

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.
Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Mensagem da Administração

Podemos definir o ano de 2012 para Cyrela Commercial Properties em três palavras: execução, disciplina e rentabilidade. A execução de sua estratégia, de priorizar o desenvolvimento de projetos nos setores em que atua. A disciplina de capital para o controle de acordo com cronogramas e orçamentos; de despesas administrativas em patamares adequados; e dos nossos níveis de endividamento saudáveis. E a busca pela rentabilidade, na administração proativa dos ativos existentes e na análise de novas oportunidades de investimento. Fechamos o ano com quinze propriedades atualmente em construção, que adicionarão mais de 364 mil metros quadrados nos três segmentos de atuação. Atuamos de maneira ostensiva e responsável no controle de custos e prazos. No ano, entregamos os empreendimentos Shopping Estação BH, Shopping Parque Belém e a expansão do Shopping Grand Plaza, em Santo André (SP). Com isso, o portfólio de shopping centers da CCP avançou 63% para aproximadamente 75 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Os primeiros empreendimentos de galpões logísticos (Centros Logísticos de Cajamar e Jundiaí) também foram entregues durante o ano, com uma performance acima do esperado. A capacidade de desenvolver ativos imobiliários de qualidade superior é uma marca da Cyrela Commercial Properties. Acreditamos poder capturar para os nossos acionistas índices de retorno e rentabilidade superiores por meio da nossa operação de incorporação. A venda estratégica de ativos nos permite diversificar riscos, antecipar resultados e decidir alternativas de realocação dos recursos obtidos. Em 2012, comercializamos parcialmente os projetos CEO Corporate Offices e Cajamar Industrial Park, e a Torre Matarazzo; no início de 2013, vendemos, ainda, participação relevante no Jundiaí Industrial Park.

Mantivemos a capacidade de renovar os contratos de aluguel do nosso portfólio existente, especialmente, de edifícios corporativos. Obtivemos ocupação total em escritórios e galpões logísticos. Com o incremento da área própria de locação nos segmentos de shopping centers e galpões logísticos, a receita recorrente de aluguéis avançou 19% no ano. Esta base de recursos cobre as despesas gerais e administrativas, o serviço das dívidas e, especialmente, financia parte dos investimentos necessários para a expansão da nossa base de ativos. Além disso, mostramos resultados crescentes, atingindo receita líquida de quase meio bilhão de reais. Nossos índices de lucratividade avançaram significativamente e o lucro líquido por ação chegou a R\$1,85, crescendo consistentemente desde que a empresa foi criada, em 2007. Enquanto indicadores macroeconômicos mantêm-se sólidos - especialmente aqueles ligados a massa salarial e consumo interno, a redução na expectativa de crescimento do PIB e a elevação da inflação podem apresentar, para 2013, um cenário mais desafiador. Em termos setoriais, nossos investimentos em segmentos com dinâmicas bastante distintas nos permitirão adotar uma postura mais oportunista e assertiva na escolha de novos investimentos. Acreditamos que a qualidade de nossos ativos, a diversificação operacional e nossos índices de endividamento e solvência absolutamente administrados nos permitirão a manutenção da performance apresentada também nos próximos anos.

A Diretoria

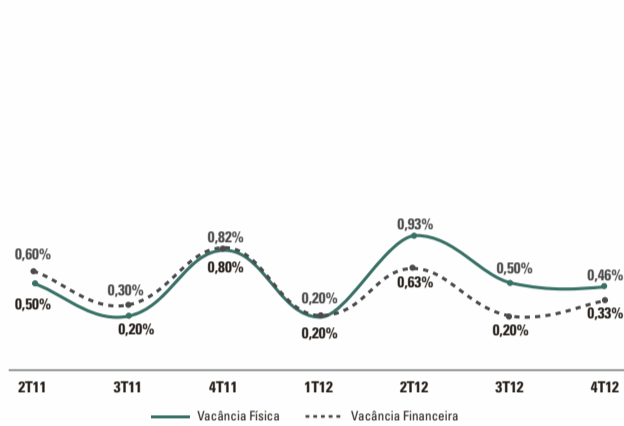
Visão Geral da Companhia

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 223 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 364 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 da cisão, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty, L.P. 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.

Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta (R\$ mil)						
	2011	2012	Part % 2012	2012 x 2011	4T11	4T12	4T12 x 4T11
Edifícios Corporativos	99.854	114.682	23,0%	14,8%	26.224	31.582	20,4%
Edifícios Triple A	79.869	91.648	18,3%	14,7%	21.082	25.493	20,9%
Edifícios Classe A	19.985	23.034	4,6%	15,3%	5.142	6.088	18,4%
Shopping Centers	52.021	60.296	12,1%	15,9%	14.151	20.412	44,2%
Centro de Distribuição	8.707	9.826	2,0%	12,9%	1.734	2.556	47,4%
Outros Empreendimentos	5.306	10.556	2,1%	99,0%	1.424	6.099	328,3%
Serviços de Administração	15.678	18.529	3,7%	18,2%	3.884	5.256	35,3%
Receita Bruta Recorrente	181.566	213.889	42,8%	17,8%	47.418	65.905	39,0%
Vendas e Incorp. Imob.	139.804	285.567	57,2%	104,3%	80.590	55.435	-31,2%
Total	321.370	499.456	100,0%	55,4%	128.007	121.339	-5,2%

