



São Paulo, 8 de Maio de 2013 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2013.

Lucro Líquido do 1T13 é de R\$45,4 milhões (+176,0% vs. 1T12).

EBITDA totaliza R\$53,5 milhões (+66,9% sobre 1T12). Receita Bruta Recorrente mantém-se em expansão.

Destaques do Primeiro Trimestre de 2013

- ✓ **Receita Bruta Recorrente:** R\$62,5 milhões (+30,2% sobre 1T12).
- ✓ **EBITDA:** R\$53,5 milhões (Margem EBITDA de 76,2%).
- ✓ **Lucro Líquido:** R\$45,4 milhões (Margem Líquida de 64,7%).
- ✓ Endividamento em nível confortável (Dívida Líquida é 2,54x EBITDA últimos 12 meses).
- ✓ **Índices de vacância** física (2,0%) e financeira (2,2%) permanecem **materialmente abaixo da média do mercado**.
- ✓ Em maio de 2013, **aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza:** participação vai a 61,41%.
- ✓ A partir deste trimestre, passamos a reportar os resultados em atendimento às normas do IFRS, o que alterou a forma de consolidação e reporte dos negócios da Companhia. Para melhor comparabilidade, foram incluídas análises pró-forma.

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	49,5	70,2	41,8%
EBITDA	32,0	53,5	66,9%
Margem EBITDA	64,7%	76,2%	11,5 pp.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	32,9	40,6	23,5%
Margem EBITDA Ajustada	78,8%	78,2%	-0,5 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	45,9	47,0	2,2%
Margem NOI	114,5%	93,4%	-21,1 pp.
FFO - Funds From Operations	17,9	47,3	164,2%
Margem FFO	36,2%	67,4%	31,3 pp.
FFO por ação (R\$)	0,216	0,570	164,2%
Lucro Líquido	16,5	45,4	176,0%
Margem Líquida	33,2%	64,7%	31,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,199	0,549	176,0%

Indicadores Operacionais	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Vacância Física	0,20%	2,00%	1,8 pp.
Vacância Financeira	0,20%	2,22%	2,0 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)	226,2		
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)	324,4		

⁽¹⁾ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

⁽²⁾ Ex- Tesouraria

Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 09/05/2013
 Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)
 Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 09/05/2013
 Horário: 12h30 (Brasília) / 11h30 (US ET)
 Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
 Código: CCP
 Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Depois do Trimestre

Aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza

A CCP adquiriu, em maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio de aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário que detém o ativo. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O shopping, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 74,8 mil m² de área bruta locável e 97,9% de taxa de ocupação. O preço de aquisição foi de aproximadamente R\$10,3 milhões.

Destques do Trimestre

Entrega, Locação e Venda do Jundiaí Industrial Park – Jundiaí (SP)

Em janeiro de 2013, a Prologis CCP Logística concluiu a venda de participação de 90% na propriedade Jundiaí II, equivalente a uma área de 68.378 metros quadrados de área de locação, por R\$178,8 milhões.

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 de área de locação, respectivamente. O projeto foi concluído ao longo do trimestre, 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. Com a transação, a participação da CCP no projeto passa a ser de 2,5% (1.899 metros quadrados).

Terceira Emissão de Debêntures

Em Janeiro de 2013, a Cyrela Commercial Properties realizou sua terceira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de até R\$150 milhões. 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 destinados ao financiamento do capital de giro da Companhia.

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

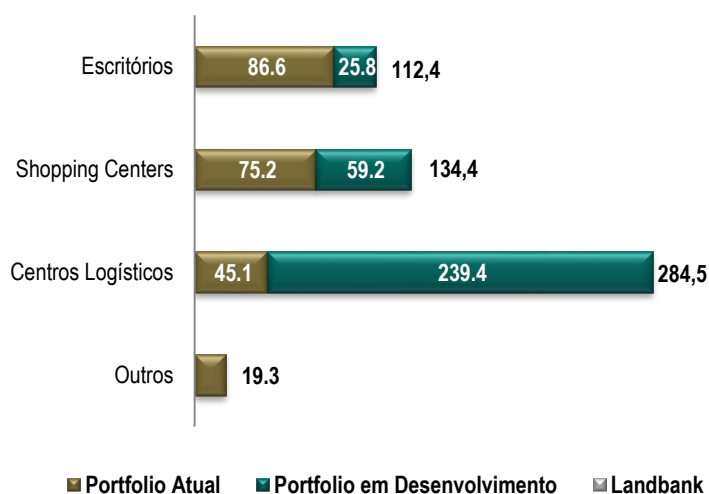


Análise de Desempenho Operacional

Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio aproximadamente 324 mil m², entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

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



Portfólio	mil m ²
Operacional	226,2
Em Desenvolvimento	324,4
Total do Portfólio	550,6
Landbank	120,0
Total + Landbank	670,6

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$714,9 milhões entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

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

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

Nota: Os empreendimentos em desenvolvimento estão sujeitos à revisão de área, data de entrega e de investimento devido a possíveis alterações de projeto.



Vacância

Ao final do 1T13, a vacância geral da CCP foi de 2,0% (física – calculada como área vaga sobre a área disponível) e de 2,2% (financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade).

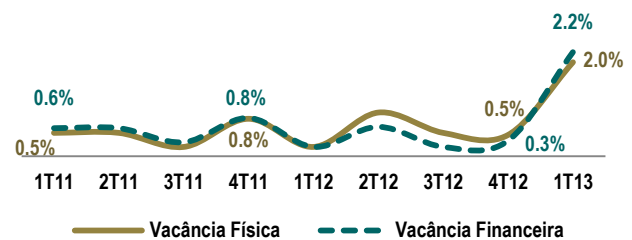
A variação mais significativa, no trimestre, nos índices de ocupação da CCP foi o cancelamento de um contrato de locação na nossa propriedade ITM, cuja vacância ficou em 10,6%. Se desconsiderarmos esta propriedade, os índices de vacância física e financeira da CCP seriam, respectivamente, 1,3% e 1,8%.

