324</b>	

**Análise da Ocupação**

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
<b>Empreendimentos Triple A</b>			<b>71.891</b>	<b>22,0%</b>	<b>27,7%</b>
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.002	52,8%	52,8%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.066	6,1%	6,1%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.097	17,2%	17,2%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.377	100,0%	100,0%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66,6%	18.883	70,1%	70,1%
<b>Empreendimentos Classe A</b>			<b>35.937</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	100,0%	2.844	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.009	26,0%	26,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	20,0%	20,0%
<b>Total</b>			<b>107.828</b>	<b>19,1%</b>	<b>20,4%</b>

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.691	2,4%	2,1%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	3,7%	1,6%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.445	6,4%	4,2%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.119	1,9%	2,7%
Shopping Metropolitan Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	12,6%	7,4%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.165	10,9%	8,2%
<b>Total</b>			<b>118.098</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,3%</b>

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(2)</sup>
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	40.350	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	2,5%	2.877	0,0%	0,0%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	2,5%	1.751	0,0%	0,0%
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiaí	2,5%	1.899	0,0%	0,0%
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	25,0%	8.259	29,2%	29,2%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.159	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	50,6%	50,6%
<b>Total</b>			<b>139.675</b>	<b>13,3%</b>	<b>11,6%</b>

## Projetos em Desenvolvimento

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

Empreendimentos em Desenvolvimento	Segmento	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (3) (R\$ milhões)
Miss Sílvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239	4.239	3T17	R\$ 140 - R\$ 150	90
Shopping Cidade São Paulo	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17.676	17.676		2T15	R\$ 135 - R\$ 145	33
Shopping Cerrado	Shopping Center	Goiânia, GO	31.505	16.737	34.413	4T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Rio Guandú (Queimados I)	Centro de Distribuição	Queimados, RJ	129.127	32.282		2T13(5)	R\$ 18 - R\$ 20	567
Fazenda (Queimados II)	Centro de Distribuição	Seropédica, RJ	86.236	21.559		3T17	R\$ 18 - R\$ 20	
Serra do Japi (Jundiaí I)	Centro de Distribuição	Jundiaí, SP	67.369	13.811	485.235	3T15	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar II (New Cajamar)	Centro de Distribuição	Cajamar, SP	269.472	67.368		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
Outros (4)			1.090.438	350.216		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
<b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b>			<b>1.708.777</b>	<b>523.886</b>				<b>690,1</b>

Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO	Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir
<b>Total - Banco de Terrenos</b>			<b>150.000</b>	<b>120.000</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>1.858.777</b>	<b>643.886</b>		<b>690,1</b>

(1) Valores médios praticados no mercado

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

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

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

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

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

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

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	4T13 IFRS	4T13 Pró Forma	Variação	4T14 IFRS	4T14 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>30.084</b>	<b>30.975</b>	<b>(891)</b>	<b>31.197</b>	<b>32.019</b>	<b>(823)</b>
Edifícios Triple A	24.222	24.222	-	25.539	25.539	0
Edifícios Classe A	5.862	6.753	(891)	5.657	6.480	(823)
<b>Shopping Centers</b>	<b>19.220</b>	<b>26.308</b>	<b>(7.087)</b>	<b>38.593</b>	<b>36.796</b>	<b>1.797</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>1.982</b>	<b>4.619</b>	<b>(2.636)</b>	<b>2.693</b>	<b>7.407</b>	<b>(4.714)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.765</b>	<b>3.765</b>	<b>-</b>	<b>4.038</b>	<b>4.038</b>	<b>(0)</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>13.157</b>	<b>14.020</b>	<b>(863)</b>	<b>16.913</b>	<b>17.524</b>	<b>(610)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>68.209</b>	<b>79.686</b>	<b>(11.477)</b>	<b>93.434</b>	<b>97.785</b>	<b>(4.350)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>15.025</b>	<b>24.272</b>	<b>(9.247)</b>	<b>2.149</b>	<b>8.051</b>	<b>(5.902)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>83.234</b>	<b>103.958</b>	<b>(20.724)</b>	<b>95.584</b>	<b>105.836</b>	<b>(10.252)</b>