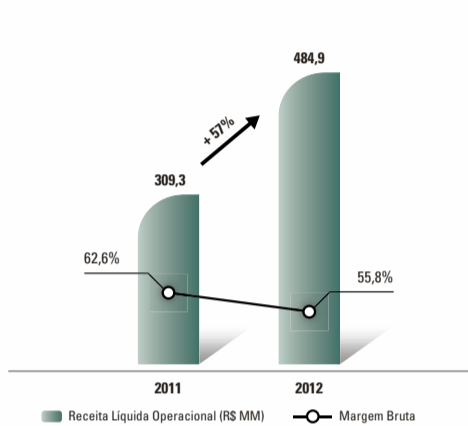
Vacância

(Percentual do Portfólio Vacante)



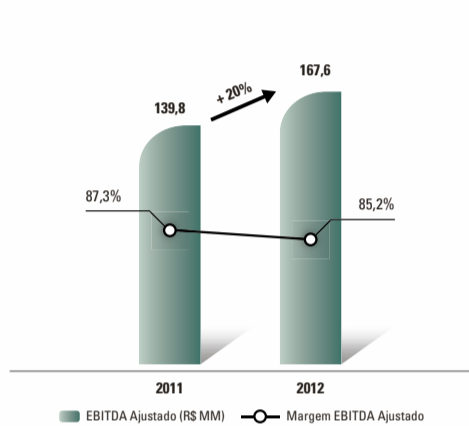
Receita Líquida e Margem Bruta

(R\$ Milhões)



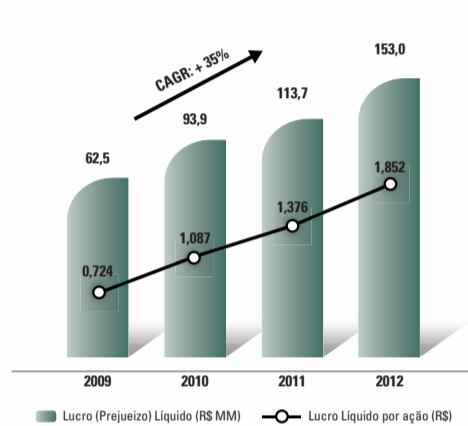
EBITDA Ajustado

(R\$ Milhões)



Lucro Líquido e Lucro Líquido por Ação

(R\$ Milhões/R\$ por ação)



BALANÇOS PATRIMONIAIS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa ..	4	10.422	189.358	136.991	353.247
Títulos e valores mobiliários	5	106.610	-	136.827	-
Contas a receber	6	671	-	94.072	58.619
Estoques	7	-	-	340.636	5.292
Impostos a compensar	8	1.832	1.764	1.832	1.764
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	2.413	3.125
Dividendos a receber	-	750	6.583	-	-
Demais contas a receber	-	51	36	9.979	1.063
		120.336	197.741	722.754	423.110
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	42.911	11.551
Estoques	7	-	-	251.574	391.204
Partes relacionadas	17.a	-	-	3.522	3.515
Créditos com pessoas ligadas ..	17.a	-	2.879	250	2.879
Créditos com parceiros					
nos empreendimentos	17.b	-	18.680	5.117	20.865
Impostos a compensar	8	41.458	22.193	43.912	23.032
Depósitos judiciais	16	-	35	682	8.833
Adiantamento a fornecedores ..	-	-	-	4.489	-
Investimentos	9.2	1.228.339	969.645	-	-
Propriedades para investimento	10	1.863	1.884	781.446	530.212
Imobilizado	11	165	113	1.868	6.428
Intangíveis	11	1	3	35	10
		1.271.826	1.015.432	1.135.806	998.529
Total do ativo		1.392.162	1.213.173	1.858.560	1.421.639

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Circulante					
Empréstimos e financiamentos ..	12	10.972	269.323	18.693	269.272
Debêntures	13	63.901	7.322	63.901	7.322
Fornecedores	-	188	262	20.741	10.605
Parcelamentos tributários	16	-	-	-	2.651
Impostos e contribuições a recolher	14	243	19	10.053	8.457
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	514
Partes relacionadas	17.a	-	-	75	75
Débitos com parceiros nos empreendimentos	17.b	-	-	7.887	19.821
Impostos e contribuições diferidos	15	463	3.466	2.372	5.448
Adiantamentos de clientes	-	-	-	17.743	9.692
Adiantamentos de clientes - permuta	18	-	-	18.749	31.418
Receita res-sperata a Apropriar	20	-	-	8.754	-
Dividendos a pagar	-	36.347	27.012	36.347	27.012
Demais contas a pagar	-	10.782	3.593	16.394	9.041
		122.896	310.997	221.709	401.328
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos ..	12	169.491	33.665	384.363	58.804
Debêntures	13	470.122	353.830	470.122	353.830
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	756
Tributos a pagar	16	-	-	-	6.958
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	5.673	1.848
Adiantamento de clientes - permutas	18	-	-	42.222	41.886
Receita res-sperata a Apropriar	20	-	-	5.128	2.569
Demais contas a pagar	-	-	-	1.658	2
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	19	1.150	1.150	6.602	1.150
		640.763	388.645	915.768	467.803
Patrimônio líquido					
Capital social	21	330.695	330.695	330.695	330.695
Remuneração baseada em ações	22.c	877	685	877	685
Ações em tesouraria	21.d	(4.692)	(51.617)	(4.692)	(51.617)
Transações com sócios	21.e	(1.909)	-	(1.909)	-
Reserva legal	-	24.009	16.357	24.009	16.357
Retenção de lucros	21.b	279.523	217.411	279.523	217.411
		628.503	513.531	628.503	513.531
Participação de não controladores	-	-	-	92.580	38.977
Total do patrimônio líquido		628.503	513.531	721.083	552.508
Total do passivo e patrimônio líquido		1.392.162	1.213.173	1.858.560	1.421.639