No nosso portfólio de edifícios corporativos, temos vacância de 1,1%, enquanto nos centros logísticos, a vacância física foi 0%.

Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 2,3%, com pequena vacância observada no Grand Plaza (2,0%) e nos empreendimentos em consolidação Parque Shopping Belém e Shopping Estação BH (lançados em abril e maio de 2012, respectivamente), que apresentam 4,7% e 2,7%, respectivamente.

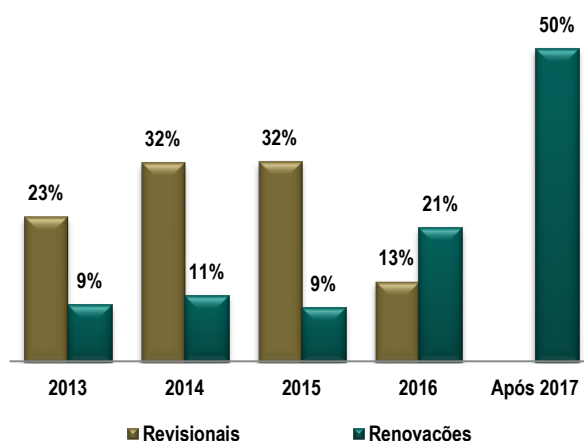
Por conta de uma condição setorial caracterizada por um crescimento econômico projetado mais modesto e um grande volume de novos ativos – especialmente de escritórios – sendo desenvolvidos na cidade de São Paulo, é provável que a Companhia apresente níveis de vacância física e financeira significativamente mais altos nos próximos trimestres. Entretanto, por conta da localização e qualidade de seus ativos e pelas características dos contratos de locação assinados com inquilinos de primeira linha, os níveis de vacância da CCP devem ficar em patamares bastante seguros, materialmente abaixo das médias de mercado.

Gráfico 2 – Análise da Vacância – CCP (em %)



Revisão de Contratos de Locação de Escritórios

Gráfico 3 – Contratos de Aluguel – CCP (em %)



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

Em termos de valores correntes de locação, 23% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013. No mesmo critério, apenas 9% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.



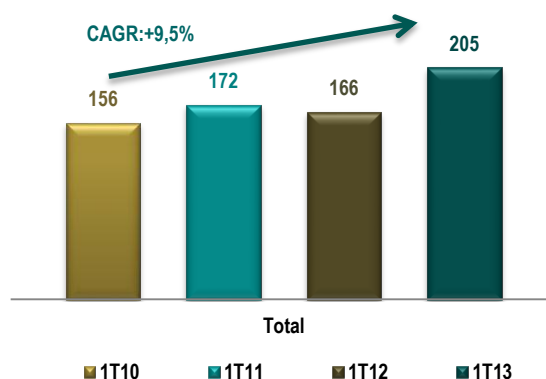
Vendas em Shopping Centers

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

Shopping Centers	Localização	ABL total (m ²)	Participação CCP (%)	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Administração	Inauguração
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	74.488	59,73%	44.492	Própria	1997
Shopping D	São Paulo (SP)	29.417	31,59%	9.293	Própria	1994
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	31.280	25,00%	7.820	Terceiros	2012
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	33.982	40,00%	13.593	Terceiros	2012
Total		169.167		75.197		

Nos dois equipamentos de Shopping Centers administrados pela CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

Gráfico 4 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões



Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)		
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	1T 12	1T 13	1T 13 x 1T 12
Edifícios Corporativos	86.567	38,3%	1,5%	1,1%	27.147	31.078	14,5%
Edifícios Triple A	50.631	22,4%	1,8%	1,9%	21.737	24.801	14,1%
Edifícios Classe A	35.937	15,9%	0,0%	0,0%	5.410	6.277	16,0%
Shopping Centers	75.197	33,2%	2,2%	2,3%	12.090	19.548	61,7%
Industrial / Centro de Distribuição	45.126	20,0%	0,0%	0,0%	2.334	2.655	13,7%
Outros Empreendimentos	19.296	8,5%	9,8%	9,7%	1.460	3.719	154,8%
Serviços de Administração	-	-	-	-	5.012	5.543	10,6%
Receita Bruta Recorrente	226.187	100,0%	2,2%	2,0%	48.042	62.544	30,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	6.751	65.441	869,3%
Total	226.187	100,0%	2,2%	2,0%	54.793	127.985	133,6%

(1) Data Base: Mar/13 – PRO-FORMA

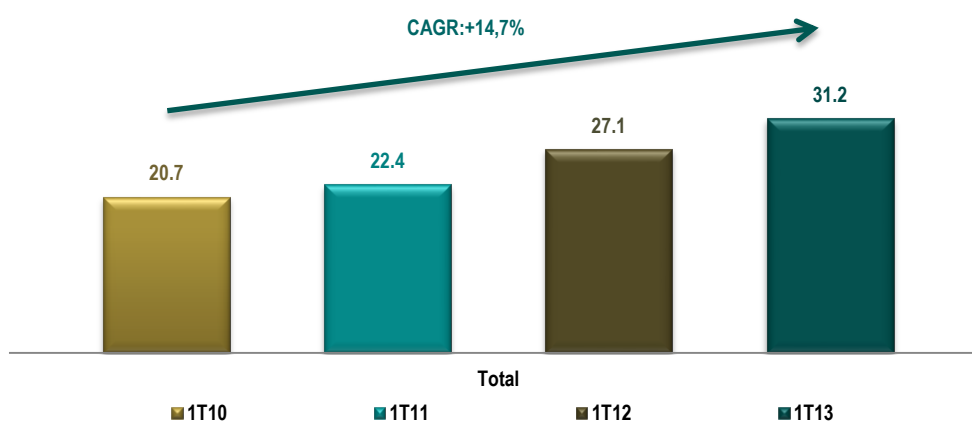
(2) Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio

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


A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.600 m², distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do primeiro trimestre de 2013, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 98,9% de ocupação.