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	2013 IFRS	2013 Pró Forma	Variação	2014 IFRS	2014 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>119.831</b>	<b>123.264</b>	<b>(3.433)</b>	<b>123.027</b>	<b>126.696</b>	<b>(3.669)</b>
Edifícios Triple A	97.351	97.351	-	99.777	99.777	0
Edifícios Classe A	22.480	25.913	(3.433)	23.250	26.919	(3.669)
<b>Shopping Centers</b>	<b>65.427</b>	<b>86.461</b>	<b>(21.034)</b>	<b>125.485</b>	<b>122.912</b>	<b>2.573</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>9.181</b>	<b>12.892</b>	<b>(3.711)</b>	<b>9.851</b>	<b>25.230</b>	<b>(15.379)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>15.461</b>	<b>15.263</b>	<b>198</b>	<b>15.979</b>	<b>15.979</b>	<b>(0)</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>50.138</b>	<b>53.683</b>	<b>(3.545)</b>	<b>59.495</b>	<b>63.122</b>	<b>(3.627)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>260.038</b>	<b>291.564</b>	<b>(31.526)</b>	<b>333.838</b>	<b>353.939</b>	<b>(20.101)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>74.545</b>	<b>158.064</b>	<b>(83.519)</b>	<b>66.993</b>	<b>106.622</b>	<b>(39.629)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>334.584</b>	<b>449.628</b>	<b>(115.044)</b>	<b>400.831</b>	<b>460.561</b>	<b>(59.730)</b>

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	Análise Vertical (%)	4T14 x 4T13	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Salários e Encargos Sociais	3.520	3.658	45,5%	3,9%	13.403	15.090	52,7%	12,6%
Aluguéis e Condomínios	222	123	1,5%	-44,6%	528	336	1,2%	-36,4%
Custo de Manutenção e Reparos	92	100	1,2%	8,7%	441	456	1,6%	3,4%
Serviços de Terceiros - Adm	922	2.548	31,7%	176,4%	6.943	9.442	33,0%	36,0%
Outras despesas	60	1.605	20,0%	2575,0%	1.572	3.329	11,6%	111,8%
<b>Total</b>	<b>4.816</b>	<b>8.034</b>	<b>100,0%</b>	<b>66,8%</b>	<b>22.887</b>	<b>28.653</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,2%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	Análise Vertical (%)	4T14 x 4T13	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Salários e Encargos	411	585	18,4%	42,3%	2.249	2.144	18,0%	-4,7%
Serviços Terceiros	930	326	10,3%	-64,9%	1.413	2.590	21,7%	83,3%
Aluguéis e Condomínios	456	10	0,3%	-97,8%	1.241	10	0,1%	-99,2%
Despesas de Comercialização	3.295	2.131	67,1%	-35,3%	6.234	5.600	47,0%	-10,2%
Outras Despesas	50	122	3,8%	144,0%	110	1.567	13,2%	1324,5%
<b>Total</b>	<b>5.142</b>	<b>3.174</b>	<b>100,0%</b>	<b>-38,3%</b>	<b>11.247</b>	<b>11.911</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,9%</b>

### Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(20.566)	(21.134)	2,8%	(39.247)	(77.840)	98,3%
Juros e Multas	(134)	(197)	47,0%	(540)	(447)	-17,2%
Demais despesas financeiras	(2.098)	(14.560)	594,0%	(6.571)	(27.231)	314,4%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(22.798)</b>	<b>(35.891)</b>	<b>57,4%</b>	<b>(46.358)</b>	<b>(105.518)</b>	<b>127,6%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	6.963	7.072	1,6%	26.025	29.043	11,6%
Outras Receitas Financeiras	1.508	2.242	48,7%	5.616	7.903	40,7%
<b>Receita Financeira</b>	<b>8.471</b>	<b>9.314</b>	<b>10,0%</b>	<b>31.641</b>	<b>36.946</b>	<b>16,8%</b>
<b>Total</b>	<b>(14.327)</b>	<b>(26.577)</b>	<b>85,5%</b>	<b>(14.717)</b>	<b>(68.572)</b>	<b>365,9%</b>

### EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido	24.701	9.793	-60,4%	148.901	97.960	-34,2%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.371	7.739	5,0%	22.886	26.812	17,2%
(+/-) Resultado Financeiro	14.327	26.578	85,5%	14.717	68.573	365,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.100	2.087	-0,6%	8.370	8.424	0,7%
<b>Total</b>	<b>48.499</b>	<b>46.197</b>	<b>-4,7%</b>	<b>194.874</b>	<b>201.768</b>	<b>3,5%</b>
Receita Líquida	80.301	89.281	11,2%	322.294	381.861	18,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>60,4%</b>	<b>51,7%</b>	<b>-8,7 pp.</b>	<b>60,5%</b>	<b>52,8%</b>	<b>-7,6 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido do Período	51.782	35.407	-31,6%	153.845	150.267	-2,3%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	5.543	5.960	7,5%	16.417	21.026	28,1%
(+/-) Resultado Financeiro	(17.542)	(353)	-98,0%	(19.478)	(4.901)	-74,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.098	2.103	0,2%	8.360	8.405	0,5%
<b>Total</b>	<b>41.880</b>	<b>43.117</b>	<b>3,0%</b>	<b>159.144</b>	<b>174.797</b>	<b>9,8%</b>
Receita Líquida	55.378	73.887	33,4%	210.049	268.502	27,8%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>75,6%</b>	<b>58,4%</b>	<b>-17,3 pp.</b>	<b>75,8%</b>	<b>65,1%</b>	<b>-10,7 pp.</b>

### NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
<b>Receita Locação</b>	<b>55.052</b>	<b>76.521</b>	<b>39,0%</b>	<b>209.900</b>	<b>274.342</b>	<b>30,7%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.009)	(18.397)	815,8%	(8.776)	(46.801)	433,3%
<b>NOI</b>	<b>53.042</b>	<b>58.124</b>	<b>9,6%</b>	<b>201.124</b>	<b>227.542</b>	<b>13,1%</b>
Margem NOI	96,4%	76,0%	-20,5 pp.	95,8%	82,9%	-12,9 pp.

### FFO (IFRS)

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro (Prejuízo) Líquido	24.702	9.793	-60,4%	148.901	97.960	-34,2%
(+) Depreciação	2.100	2.087	-0,6%	8.370	8.424	0,7%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(442)	(4)	-99,1%	(2.328)	550	-123,6%
<b>Total</b>	<b>26.360</b>	<b>11.877</b>	<b>-54,9%</b>	<b>154.943</b>	<b>106.934</b>	<b>-31,0%</b>
Receita Líquida	80.302	89.281	11,2%	322.294	381.861	18,5%
<b>Margem FFO</b>	<b>32,8%</b>	<b>13,3%</b>	<b>-19,5 pp.</b>	<b>48,1%</b>	<b>28,0%</b>	<b>-20,1 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,319	0,144	-54,9%	1,872	1,292	-31,0%

### Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 1,8 bilhão, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

### Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Edifícios Corporativos	286.674	284.535	46,2%	-0,7%
Shoppings	241.569	54.465	8,8%	-77,5%
Condomínios Logísticos	51.974	239.383	38,9%	360,6%
Outros	38.324	37.332	6,1%	-2,6%
<b>Total</b>	<b>618.541</b>	<b>615.715</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

### Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
<b>Receita Bruta</b>	<b>103.958</b>	<b>105.836</b>	<b>1,8%</b>	<b>449.628</b>	<b>460.560</b>	<b>2,4%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.975	32.019	3,4%	123.264	126.696	2,8%
Shopping Centers	26.308	36.796	39,9%	86.461	122.912	42,2%
Locação de Centros de Distribuição	4.619	7.407	60,4%	12.892	25.230	95,7%
Locação de outros empreendimentos	3.765	4.038	7,3%	15.263	15.979	4,7%
Prestação de serviços de Administração	14.020	17.524	25,0%	53.683	63.122	17,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	24.272	8.051	-66,8%	158.064	106.622	-32,5%
Deduções da receita bruta	(3.716)	(6.745)	81,5%	(15.694)	(22.265)	41,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>100.242</b>	<b>99.092</b>	<b>-1,1%</b>	<b>433.934</b>	<b>438.296</b>	<b>1,0%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(31.150)</b>	<b>(35.014)</b>	<b>12,4%</b>	<b>(165.561)</b>	<b>(156.730)</b>	<b>-5,3%</b>
Imóveis vendidos	(16.732)	(9.275)	-44,6%	(109.218)	(64.396)	-41,0%
Imóveis locados	(6.349)	(13.608)	114,3%	(25.860)	(50.516)	95,3%
Prestação de serviços	(8.069)	(12.131)	50,3%	(30.483)	(41.818)	37,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>69.092</b>	<b>64.078</b>	<b>-7,3%</b>	<b>268.373</b>	<b>281.566</b>	<b>4,9%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>68,9%</b>	<b>64,7%</b>	<b>-4,3 pp.</b>	<b>61,8%</b>	<b>64,2%</b>	<b>2,4 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(12.009)</b>	<b>(14.127)</b>	<b>17,6%</b>	<b>(45.017)</b>	<b>(55.519)</b>	<b>23,3%</b>
Comerciais	(5.336)	(2.400)	-55,0%	(15.228)	(12.483)	-18,0%
Administrativas	(4.706)	(7.747)	64,6%	(21.553)	(26.058)	20,9%
Honorários da Administração	(1.231)	(1.319)	7,1%	(4.415)	(5.161)	16,9%
Participação de empregados e administradores	(2.050)	(2.719)	32,6%	(8.476)	(12.550)	48,1%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	1.313	57	-95,7%	4.654	732	-84,3%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>57.082</b>	<b>49.951</b>	<b>-12,5%</b>	<b>223.356</b>	<b>226.047</b>	<b>1,2%</b>
Despesas financeiras	(25.171)	(35.228)	40,0%	(54.700)	(112.587)	105,8%
Receitas financeiras	8.617	10.486	21,7%	31.510	38.580	22,4%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(16.555)</b>	<b>(24.742)</b>	<b>49,5%</b>	<b>(23.191)</b>	<b>(74.007)</b>	<b>219,1%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>40.528</b>	<b>25.209</b>	<b>-37,8%</b>	<b>200.165</b>	<b>152.040</b>	<b>-24,0%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(8.268)</b>	<b>(7.701)</b>	<b>-6,9%</b>	<b>(25.161)</b>	<b>(27.921)</b>	<b>11,0%</b>
Diferido	(2.601)	1.747	-167,2%	(1.852)	3.256	-275,8%
Do exercício	(5.667)	(9.448)	66,7%	(23.310)	(31.177)	33,7%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>32.260</b>	<b>17.508</b>	<b>-45,7%</b>	<b>175.004</b>	<b>124.120</b>	<b>-29,1%</b>
Participação de Não Controladores	(7.558)	(7.625)	0,9%	(26.103)	(26.161)	0,2%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>24.702</b>	<b>9.884</b>	<b>-60,0%</b>	<b>148.901</b>	<b>97.959</b>	<b>-34,2%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>24,6%</b>	<b>10,0%</b>	<b>-14,7 pp.</b>	<b>34,3%</b>	<b>22,3%</b>	<b>-12,0 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,299</b>	<b>0,119</b>	<b>-60,0%</b>	<b>1,799</b>	<b>1,184</b>	<b>-34,2%</b>

### EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido	24.702	9.884	-60,0%	148.901	97.959	-34,2%
(+/-) IRPJ e CSSL	8.268	7.701	-6,9%	25.161	27.921	11,0%
(+/-) Resultado Financeiro	16.555	24.742	49,5%	23.191	74.007	219,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.519	3.529	0,3%	14.008	14.182	1,2%
<b>Total</b>	<b>53.044</b>	<b>45.854</b>	<b>-13,6%</b>	<b>211.261</b>	<b>214.068</b>	<b>1,3%</b>
Receita Líquida	100.242	99.092	-1,1%	433.934	438.296	1,0%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>52,9%</b>	<b>46,3%</b>	<b>-6,6 pp.</b>	<b>48,7%</b>	<b>48,8%</b>	<b>0,2 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró Forma	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido do Período	44.763	37.099	-17,1%	148.832	146.201	-1,8%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	5.844	5.285	-9,6%	17.341	20.468	18,0%
(+/-) Resultado Financeiro	(8.335)	2.033	-124,4%	(3.915)	5.162	-231,9%
(+) Depreciação e Amortização	3.512	3.528	0,4%	13.988	14.111	0,9%
<b>Total</b>	<b>45.784</b>	<b>47.945</b>	<b>4,7%</b>	<b>176.247</b>	<b>185.942</b>	<b>5,5%</b>
Receita Líquida	65.649	77.639	18,3%	237.248	283.968	19,7%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>69,7%</b>	<b>61,8%</b>	<b>-8,0 pp.</b>	<b>74,3%</b>	<b>65,5%</b>	<b>-8,8 pp.</b>