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	01/01/2012 a 31/12/2012	01/01/2011 a 31/12/2011	01/01/2012 a 31/12/2012	01/01/2011 a 31/12/2011
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	150.796	114.857	194.329	145.018
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	36	32	470	384
Depreciação das propriedades para investimento	21	2	10.896	8.037
Equivalência patrimonial	(204.240)	(156.178)	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	71.590	69.901	82.870	69.924
Amortização da comissão sobre debêntures	929	760	929	760
Imposto diferido (pis e cofins)	44	-	1.863	373
Provisão para perda do contas a receber	-	-	47	-
Variação cambial/ganho ou perda - swap	3.188	2.425	3.188	2.425
Despesa com outorga de ações	192	192	192	192
Ajuste a valor presente	-	-	4.219	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	5.452	-
Rendimento de aplicações financeiras	(10.647)	-	(12.161)	-
Participação de não controladores	-	-	17.459	(10.459)
Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Contas a receber	(671)	-	(71.079)	(71)
Impostos e contribuições a compensar ..	(14.295)	(5.038)	(15.910)	(5.343)
Dividendos a receber	5.833	(4.139)	-	-
Adiantamento a fornecedores	-	-	(3.777)	(3.125)
Imóveis a comercializar	-	75	(297.584)	(134.125)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	18.680	(12.635)	15.748	(7.677)
Depósitos judiciais	35	(35)	8.151	(1.234)
Demais ativos	(15)	(33)	(8.920)	(742)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(74)	171	10.136	2.340
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(1.270)	(10.782)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	(11.934)	11.822

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita líquida operacional	25	10.121	5.884	484.895
Custos	26	(268)	-	(214.450)
Lucro bruto	9.853	5.884	5.884	193.542
Recargas (despesas) operacionais				
Comerciais	27	(3.602)	(2.820)	(15.390)
Gerais e administrativas	27	(10.809)	(9.702)	(17.941)
Remuneração da administração	17.f	(3.083)	(2.812)	(4.535)
Participações de empregados e administradores	22.b	(7.352)	(3.010)	(9.258)
Equivalência patrimonial	9.2	204.240	156.178	-
Outras receitas operacionais	-	1.268	10.312	1.468
Lucro operacional antes do resultado financeiro	190.515	154.030	224.789	171.776
Receitas financeiras	23.g	20.003	31.066	36.750
Despesas financeiras	23.g	(59.722)	(70.239)	(67.210)
Resultado financeiro	(39.719)	(39.173)	(30.460)	

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011

	Atribuível aos acionistas controladores									
	Capital social	Opções de ações outorgadas	Ações em Tesouraria	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros acumulados	Lucros Total	Participação de não controladores	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	330.695	493	(1.454)	10.671	136.375	(7.077)	-	469.703	34.985	504.688
Efeito do aumento de capital de acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	4.125	4.125
Efeito da distribuição de lucro de acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor de mercado	-	-	-	-	-	7.077	-	7.077	-	7.077
Compra de ações em tesouraria	-	-	(50.163)	-	-	-	(50.163)	-	-	(50.163)
Remuneração baseada em ações	-	192	-	-	-	-	192	-	-	192
Lucro do período	-	-	-	-	-	-	113.734	113.734	14.451	128.185
Destinação dos lucros:										
Reserva legal	-	-	-	5.686	-	(5.686)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(27.012)	(27.012)	(14.584)	(41.596)
Reserva de expansão	-	-	-	-	81.036	-	(81.036)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	330.695	685	(51.617)	16.357	217.411	-	-	513.531	38.977	552.508

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

	Atribuível aos acionistas controladores									
	Capital social	Opções de ações outorgadas	Ações em Tesouraria	Transações com sócios	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros acumulados	Lucros Total	Participação de não controladores	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	330.695	685	(51.617)	-	16.357	217.411	-	513.531	38.977	552.508
Efeito dos dividendos distribuídos aos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	35.312	35.312
Transações com sócios	-	-	-	(1.909)	-	-	-	(1.909)	-	(1.909)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	46.925	-	-	(46.925)	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações	-	192	-	-	-	-	-	-	-	192
Lucro do período	-	-	-	-	-	-	153.035	153.035	18.291	171.326
Destinação dos lucros:										
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	(7.652)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(36.346)	(36.346)	-	(36.346)
Reserva de expansão	-	-	-	-	-	109.037	(109.037)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	330.695	877	(4.692)	(1.909)	24.009	279.523	-	628.503	92.580	721.083