A receita bruta com locação de escritórios do primeiro trimestre de 2013 somou R\$ 31,2 milhões, representando um incremento de 14,9% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 5 – Receitas Brutas de Locação em R\$ milhões

B) Locação de Shopping Centers

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

Shopping Centers	ABL total (m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)		
			1T12 ⁽²⁾	1T13 ⁽²⁾	1T13 x 1T12
Grand Plaza Shopping	74.488	44.492	9.023	12.724	41,0%
Shopping D	29.417	9.293	1.588	1.881	18,5%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	0	1.171	NA
Estação BH	33.982	13.593	0	2.414	NA
Subtotal	169.167	75.197	10.610	18.190	71,4%
Cessão de Uso	-	-	1.655	788	-52,4%
Total sem Linearização	169.167	75.197	12.266	18.978	54,7%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	-	-	(176)	570	-424,1%
Total	169.167	75.197	12.090	19.548	61,7%

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

⁽²⁾ As receitas mostradas são pró-forma

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 54,7% na comparação entre os primeiros trimestres de 2013 e 2012. Impactaram estes números de maneira positiva a inauguração, em 2012, das operações do Parque Shopping Belém e do



Release de Resultados – 1T13

Shopping Estação BH e as receitas provenientes das áreas de expansão no Grand Plaza. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

A CCP possuía, em 31 de março de 2013, 59,73% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações financeiras; 31,59% do Shopping D, 40,0% do Shopping Estação BH e 25,0% do Parque Shopping Belém.

C) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, registramos um incremento na receita de locação no 1T13 de 14,0% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior, de R\$2,5 milhões para R\$2,9 milhões. Houve incremento de receitas nas propriedades Parque Industrial Tamboré, Parque Industrial Cajamar (com entrega da segunda fase) e o início de receita proveniente da propriedade Jundiaí Industrial Park.

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil)		
				1T12	1T13	1T13 x 1T12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	2.385	2.548	6,9%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	119	256	115,3%
Jundiaí Industrial Park	SP - Jundiaí	75.976	1.899	0	49	NA
Total sem Linearização		231.393	45.126	2.504	2.853	14,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados				(170)	(199)	16,9%
Total		231.393	45.126	2.334	2.655	13,7%

Não há vacância no portfólio de galpões industriais sob a gestão da CCP.

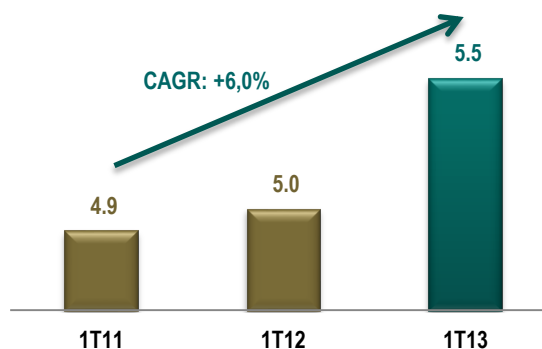
D) Prestação de Serviços

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

No 1T13 a receita advinda da prestação de serviço cresceu 10,6% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$5,5 milhões.

A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

Gráfico 6 – Receitas de Serviços - R\$ milhões

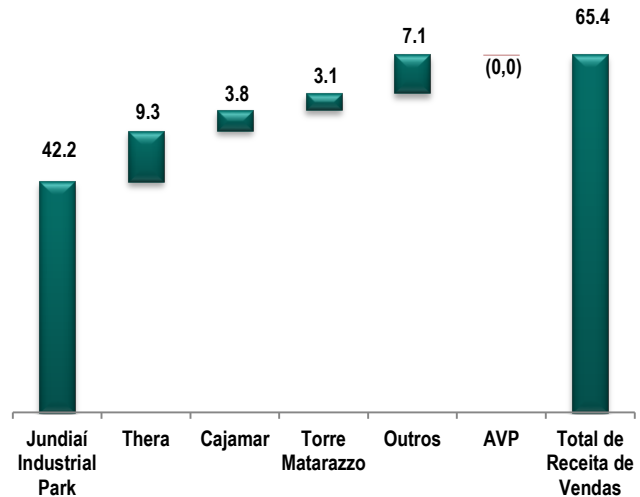




E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 1T13, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária, reconhecida pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” - PoC), atingiu R\$65,4 milhões, crescendo exponencialmente em relação aos R\$6,8 milhões reportados no 1T12 (os valores incluem os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

Gráfico 7 – Receitas de Venda - R\$ milhões



Sustentabilidade



Há cerca de 5 anos, a Companhia tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. A associação brasileira é representante oficial do World Green Building Council (WGBC). Em 2008, a CCP ingressou no Pacto Global das Nações Unidas, confirmando seu comprometimento com o alinhamento de suas estratégias e operações aos dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, direitos do trabalho, meio ambiente e combate à corrupção. No ano seguinte, a Companhia filiou-se ao Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), com objetivo de estimular o setor da construção a adotar práticas que melhorem a qualidade de vida dos usuários, trabalhadores e ambiente que cerca as edificações. Todos os empreendimentos em desenvolvimento pela CCP seguem critérios exigidos para obtenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC), que é reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Sobre a CCP



A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 226 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 324 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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