### NOI (Proforma)

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
<b>Receita Locação</b>	<b>65.666</b>	<b>80.261</b>	<b>22,2%</b>	<b>237.881</b>	<b>290.817</b>	<b>22,3%</b>
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.830)	(10.079)	256,1%	(11.852)	(36.334)	206,6%
<b>NOI</b>	<b>62.836</b>	<b>70.182</b>	<b>11,7%</b>	<b>226.029</b>	<b>254.483</b>	<b>12,6%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>95,7%</b>	<b>87,4%</b>	<b>-8,2 pp.</b>	<b>95,0%</b>	<b>87,5%</b>	<b>-7,5 pp.</b>

### FFO (Proforma)

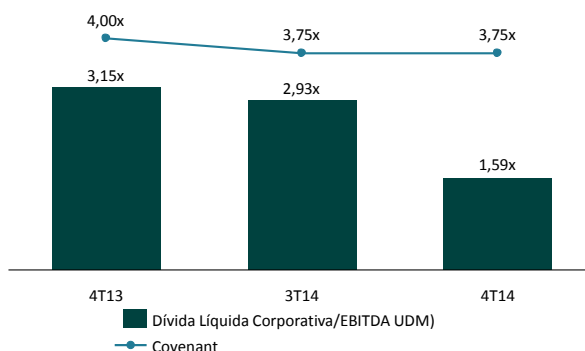
FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro (Prejuízo) Líquido	24.702	9.884	-60,0%	148.901	97.959	-34,2%
(+) Depreciação	3.519	3.529	0,3%	14.008	14.182	1,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(1.313)	(57)	-95,7%	(4.654)	(732)	-84,3%
<b>Total</b>	<b>26.907</b>	<b>13.355</b>	<b>-50,4%</b>	<b>158.255</b>	<b>111.408</b>	<b>-29,6%</b>
Receita Líquida	100.242	99.092	-1,1%	433.934	438.296	1,0%
<b>Margem FFO</b>	<b>26,8%</b>	<b>13,5%</b>	<b>-13,4 pp.</b>	<b>36,5%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-11,1 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,325	0,161	-50,4%	1,912	1,346	-29,6%

**Endividamento (Proforma)**

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2014
<b>Endividamento</b>	<b>1,609,874</b>	<b>2,030,432</b>	<b>2,455,824</b>
Financiamentos e Empréstimos	690,898	1,104,099	1,527,051
Debêntures	924,231	931,590	935,671
Partes Relacionadas	(5,255)	(5,257)	(6,898)
<b>Disponibilidades</b>	<b>252,705</b>	<b>277,772</b>	<b>589,298</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	252,705	277,772	589,298
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1,357,169</b>	<b>1,752,660</b>	<b>1,866,526</b>

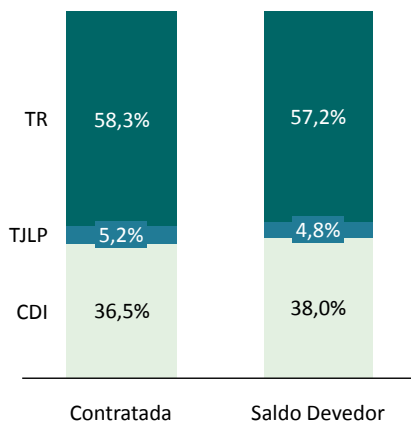
Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2014
Dívida Líquida Total	1,357,169	1,752,660	1,866,526
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	6.42x	7.92x	8.72x
Dívida Líquida Corporativa	666,271	648,561	339,475
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	3.15x	2.93x	1.59x
Dívida Líquida Produção	690,898	1,104,099	1,527,051
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	3.27x	4.99x	7.13x

<sup>(1)</sup> EBITDA últimos 12 meses (proforma)