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Considerações gerais: A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é constituída na forma de "Sociedade Anônima" de capital aberto domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BM&FBOVESPA pela sigla "CCPR3". A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º andar, na cidade de São Paulo no Estado de São Paulo. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades. **1.2. Aquisição de controle do Fundo Centro Textil Internacional - "Fundo CTI":** Em 28 de dezembro de 2012, a Companhia adquiriu 90,96% da participação social do Fundo CTI, cuja operação é a locação de escritórios corporativos e lojas. **1.3. Venda de participação no Projeto Torre Matarazzo:** Em janeiro de 2012, a Companhia adquiriu, de um dos permitantes do terreno, área equivalente a 1.320 m² (parte CCP) de área local no futuro empreendimento Torre Corporativa Matarazzo ("Torre Matarazzo"). Em junho de 2012, a Companhia e a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, sócias no projeto, venderam suas participações na Torre Matarazzo à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI. A participação da CCP na Torre Matarazzo era de 10.246 m² e foi vendida por R\$ 199,1 milhões. Parcela significativa desse valor foi recebido à vista pela Companhia e o saldo remanescente será recebido conforme o cronograma da obra. **1.4. Venda de participação no Projeto CEO:** Em outubro de 2012, foi lançado o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties ("FII"). Em 31 de outubro de 2012, o FII exerceu a opção de compra de 10.198 metros quadrados de área privativa, equivalentes a sete andares e meio, na torre sul do empreendimento CEO Corporate Offices pelo valor de R\$150,7 milhões, dos quais valor substancial foi recebido a vista pela Companhia e o saldo remanescente foi recebido em janeiro de 2013. Aos investidores está garantida uma renda mínima de 9% nominal por ano, desde a data da subscrição até 24 meses após a entrega do empreendimento pela Companhia. O CEO encontra-se em construção, e sua conclusão está prevista para o 2T13.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia compreendem: (a) As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), aplicáveis a entidades brasileiras de incorporação imobiliária e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, identificadas como Consolidado. (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC. As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto. **2.2 Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Base de consolidação:

	Participação Direta/Indireta 31/12/2012	Participação Direta/Indireta 31/12/2011
Investimentos		
Em sociedade controlada		
Aquarius Emp. e Part. Ltda	99,99%	99,99%
Arraijal do Cabo Emp. Imob. S.A	99,99%	99,99%
CCP Adm. de Shop. Cent. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Acadia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Cupuçu Emp. Imob. Ltda (a)	99,99%	-
CCP Eucaulip Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Hibisco)	99,99%	99,99%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda. (a)	99,99%	-
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Orquídea)	99,99%	99,99%
CCP Propriedades Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Hathia Com. Imobiliária Ltda	99,99%	99,99%
Micônia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	59,73%	60,86%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional (c)	50,19%	49,22%
Em sociedades de controle compartilhado		
Camargo Correa Cyrela Paulista Empr. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Calandra Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Canela Emp. Imob. Ltda (a)	50,00%	-
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Jamaris)	25,00%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Emp. Imob. SPE Ltda	59,99%	59,99%
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98%	48,98%
Cyrela Lírio Empr. Imob. Ltda	50,00%	-
Norte Shopping Belem S/A	25,00%	25,00%
Tapira Empr. Imob. Ltda	23,49%	-
Prologis CCP Cajamar	25,00%	25,00%
Prologis CCP Castelo	25,00%	25,00%
Prologis CCP Jordanésia	25,00%	25,00%
Prologis CCP Logística	50,00%	50,00%
Prologis CCP Rio Guandu	25,00%	25,00%
Prologis CCP Serra do Japi	25,00%	25,00%
Prologis CCP Tonelli	25,00%	25,00%
Prologis CCP Tucano 1	25,00%	25,00%
Prologis CCP Tucano 2	25,00%	25,00%
Prologis CCP Tucano 3	25,00%	25,00%
Prologis CCP 2	25,00%	25,00%
Prologis CCP 7	49,99%	-
Prologis CCP 8	49,99%	-
Prologis CCP 11 Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Paineira) (b)	49,99%	99,99%
SPE Azilone Gestão e Part.	40,00%	40,00%
Fundo Brasileiro Machado de Investimento Imob.	50,00%	50,00%