Análise dos Resultados Financeiros

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

Receita Bruta

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

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

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1T12 IFRS	1T12 Pró Forma	Variação (%)	1T13 IFRS	1T13 Pró Forma	Variação (%)
Edifícios Corporativos	26.383	27.147	(764)	30.245	31.078	(833)
Edifícios Triple A	21.737	21.737	-	24.801	24.801	-
Edifícios Classe A	4.646	5.410	(764)	5.444	6.277	(833)
Shopping Centers	10.435	12.090	(1.655)	15.219	19.548	(4.330)
Industrial / Centro de Distribuição	2.215	2.334	(119)	2.350	2.655	(305)
Outros Empreendimentos	2.608	1.460	1.148	3.785	3.719	66
Serviços de Administração	4.525	5.012	(487)	4.709	5.543	(833)
Receita Bruta Recorrente	46.166	48.042	(1.876)	56.308	62.544	(6.235)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	5.247	6.751	(1.504)	15.874	65.441	(49.567)
Total de Receita Bruta	51.413	54.793	(3.380)	72.183	127.985	(55.802)

No 1T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$72,2 milhões, com 71,5% do total sendo proveniente da atividade recorrente de locação de imóveis, 6,5% da prestação de serviços e os demais 22,0% resultantes da atividade de incorporação e venda de propriedades imobiliárias.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	26.383	30.245	41,9%	14,6%
Locação de Shopping Centers	10.435	15.219	21,1%	45,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.215	2.350	3,3%	6,1%
Locação de Outros Empreendimentos	2.608	3.785	5,2%	45,1%
Subtotal Locação de Imóveis	41.641	51.599	71,5%	23,9%
Prestação de Serviços de Administração	4.525	4.709	6,5%	4,1%
Vendas e Incorporação	5.247	15.874	22,0%	202,5%
Total	51.413	72.183	100,0%	40,4%

Na comparação com o 1T12, as principais variações de receitas são explicadas, respectivamente, por segmentos:



Release de Resultados – 1T13

- Locação de Edifícios Corporativos. A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato;
- Locação de Shopping Centers. A variação deu-se, principalmente, pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, e pela abertura da expansão do Grand Plaza, que incrementou os resultados obtidos nesta propriedade;
- Locação de Centros de Distribuição. O principal fator de variação foi a entrega, no trimestre, do Jundiaí Industrial Park que contribuiu com as receitas obtidas;
- A variação na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (PoC) de Receitas geradas pela venda de ativos imobiliários, como o Torre Matarazzo, Thera e o CEO, por exemplo.

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento no trimestre foram:

CUSTOS (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Serviços de Adm.	Locação - Outros	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	1.165	526	123	0	248	0	2.062
Manutenção	0	527	0	0	197	0	724
Serviços de Terceiros	0	753	0	0	178	0	931
Salários e encargos	0	203	0	639	0	0	842
Outros	27	748	0	97	0	0	872
Custo de Produtos Vendidos	0	0	0	0	0	11.464	11.464
Total	1.192	2.757	123	736	623	11.464	16.895

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 1T13 foi de 75,9%, que representa uma retração de 4,0 pontos percentuais na comparação com a margem do 1T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária.

MARGEM BRUTA (%)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Margem Bruta	79,9%	75,9%	-4,0 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	88,5%	90,1%	1,6 pp.

Se eliminarmos da análise a atividade de incorporação, a Margem Bruta da CCP no 1T13 foi de 90,1%, variando em 1,6 ponto percentual em relação mesmo trimestre do ano anterior (88,5%).



Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 1T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, com variação de 16,8% quando comparadas com o R\$1,7 milhão registrado no mesmo trimestre do ano anterior, significativamente impactado pela maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers, que estão se aproximando da data da entrega (Shopping Metropolitano e Tietê Plaza Shopping).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 4,6 milhões, valor que é 3,7% maior do que os R\$4,4 milhões contabilizados no 1T12. Pode-se citar como principal motivo da variação apresentada o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento da Companhia, em especial do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, parcialmente compensada pela diminuição do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$1,1 milhão no 1T13, montante que ficou 57,1% menor se comparado com os R\$10,3 milhões contabilizados no 1T12. Tal variação pode ser explicada pela queda nos valores gastos com parcelas de juros das debentures da CCP, que foram capitalizados, e pela compressão do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(18.363)	(7.554)	-58,9%
Juros e Multas	(36)	(56)	55,6%
Demais despesas financeiras	(1.375)	(946)	-31,2%
Despesas Financeiras	(19.774)	(8.556)	-56,7%
Receitas de Aplicação Financeira	8.868	6.229	-29,8%
Outras Receitas Financeiras	586	1.249	113,1%
Receita Financeira	9.454	7.478	-20,9%
Total	(10.320)	(1.078)	-89,6%

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 1T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.074	4.924	20,9%
(+/-) Resultado Financeiro	9.991	1.078	-89,2%
(+) Depreciação e Amortização	1.523	2.077	36,4%
Total	32.041	53.490	66,9%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem EBITDA	64,7%	76,2%	11,5 pp.



Release de Resultados – 1T13

No 1T13, o EBITDA foi de R\$53,5 milhões, com Margem EBITDA de 76,2%. A variação do EBITDA, de 66,9% sobre o 1T12 está diretamente relacionada com a variação do Lucro Líquido entre os períodos, enquanto a variação de Margem (+11,5 pontos percentuais) está diretamente relacionada com lucratividade operacional da Companhia, influenciada por um maior ou menor reconhecimento contábil da atividade de incorporação e venda de propriedades cujas margens são significativamente menores do que aquelas obtidas nas atividades de locação; além da melhoria significativa do resultado financeiro reconhecido no trimestre.

Quando fazemos a análise pró-forma, o EBITDA ficou em R\$57,8 milhões, variando 83,3% em relação ao EBITDA pró-forma do 1T12. A Margem EBITDA ficou em 46,4%, variando negativamente 13,5 pontos percentuais se comparado com o mesmo período de 2012. A maior importância relativa das receitas de incorporação, em especial daquelas referentes à venda da propriedade Jundiaí Industrial Park, foi determinante para o resultado obtido.