**Verificação de Covenants Financeiros (Dívida líquida Corporativa/EBITDA UDM)**


Modalidade	Montante	Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma				Vencimento
		Saldo 4T14	Remuneração	Juros		
FINEM	144,000	117,966	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.		Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20,000	19,618	TR + 10,00% a.a.		Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	31,393	25,861	TR + 10,30% a.a.		Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46,000	40,087	TR + 10,50% a.a.		Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	33,992	40,881	TR + 9,53% a.a.		Mensal	jun-17
Crédito Imobiliário	30,000	50,440	TR + 10,60% a.a.		Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30,500	37,574	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282,065	274,626	TR + 10,10% a.a.		Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77,326	92,950	TR + 10,31% a.a.		Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32,360	12,189	TR + 9,25% a.a.		Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15,755	3,222	TR + 9,53% a.a.		Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47,500	23,724	TR + 10,80% a.a.		Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21,908	20,936	TR + 10,80% a.a.		Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34,925	34,159	TR + 9,80% a.a.		Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54,274	53,513	TR + 9,50% a.a.		Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	131,650	58,289	TR + 9,80% a.a.		Mensal	jun-29
Crédito Imobiliário	184,989	184,811	TR + 9,00% a.a.		Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90,000	89,837	TR + 9,20% a.a.		Mensal	ago-24
Cédula de Crédito Bancário	350,000	346,072	TR + 9,50% a.a.		Semestral	dez-31
	<b>1,658,637</b>	<b>1,527,051</b>				

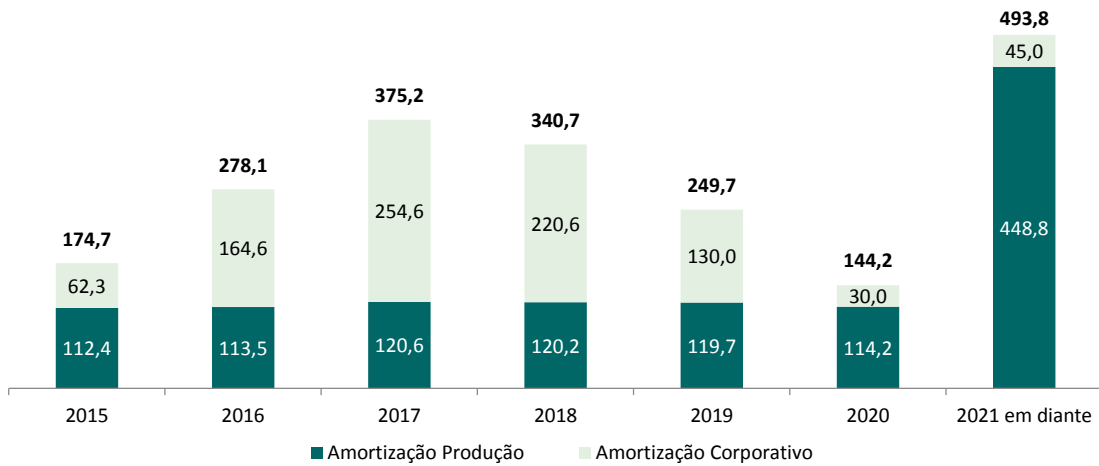
**Endividamento por indexador (%)**



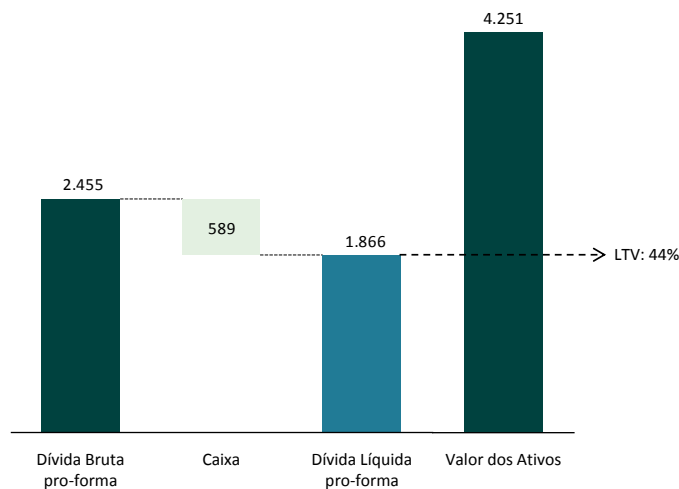
Aproximadamente 60% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Apesar de ser um índice flutuante, a TR é altamente administrada pelo Governo, o que torna suas variações menos voláteis, favorecendo a previsibilidade do fluxo.

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

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



Em dezembro de 2014, foi feita avaliação dos ativos da CCP pela CBRE. O valor do portfólio da Companhia foi de R\$4.250 milhões. O *Loan to Value* ficou em 44%.



## Anexo 5 – Principais Termos e Expressões Utilizados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Loan to Value:** Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

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

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

**TR:** Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

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

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