(a) Durante 2012 foram constituídas três empresas, a CCP Canela, CCP Cupuçu e CCP Logística 2, que atualmente não possuem projetos em andamento. (b) Esta empresa foi renomeada para Prologis CCP 11, cujos sócios são a controladora CCP Logística 2 e o parceiro Prologis, com 50% cada. (c) Em 28 de dezembro de 2012 a Companhia adquiriu cotas no Fundo Centro Têxtil Internacional passando a deter o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais do Fundo CTI, dessa forma as demonstrações financeiras de controle passou a ser consolidada 100%, conforme descrito na nota explicativa nº 9.2. **Controladas:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, das controladas e das controladas em conjunto. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, os investimentos em controladas são reconhecidos no Brasil do método de equivalência patrimonial, conforme previsto pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. **Investimentos em controladas em conjunto:** Uma controlada em conjunto caracteriza-se por um acordo contratual, que pode ser formalizado através de seus próprios estatutos, através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica subjunta ao controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas compartilhadas as atividades da controlada em conjunto requerem a aprovação de todas as partes que controlam o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. **2.4. Principais práticas contábeis: 2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com os CPCs e as IFRSs contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir das estimativas e estimativas. As informações sobre incertezas, pressupostos e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orgão das obras, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos, duração e longo prazo, provisões para contingências fiscais, civis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Estimativas e pressupostos são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas. **2.4.2. Apreciação e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamento e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. Os arrendamentos mercantis não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, e portanto são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados à receita contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Ativos líquidos contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são incorridos. (b) Na apreciação do resultado de incorporação e venda de imóveis são observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos técnicos CPCs 17, 30 e 12 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04, além da Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC e efetuada da seguinte forma: Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efe-

(Em milhares de reais)

ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, se aplicável, líquido dos impostos incidentes. **2.4.2. Instrumentos financeiros e derivativos:** Instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros. A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. **Ativos financeiros:** Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) investimentos mantidos até o vencimento; (c) empréstimos e recebíveis; ou (d) ativos financeiros "disponíveis para venda". A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. (a) **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado. (b) **Investimentos mantidos até o vencimento:** Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável. (c) **Empréstimos e recebíveis:** Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cobrados em um empréstimo ativo são classificados como "Empréstimos e recebíveis". Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. (d) **Ativos financeiros "disponíveis para venda"** Os ativos financeiros "disponíveis para venda" correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como "disponíveis para venda" ou não são classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Outros passivos financeiros". (a) **Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os passivos financeiros são classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do período. A Companhia não possui passivos classificados nesta categoria. (b) **Outros passivos financeiros:** Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquido dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. **2.4.2.2. Ajuste a valor presente:** Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de mercado, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no exercício para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses juros são recalculados nas linhas de balanço e fluxos de caixa no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos recebíveis e contas contratuais. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento. Durante o exercício de 2012 e 2011 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2012 e 2011. **2.4.2.3. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece os seguintes benefícios: (i) Participação nos Lucros e Resultados (PLR); é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na Nota 2.2; (ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options"; o valor justo das opções é calculado através de um modelo de precificação de opções, estabelecido na data da outorga de cada plano, e é reconhecido como despesa durante o período de carência para o exercício da opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se deturhe o direito de exercer. Em contrapartida da conta de reserva de patrimônio líquido. Vide detalhes na Nota 2.2.c. **2.4.2.4. Lucro básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico é calculado por ação da divisão entre o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações. Vide nota explicativa nº 29. **2.4.5. Informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros. **2.4.2.6. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) se a distribuição com a lei das sociedades anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço. **2.4.2.7. Informações suplementares:** A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do valor adicionado (DVA), o qual é apresentado como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas, enquanto para IFRS representam informações adicionais. E apresentada também a demonstração do resultado abrangente no termo do pronunciamento técnico CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das demonstrações financeiras. **2.4.2.8. Ação em tesouraria:** São instrumentos patrimoniais próprios que são adquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contrapartida é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras: As "Internacional Financial Reporting Standards - IFRSs" novas e revisadas a seguir foram adotadas nas demonstrações financeiras. A/ou diversas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior; no entanto, poderá afetar a contabilização de transações ou acordos futuros. Alterações à IFRS 7 - Divulgação - Transferência de Ativos Financeiros. Alterações à IAS 12 - Imposto Diferido: Recuperação de Ativos Subjacentes. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas: Diversas normas, emendas, normas e interpretações das normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB, ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2012, que são:

Descrição	CPC correspondente	Vigente em
Demonstrações financeiras consolidadas - IFRS 10 e orientações de transição	CPC 36	2013
Negócios em conjunto - IFRS 11 e orientações de transição	CPC 19	2013
Divulgações de participações em outras entidades - IFRS 12 e orientações de transição	CPC 45	2013
Mensuração do valor justo - IFRS 13	CPC 46	2013
Alterações ao IAS 1 - Apresentação das demonstrações financeiras	CPC 23	2013
Alterações ao IFRS 7 - Divulgações - transferências de ativos financeiros	CPC 13	2013
Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos empregados	CPC 33	2013
Alterações ao IAS 27 - Demonstrações financeiras separadas	CPC 35	2013
Alterações ao IAS 28 - Investimentos em coligadas e controladas	CPC 18	2013
Alterações ao IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros	CPC 18	2014
Instrumentos financeiros - IFRS 9	-	2015

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 e IFRS 11, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas internacionais IFRS 10 e IFRS 11, é possível que a Companhia não possa mais consolidar de forma normal algumas de suas controladas em conjunto. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações financeiras.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Consolidado				
Caixa e bancos	2.034	18	13.877	8.541
Aplicações - CDB	8.388	106.755	123.114	221.665
Aplicações - Debêntures Compromissadas	-	82.585	-	123.041
Total de caixa e equivalentes de caixa	10.422	189.358	136.991	535.247