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	16.453	45.411	176,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.284	6.087	42,1%
(+/-) Resultado Financeiro	9.129	2.865	-68,6%
(+) Depreciação e Amortização	1.684	3.474	106,3%
Total	31.549	57.836	83,3%
Receita Operacional Líquida	52.675	124.610	136,6%
Margem EBITDA	59,9%	46,4%	-13,5 pp.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

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

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Lucro Líquido do Período	28.085	34.811	85,6%	23,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.317	3.612	8,9%	8,9%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.186)	(1.104)	-2,7%	-6,9%
(+) Depreciação e Amortização	1.523	2.077	5,1%	36,4%
(+) Participação de empregados e administradores	1.241	1.249	3,1%	0,7%
(+) Demais resultados em investimentos	(67)	(1)	0,0%	-99,2%
Total	32.913	40.645	100,0%	23,5%
Receita Líquida	41.783	51.943		
Margem EBITDA Ajustado	78,8%	78,2%		-0,5 pp.

O EBITDA Ajustado da CCP no 1T13 foi de R\$40,6 milhões, com crescimento de 23,5% quando comparado com o EBITDA Ajustado do 1T12.



Release de Resultados – 1T13

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	Análise Verticalical (%)	1T13 x 1T12
Lucro Líquido do Período	30.991	34.739	78,3%	12,1%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.988	4.284	9,7%	43,4%
(+/-) Resultado Financeiro	(848)	970	2,2%	-214,4%
(+) Depreciação e Amortização	1.514	3.472	7,8%	129,3%
(+) Participação de empregados e administradores	1.241	891	2,0%	-28,2%
(+) Demais resultados em investimentos	(75)	(0)	0,0%	-99,6%
Total	35.812	44.356	100,0%	23,9%
Receita Líquida	42.078	57.196		
Margem EBITDA Ajustado	85,1%	77,6%		-7,6 pp.

O EBITDA Ajustado da CCP (Pró-forma) no 1T13 foi de R\$44,4 milhões, com crescimento de 23,9% sobre o 1T12.

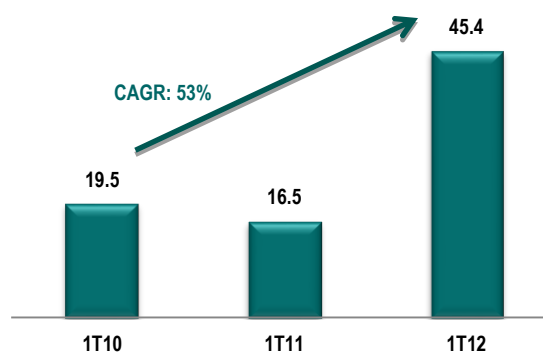
Imposto de Renda e Contribuição Social

No 1T13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,9 milhões, comparado com os R\$ 3,7 milhões registrados no 1T12, apresentando uma variação de 31,5%.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 1T13 foi de R\$45,4 milhões (Margem Líquida de 64,7%), comparado com os R\$16,4 milhões (Margem Líquida de 33,2%) do 1T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,549.

Gráfico 8 - Lucro Líquido - R\$ milhões





NOI – Receita Operacional Líquida

Para o cálculo do NOI (*Net Operating Income*), utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços. O NOI do 1T13 mostrou um incremento de 28,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$48,0 milhões. A Margem NOI ficou em 95,4%, avançando 2,0 pontos percentuais sobre a margem registrada no 1T12. O incremento da Margem NOI denota a maior eficiência operacional obtida pela Companhia no trimestre.

NOI (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	40.142	50.283	25,3%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	5.805	(3.325)	-157,3%
NOI	45.947	46.958	2,2%
Margem NOI	114,5%	93,4%	-21,1 pp.

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Líquida	41.953	55.460	32,2%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.286)	(1.538)	-32,7%
NOI	39.667	53.922	35,9%
Margem NOI	94,6%	97,2%	2,7 pp.

O NOI pró-forma ficou em R\$53,9 milhões (margem de 97,2%).

FFO – Recursos da Operação

Nas Tabelas seguintes, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação, e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional, nas visões IFRS e pró-forma (para fins de comparação com períodos anteriores). As variações no FFO decorrem das mesmas razões descritas no lucro líquido.

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+) Depreciação	1.523	2.077	36,4%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(60)	(156)	160,0%
Total	17.916	47.332	164,2%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem FFO	36,2%	67,4%	31,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,216	0,570	164,2%

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
(+) Depreciação	1.684	3.473	106,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(82)	(156)	90,2%
Total	18.055	48.728	169,9%
Receita Operacional Líquida	52.675	124.610	136,6%
Margem FFO	34,3%	39,1%	4,8 pp.
FFO por ação (R\$)	0,218	0,587	169,9%



Resultado a Apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos o 1T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita de vendas a apropriar	56.790	92.200	62,4%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	33.563	21.759	-35,2%
Total de vendas a apropriar	90.353	113.959	26,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(67.187)	(74.436)	10,8%
Lucro Bruto a apropriar	23.166	39.523	70,6%
Margem Bruta a apropriar	25,6%	34,7%	9,0 pp.

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 468,4 milhões ao final do primeiro trimestre de 2013. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo “*greenfield*” ou “*brownfield*”. As aplicações financeiras representaram 19,8% dos ativos totais.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 651,1 milhões, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

Propriedades para Investimento

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Edifícios Corporativos	291.918	287.500	46,7%	-1,5%
Condomínios Logísticos	49.509	50.834	8,3%	2,7%
Shoppings	175.400	238.247	38,7%	35,8%
Outros	39.409	38.943	6,3%	-1,2%
Total	556.236	615.524	100,0%	10,7%



Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 625,6 milhões, 7,1% superior ao valor registrado no 4T12. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	4T12	1T13
Endividamento	903.974	1.094.085
Financiamentos e Empréstimos	373.973	433.038
Debêntures	534.023	665.059
Partes Relacionadas	(4.022)	(4.012)
Disponibilidades	319.599	468.447
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	319.599	468.447
Dívida Líquida Total	584.375	625.638

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

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	1T13
Endividamento	933.382	1.116.497
Financiamentos e Empréstimos	403.056	455.125
Debêntures	534.023	665.059
Partes Relacionadas	(3.697)	(3.687)
Disponibilidades	273.818	444.601
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	273.818	444.601
Dívida Líquida Total	659.564	671.896

Na variação entre o 4T12 e o 1T13, o endividamento líquido Pró-forma da CCP variou 1,87% para R\$671,9 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	1T13
Dívida Líquida Total	659.564	671.896
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	2,71x	2,54x
Dívida Líquida Corporativa	261.541	216.771
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,07x	0,82x
Dívida Líquida Produção	398.023	455.125
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	1,63x	1,72x

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 2,54 vezes o EBITDA Pró-forma dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.

O financiamento corporativo corresponde a 0,82 vez o EBITDA LTM e o financiamento à produção 1,72 vez o EBITDA LTM.



Release de Resultados – 1T13

Ao final de 2012, a CCP possuía três empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

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

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	102.111	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.412	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.122	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.166	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	86.475	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	94.273	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	77.326	34.869	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	5	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.605	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	780.146	433.038			

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	102.111	TJLP + 1,92% a.a a 2,82 a.a	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	17.412	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.234	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Crédito Imobiliário	31.393	31.122	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	46.166	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	33.709	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-23
Crédito Imobiliário	122.000	21.619	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	94.273	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Crédito Imobiliário	77.326	34.869	10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Crédito Imobiliário	47.500	5	TR + 10,80% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	21.907	20.605	TR + 10,80% a.a.	Mensal	outubro-24
	780.146	455.125			

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

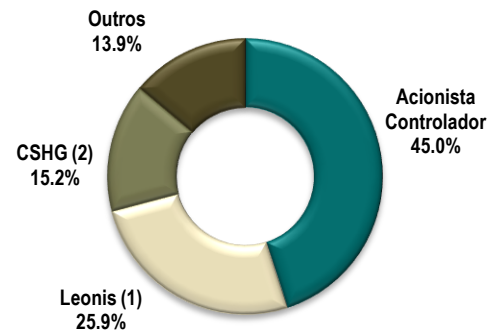


Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 637,6 milhões por conta de lucros acumulados no período.

CCPR3	
Valor da ação (03/05/2013)	R\$23,69
Número de Ações	83.000.000
Market Cap	R\$1,966 bilhão
Free Float	55,0%
Valorização no 1T13	
CCPR3	-0,48%
Ibovespa	-7,55%
Imob	-8,02%

Gráfico 9 - Composição Acionária - %



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



Demonstrações Financeiras

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

Demonstrativo de Resultado – Análise Trimestral

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma			IFRS		
	1T12	1T13	1T13 x 1T12	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Receita Bruta	54.793	127.985	133,6%	51.413	72.183	40,4%
Locação de Edifícios Corporativos	27.147	31.078	14,5%	26.383	30.245	14,6%
Shopping Centers	12.090	19.548	61,7%	10.435	15.219	45,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.334	2.655	13,7%	2.215	2.350	6,1%
Locação de outros empreendimentos	1.460	3.719	154,8%	2.608	3.785	45,1%
Prestação de serviços de Administração	5.012	5.543	10,6%	4.525	4.709	4,1%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	6.751	65.441	869,3%	5.247	15.874	202,5%
Deduções da receita bruta	(2.118)	(3.375)	59,3%	(1.910)	(2.001)	4,8%
Receita Líquida Operacional	52.675	124.610	136,6%	49.503	70.182	41,8%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(11.004)	(54.056)	391,2%	(9.956)	(16.895)	69,7%
Imóveis vendidos	(5.843)	(45.959)	686,6%	(4.835)	(11.464)	137,1%
Imóveis locados	(3.970)	(6.612)	66,5%	(4.186)	(4.403)	5,2%
Prestação de serviços	(1.191)	(1.485)	24,7%	(935)	(1.028)	9,9%
Lucro Bruto	41.671	70.554	69,3%	39.547	53.287	34,7%
Margem Bruta	79,1%	56,6%	-22,5 pp.	79,9%	75,9%	-4,0 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(8.404)	(10.097)	20,1%	(2.526)	15.301	-705,7%
Comerciais	(2.344)	(3.311)	41,3%	(1.748)	(2.042)	16,8%
Administrativas	(3.535)	(4.134)	16,9%	(3.322)	(3.563)	7,3%
Honorários da Administração	(1.085)	(1.008)	-7,1%	(1.085)	(1.008)	-7,1%
Participação de empregados e administradores	(1.522)	(1.800)	18,3%	(1.440)	(1.695)	17,7%
Equivalência patrimonial	0	0	NA	5.009	23.453	368,2%
Demais resultados em investimentos	82	156	90,2%	60	156	160,0%
Lucro antes do Resultado Financeiro	33.267	60.457	81,7%	37.021	68.588	85,3%
Despesas financeiras	(19.821)	(10.461)	-47,2%	(19.774)	(8.556)	-56,7%
Receitas financeiras	10.692	7.596	-29,0%	9.454	7.478	-20,9%
Resultado Financeiro	(9.129)	(2.865)	-68,6%	(10.320)	(1.078)	-89,6%
Lucro antes de IR e CS	24.138	57.592	138,6%	26.701	67.510	152,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.283)	(6.087)	42,1%	(3.745)	(4.924)	31,5%
Diferido	725	426	-41,2%	590	279	-52,7%
Do exercício	(5.008)	(6.513)	30,1%	(4.335)	(5.203)	20,0%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	19.855	51.505	159,4%	22.956	62.586	172,6%
Participação de Não Controladores	(3.402)	(6.094)	79,1%	(6.503)	(17.175)	164,1%
Lucro Líquido do Período	16.453	45.411	176,0%	16.453	45.411	176,0%
Margem Líquida	31,2%	36,4%	5,2 pp.	33,2%	64,7%	31,5 pp.
Lucro por ação	0,199	0,549	176,0%	0,199	0,549	176,0%