Todas as aplicações financeiras possuem vencimento inferior a 90 dias.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Referem-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, cujo vencimento dar-se-á em 11 de Novembro de 2013, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Consolidado				
Aplicações Compromissadas	106.610	-	136.827	-

que está sendo reconhecido para o comprador de acordo com a evolução da obra. Nós registramos uma garantia mínima a ser paga ao resultado do valor de R\$ 4.801 na rubrica de estoques contra demais custos a pagar e estamos reconhecendo no resultado de acordo com a evolução da obra. Os imóveis encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, serão utilizados para venda ou vendidos. A parcela do ativo não circulante da rubrica "Imóveis a comercializar" está representada substancialmente por empreendimentos em construção e terrenos para futuras incorporações com o seguinte cronograma anual de conclusão das obras:

Ano	Valor
2014.....	219.825
2015.....	2.980
2016.....	28.869
Total	251.574

Os empreendimentos, quando finalizados, permanecem no estoque, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação) sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda. Se decidir vender o empreendimento, permanece classificado como estoque. **Juros capitalizados:** Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o valor de juros capitalizados foi de R\$ 12.475 (R\$ 3.521 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado.

9.1) AS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIARIAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 ESTÃO ASSIM RESUMIDAS:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em sociedades controladas								
Aquarius.....	112.408	110.113	8.405	7.085	73.211	74.833	30.792	28.195
Arraiol do Cabo.....	179.194	132.095	89.064	38.522	86.123	85.421	3.977	8.152
BRAX.....	1.142	1.109	2.246	1.988	163	143	(1.227)	(1.022)
CCP Acadia.....	8.942	7.425	1	-	2.207	1.686	6.734	5.039
CCP Asset.....	9.518	6.797	-	-	8.167	4.005	1.351	3.492
CCP Buriti.....	10.724	10.261	1	-	10.836	10.271	(113)	(10)
CCP Cupuçu (a).....	1	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Eucaipto.....	676	663	1	2	661	621	14	(4)
CCP Leasing Malls.....	16	3	51	1	76	4	(111)	(10)
CCP Logística 2.....	29.985	-	5	-	29.900	-	80	-
CCP Magnólia.....	198.174	40.735	105.687	6.942	93.073	30.892	(586)	2.901
CCP Mogno.....	28.455	23.756	1.658	518	8.027	23.151	18.770	87
CCP Participações.....	77	63	1	1	62	37	14	25
CCP Paineira (b).....	-	3	-	-	-	4	-	(1)
CCP Propriedades.....	176.136	185.542	42.783	43.267	100.188	107.945	33.165	34.330
Hatiba.....	52.281	51.028	2.624	677	44.095	44.583	5.562	5.768
Micônia.....	47	47	-	-	46	47	1	(1)
Millennium.....	114.347	112.421	9.428	7.882	76.635	79.917	28.284	24.622
Fundo Grand Plaza.....	196.575	176.915	10.173	40.075	148.429	99.944	37.973	36.896
Fundo Centro Têxtil.....	37.096	38.789	2.035	972	29.066	32.514	5.995	5.303
Em sociedades com controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela.....	244.736	227.476	39.384	109.572	140.469	118.086	64.883	(182)
CCP Aurora.....	4.567	4.275	23	11	4.264	4.091	280	173
CCP Bromélia.....	216.412	95.017	80.075	32.278	116.417	62.110	19.920	629
CCP Callandra.....	8.050	1.460	3	46	9.021	1.497	(974)	(83)
CCP Canela (a).....	1.821	-	299	-	1.524	-	(2)	-
CCP Jamaris.....	-	232	-	13	-	228	-	(9)
CCP Logística.....	253.615	184.026	120	16	236.520	152.626	16.975	31.384
Cyrela Lirio (a).....	4	-	-	-	-	9	(5)	-
CCP Marfim.....	191.644	78.283	87.588	4.426	105.560	73.401	(1.504)	456
Norte Shopping Belém.....	197.889	138.030	136.919	82.253	66.777	58.405	(5.807)	(2.628)
Prologis CCP Logística.....	489	364	1.389	544	726	1.070	(1.626)	(1.250)
SPE Azione.....	311.272	147.493	145.603	25.066	164.461	115.549	1.208	6.878
Fundo Brasílio Machado.....	11.307	12.017	435	948	4.980	6.141	5.892	4.928
Total	2.597.600	1.786.438	766.001	403.105	1.561.686	1.189.222	269.913	194.111

9.2) As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas abaixo:

Empresa	Saldo em 31/12/2011		Subscrição de Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2012	Capitalização de juros	Investimento em 31/12/2012
	31/12/2011	31/12/2011							
Aquarius (c).....	103.018	196	(30.013)	-	30.792	-	103.993	-	103.993
Arraiol do Cabo.....	94.036	3.580	(11.000)	-	3.977	-	90.593	2.246	92.835
Camargo Correa Cyrela (b).....	59.713	31.282	(20.000)	-	38.682	-	109.677	3.252	112.933
CCP Acadia.....	6.761	392	(4.898)	-	6.735	-	8.990	103	9.093
CCP Asset.....	7.497	-	-	-	1.352	-	8.849	-	8.849
CCP Aurora.....	2.132	-	-	-	140	-	2.272	-	2.272
CCP Bromélia.....	17.124	13.396	-	-	4.990	-	35.500	1.362	36.862
CCP Buriti.....	10.260	575	-	-	1.113	-	10.722	15	10.737
CCP Callandra.....	354	1.902	-	-	(244)	-	2.012	11	2.023
CCP Canela.....	-	762	-	-	(1)	-	761	-	761
CCP Cupuçu.....	-	3	-	-	(1)	-	2	-	2
CCP Eucaipto.....	661	-	-	-	14	-	675	-	675
CCP Hibisco.....	3	113	-	-	(111)	-	5	-	5
CCP Jacarandá.....	-	4.226	-	-	80	-	4.306	345	4.651
CCP Jamaris (a).....	219	47	-	-	-	(266)	-	-	-
CCP Logística.....	92.438	26.255	-	-	8.487	-	127.180	1.633	128.813
CCP Magnólia.....	34.167	97.280	-	-	(586)	-	92.861	4.671	97.532
CCP Marfim.....	18.464	5.925	-	-	(376)	-	26.013	396	26.409
CCP Mogno (b).....	23.235	620	(15.830)	-	18.769	-	26.794	241	27.035
CCP Orquídea.....	62	25.674	-	-	14	-	25.750	-	25.750
CCP Paineira.....	3	6	-	-	-	-	9	-	9
CCP Propriedades (c).....	142.261	23	(42.110)	-	33.165	-	133.339	-	133.339
Cyrela Lirio.....	-	5	-	-	(3)	-	2	-	2
Fundo Brasílio Machado.....	5.535	-	(3.044)	-	2.946	-	5.437	-	5.437
Fundo CTI.....	18.617	280	(4.301)	-	3.009	-	17.605	-	17.605
Fundo Grand Plaza Shop. (c).....	98.515	14.789	(13.138)	-	22.040	(649)	121.557	772	122.329
Hatiba Comercial.....	50.345	-	(6.255)	-	5.562	-	49.652	-	49.652
Micônia.....	47	-	-	-	1	-	48	-	48
Millennium.....	104.528	500	(28.404)	-	28.284	-	104.908	-	104.908
Norte Shopping Belém.....	14.365	2.750	-	-	15.663	-	15.816	-	15.816
SPE Azione.....	50.351	16.836	-	-	483	-	67.670	3.963	71.633
Combinação de negócios (d).....	15.903	773	-	-	(345)	-	16.331	-	16.331
Total do investimento	970.614	212.190	(178.993)	206.280	(915)	1.209.176	19.163	1.228.339	1.228.339
BRAX.....	(878)	1.002	-	-	(1.327)	-	(1.203)	-	(1.203)
Prologis CCP Logística.....	(90)	450	-	-	(713)	-	(353)	-	(353)
Total da CCP para perda	(968)	1.452	(2.040)	450	(1.556)	-	(1.556)	-	(1.556)
Total	969.646	213.642	-	204.240	(915)	1.207.620	19.163	1.226.783	1.226.783

a) Durante o mês de março de 2012 o investimento na controlada CCP Jamaris foi transferida para a CCP Callandra, com isso a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 24,99%. b) Em 27 de junho de 2012, a Camargo Correa Cyrela Paulista vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazou no valor de R\$ 144.867 para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI. A Camargo Correa Cyrela Paulista possui a obrigatoriedade de incorporar, desenvolver, construir e entregar as respectivas unidades. O investimento nestas empresas sofreu acréscimo substancial. Na mesma data, a CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários também vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazou no valor de R\$54.208 para PREVI. A CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários possui a obrigatoriedade de entregar as respectivas unidades. A receita dessas transações, os custos de terrenos, construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, utilizando o método do percentual de conclusão do empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado. Os valores apresentados estão no percentual de participação da Companhia nas controladas. c) A atividade destas empresas consiste na locação de imóveis comerciais e shoppings. Os imóveis alugados estão localizados em São Paulo ou Rio de Janeiro, e estão registrados na rubrica de Propriedades para Investimento. d) Na aquisição das empresas Norte Shopping SPE Azione, alguns ativos imobiliários, foram avaliados a valor justo. Conseqüentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais são depreciados, que pode variar de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Norte Shopping Belém S.A.....	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda.....	1.493	1.493
Fundo Centro Têxtil (i).....	773	-
Fundo Inv. Imob. Grand Plaza Shop.....	11.452	11.756
Hatiba Comercial Imobiliária Ltda.....	1.902	1.943
Total	16.331	15.903

i) Conforme mencionada na nota explicativa 2.3, a Companhia adquiriu o controle do Fundo CTI, através de compra de participação adicional em 28 de dezembro de 2012. A Companhia está em processo de conclusão da avaliação de mercado dos ativos e passivos dessa controlada, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 15 - Combinação de Negócios, e ainda não concluiu todas as análises referentes à alocação do valor justo, mas não espera efeitos significativos.