Balço Patrimonial

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	4T12	1T13	% sobre Ativo Total	1T13 x 4T12
Ativo Circulante				
Disponibilidades	12.942	11.924	0,5%	-7,9%
Aplicações financeiras	79.179	208.584	8,7%	163,4%
Títulos e valores mobiliários	227.478	247.939	10,4%	9,0%
Contas a Receber	51.306	41.264	1,7%	-19,6%
Estoques	456.538	546.111	22,9%	19,6%
Adiantamento a Fornecedor	9.734	13.115	0,5%	34,7%
Impostos e contribuições a compensar	3.427	3.630	0,2%	5,9%
Demais contas a receber	19.523	1.304	0,1%	-93,3%
Total Circulante	860.127	1.073.871	45,0%	24,9%
Ativo não circulante				
Contas a receber	20.462	22.702	1,0%	10,9%
Estoques	94.316	105.019	4,4%	11,3%
Partes relacionadas	3.522	3.512	0,1%	-0,3%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.106	6.693	0,3%	31,1%
Impostos e contribuições a compensar	42.741	43.437	1,8%	1,6%
Depósitos Judiciais	683	681	0,0%	-0,3%
Títulos e Valores Mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos em controladas	502.703	509.712	21,4%	1,4%
Combinação de negócios (ágio)	2.204	2.204	0,1%	0,0%
Ativo Imobilizado	1.840	1.871	0,1%	1,7%
Ativo Intangíveis	1	1	0,0%	0,0%
Propriedades para investimento	609.560	615.524	25,8%	1,0%
Total não Circulante	1.283.148	1.311.366	55,0%	2,2%
Total de Ativos	2.143.275	2.385.237	100,0%	NA
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	4T12	1T13	% sobre Passivo + Patrimônio Líquido	1T13 x 1T12
Passivo Circulante	254.892	290.438	12,2%	13,9%
Empréstimos e financiamentos	18.066	19.396	0,8%	7,4%
Debênture	63.901	64.631	2,7%	1,1%
Fornecedores	23.910	30.121	1,3%	26,0%
Impostos e contribuições a recolher	7.959	8.316	0,3%	4,5%
Impostos e contribuições diferidos	2.370	3.013	0,1%	27,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0	0,0%	NA
Dividendos a pagar	36.346	72.692	3,0%	100,0%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.890	7.888	0,3%	0,0%
CDU a apropriar (Res Sperata)	4.633	5.514	0,2%	19,0%
Adiantamento dos clientes - Permutas	24.276	21.758	0,9%	-10,4%
Adiantamento dos clientes	40.469	37.234	1,6%	-8,0%
Demais contas a pagar	25.072	19.875	0,8%	-20,7%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	849.890	1.036.763	43,5%	22,0%
Empréstimos e Financiamentos	355.907	413.642	17,3%	16,2%
Debênture	470.122	600.428	25,2%	27,7%
CDU a apropriar (Res Sperata)	7.631	10.723	0,4%	40,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.693	2.953	0,1%	-20,0%
Provisão para contingências	6.602	6.602	0,3%	0,0%
Demais contas a pagar	5.935	2.415	0,1%	-59,3%
Patrimônio Líquido	628.503	637.616	26,7%	1,4%
Participação de minoritários	409.990	420.420	17,6%	2,5%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.143.275	2.385.237	100,0%	11,3%



Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/03/2012	31/03/2013
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	26.701	67.510
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	18	25
Depreciação das propriedades para investimento	1.504	2.052
Equivalência patrimonial	(5.009)	(23.453)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	13.224	20.961
Amortização da comissão sobre debêntures	207	247
Imposto diferido (pis e cofins)	(55)	144
Provisão para perda do contas a receber	62	60
Despesa com outorga de ações	48	48
Ajuste a valor presente	(136)	45
Variação cambial/ganho ou perda - swap	7.449	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	14.454	7.697
Impostos e contribuições a compensar	(4.098)	(899)
Dividendos a receber	-	-
Adiantamento a fornecedores	1.649	(3.381)
Imóveis a comercializar	(52.334)	(90.904)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	9.290	(1.587)
Depósitos judiciais	(276)	2
Demais ativos	(563)	18.219
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	(3.301)	6.211
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(513)	-
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	(2)
Impostos e contribuições a recolher	(1.557)	188
Adiantamento de clientes	(4.721)	(5.753)
Dividendos a pagar	-	-
Res-sperata a apropriar	3.027	3.973
Demais contas a pagar	(2.545)	(8.717)
Contas a receber de partes relacionadas	(106)	10
Caixa proveniente das operações	2.419	(7.304)
Juros pagos	(873)	(22.155)
IRPJ e CSLL Pagos	(4.252)	(4.996)
Pagamento de dividendos ou Aquisição de Participação de não controladores	28.703	(6.745)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	25.997	(41.200)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(54.428)	7.072
(Acréscimo) de combinação de negócios	-	-
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	-	(20.461)
(Acréscimo) do imobilizado	(3)	(56)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(14.524)	(8.016)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(68.955)	(21.461)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	217.296	212.564
Pagamento de empréstimo (principal)	-	(21.110)
Comissão para aquisição de debêntures	(1.013)	(406)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	216.283	191.048
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	173.325	128.387
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	278.315	92.121
No fim do período	451.640	220.508
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	173.325	128.387