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IRRF - Imposto retido na fonte (a).....	43.166	23.842	45.252	24.501
Demais impostos a compensar.....	124	115	492	295
Total	43.290	23.957	45.744	24.796
Circulante.....	1.832	1.764	1.832	1.764
Não circulante.....	41.458	22.193	43.912	23.032

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

Descrição	31/12/2012		31/12/2011	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Saldo em 31/12/2011.....	38.745	63.833	264.243	302.988
Captações.....	146.071	339.353	-	146.071
Pagamentos juros.....	(10.527)	(17.415)	-	(10.527)
Pagamentos principal.....	(5.000)	(5.000)	(280.519)	(285.519)
Juros provisionados.....	11.774	22.544	-	23.453
Variação cambial - swap.....	-	-	3.188	3.188
Ajuste MTM.....	-	-	809	809
Comissões pagas.....	-	(169)	-	(169)
Saldo em 31/12/2012	180.463	403.056	-	180.463

Descrição	Moeda nacional		Moeda estrangeira e SWAP		Total
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
Saldo em 31/12/2011.....	15.104	15.104	245.658	260.762	260.762
Captações.....	28.600	53.664	-	28.600	53.664
Pagamentos juros.....	(1.774)	(1.774)	-	(1.774)	(1.774)
Pagamentos principal.....	(5.000)	(5.000)	-	(5.000)	(5.000)
Juros provisionados.....	1.815	1.839	27.447	29.262	29.262
Variação cambial - swap.....	-	-	2.425	2.425	2.425
Ajuste MTM.....	-	-	(11.287)	(11.287)	(11.287)
Saldo em 31/12/2011	38.745	63.833	264.243	302.988	328.076

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	%		Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Edifícios e construções.....	2,0%	2,7%	924	924	568.467	368.223
Terenos.....	-	-	961	961	162.319	157.040
Beneficiarias em imóveis (a).....	20%	-	-	-	124.972	61.093
Total						

Informações por região - Dezembro/2011

	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	253.017	59.940	1.664	6.749	321.370
Deduções da receita	(10.566)	(1.337)	(62)	(108)	(12.073)
Receita líquida	242.451	58.603	1.602	6.641	309.297
Custos	(80.601)	(34.788)	(366)	-	(115.755)
Lucro bruto	161.850	23.815	1.236	6.641	193.542
Ativos operacionais	521.114	33.032	9.202	55.033	618.381

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

b) Diluído:

Lucro por Ação	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido até dezembro	153.035	113.734
Número de ações ponderada até dezembro	83.875	86.500
(-) Ações em tesouraria	350	3.850
(+) Ações de stock options	78	78
Total de ações	83.953	82.728
Lucro por ação	1,823	1,351

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos em andamento durante o período findo em 31 de dezembro de 2012:

Empreendimento	Receita		Custo	
	reconhecida até 31/12/2012	a incorrer em 31/12/2012	incorrido até 31/12/2012	a incorrer em 31/12/2012
Torre Matarazzo	209.775	62.749	(140.329)	(41.976)
CEO	42.142	14.922	(28.779)	(10.190)
Universe	48.028	62.155	(32.050)	(41.476)
Thera Residencial	55.024	34.912	(34.573)	(24.791)
Thera Saletas	40.358	18.952	(29.015)	(11.512)
Jordanésia Industrial Park	35.242	6.430	(25.864)	(4.719)

31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. As coberturas de seguros são: a) Riscos diversos de atuação - R\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000; b) Responsabilidade Civil: R\$ 10.600; c) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 1.056.000; d) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 510.236; e) Risco de engenharia: R\$ 631.506.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entrega, Locação e Venda do Centro Logístico Jundiá II: Em janeiro de 2013, a Prologis CCP concluiu a venda de participação de 90% na propriedade Jundiá II, uma área de 68.378 metros quadrados de área de locação, por R\$ 178.800. O projeto total consiste de dois galpões logísticos desenvolvidos em um terreno de 178.800 metros quadrados. Os galpões têm 37.632 m² e 38.344 m² respectivamente. O projeto foi concluído durante o 1º trimestre de 2013, e ambos os espaços estão locados para empresas líderes em seus segmentos de atuação, por um prazo de cinco anos. A Prologis CCP permanecerá com o gerenciamento do projeto. **Terceira Emissão de Debêntures:** Em Janeiro de 2013, a Companhia anunciou sua terceira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de até R\$ 150.000. A emissão foi coordenada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal e foi realizada com garantia firme de colocação. As debêntures tem prazo de 60 meses (amortizações no quarto e quinto anos), e remuneração de CDI mais 1,0% (um por cento) ao ano. Os recursos provenientes da emissão serão ao financiamento do capital de giro da Companhia. Os juros serão pagos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, a partir de 15 de julho de 2013. **Distribuição de dividendos:** Na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de fevereiro de 2013 foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais de 25%, totalizando assim 50% de dividendos a pagar.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de fevereiro de 2013.

Contador: Luciano Barbosa da Silva - CRC - 1SP 174823/O-9

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula

Compromissória constante em seu Estatuto Social (Capítulo X Artigo 59).

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

São Acionistas, Conselheiros e Administradores da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com

as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas, anteriormente referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, anteriormente referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2012, o

A DIRETORIA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que, durante o exercício de 2012, não houve a contratação de outros serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.4.2. Nossa opinião não está ressaltada em virtude desse assunto.

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressaltada em virtude desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVAs) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas,

do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

As informações e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 6 de março de 2012, o qual não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2013

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcísio Luiz dos Santos

Contador

CRC nº 1 SP 207626/O-0