Demonstração de Valor Adicionado Consolidado

DEMONSTRAÇÕES DE VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/03/2012	31/03/2013
Receitas		
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	46.166	56.308
Receita com venda de imóveis	5.247	15.874
Outras receitas	-	-
	51.413	72.182
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(8.443)	(14.834)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(2.085)	(1.751)
Outros	(712)	(1.351)
	(11.240)	(17.936)
Valor adicionado bruto	40.173	54.246
Depreciação e amortização líquida	(1.523)	(2.077)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	38.650	52.169
Valor adicionado recebido em transferência		
Resultado de equivalência patrimonial	5.009	23.453
Outras receitas	96	156
Receitas financeiras	9.454	7.478
	14.559	31.087
Valor adicionado total a distribuir	53.209	83.256
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal		
Salários e encargos	1.838	2.179
Comissões sobre venda	413	236
Honorários de diretoria	1.085	1.033
Participação de empregados nos lucros	1.488	1.743
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	5.779	7.207
Municipais	141	160
Remuneração de capitais de terceiros		
Juros	18.363	7.554
Outras	1.146	558
Remuneração de capitais próprios		
Lucros retidos dos exercícios	16.453	45.411
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	6.503	17.175
	53.209	83.256

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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



Anexos

Tabela 1 – Empreendimentos em Desenvolvimento

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	Barra da Tijuca, RJ	29.927	2.721	25.844	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	170,5
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		1T14	R\$ 110 - R\$ 120	
	Torre Matarazzo (3)	Av. Paulista, SP	22.052	0		3T14	R\$ 110 - R\$ 130	
	Ed. Faria Lima	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239		4T15	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitan	Barra da Tijuca, RJ	43.275	34.620	59.168	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	280,9
	Shopping Tietê Plaza	Marginal Tietê, SP	36.060	9.015		4T13	R\$ 65 - R\$ 75	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	8.838		1T15	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	6.695		4T14	R\$ 60 - R\$ 70	
Condomínio Logístico	Centro Logístico Cajamar II	Cajamar, SP	22.224	556	239.397	3T13	R\$ 18 - R\$ 25	263,5
	Centro Logístico Queimados I	Queimados, RJ	162.166	40.542		2T13	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Queimados II	Queimados, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Jundiaí I	Jundiaí, SP	76.962	15.777		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	New Cajamar	Cajamar, SP	259.286	64.822		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 15 - R\$ 20	
	Centro Logístico Dutra - Arujá	Arujá, SP	54.284	27.142		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.001.966	324.409	324.409			714,9
	Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m²(1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)	
	Centro Metropolitan - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
	Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000			
	Total			1.151.966	444.409	444.409	714,9	

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido



Tabela 2 – Tabela de Ocupação de Escritórios Corporativos

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A		50.631	1,8%	1,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	8,6%	8,6%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%
Total		86.567	1,5%	1,1%

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

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

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Receita de Locação Pró-Forma (R\$ mil)			
			1T11	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Empreendimentos Triple A		50.631	17.650	21.754	24.818	14,1%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	1.383	1.591	1.768	11,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	1.006	1.220	1.387	13,7%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	6.880	7.468	10.238	37,1%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	4.854	6.086	6.540	7,5%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	3.527	5.389	4.886	-9,3%
Empreendimentos Classe A		35.937	4.767	5.367	6.356	18,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	1.624	1.719	2.152	25,2%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	967	1.077	1.373	27,5%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	452	543	575	5,8%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	217	255	342	34,5%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	519	764	833	9,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	524	575	612	6,4%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	464	434	468	7,8%
Total sem Linearização		86.567	22.417	27.121	31.174	14,9%
Efeitos da Linearização Contábil			-	26	(95)	-470,3%
Receita Total - Locação de Escritórios		86.567	22.417	27.147	31.078	14,5%


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

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	1.724	1.192	7,1%	-30,9%
Locação de Shopping Centers	1.892	2.757	16,3%	45,7%
Locação de Centros de Distribuição	110	123	0,7%	11,8%
Prestação de Serviços de Administração	935	736	4,4%	-21,3%
Locação de outros empreendimentos	460	623	3,7%	35,4%
Subtotal	5.121	5.431	32,1%	6,1%
Vendas de Propriedades	4.835	11.464	67,9%	137,1%
Total	9.956	16.895	100,0%	69,7%

Tabela 5 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Salários e Encargos	712	663	32,5%	-6,9%
Serviços Terceiros	604	256	12,5%	-57,6%
Aluguéis e Condomínios	251	200	9,8%	-20,3%
Despesas de Comercialização	170	908	44,5%	434,1%
Outras Despesas	11	15	0,7%	36,4%
Total	1.748	2.042	100,0%	16,8%

Tabela 6 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	1T12	1T13	Análise Vertical (%)	1T13 x 1T12
Salários e Encargos Sociais	2.258	2.597	56,8%	15,0%
Aluguéis e Condomínios	127	73	1,6%	-42,5%
Custo de Manutenção e Reparos	0	113	2,5%	NA
Serviços de Terceiros - Adm	1.583	1.440	31,5%	-9,0%
Outras despesas	439	348	7,6%	-20,7%
Total	4.407	4.571	100,0%	3,7%

Tabela 7 – Análise Detalhada do Lucro Líquido da CCP

LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	1T12	1T13	1T13 x 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.453	45.411	176,0%
Receita Operacional Líquida	49.503	70.182	41,8%
Margem Líquida	33,2%	64,7%	31,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,20	0,55	176,0%



Glossário

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

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

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

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

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada a partir do lucro líquido do período e somando de volta o resultado financeiro, a depreciação e amortização e os impostos, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12.

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

Net Operating Income ou NOI: Receita Líquida excluindo as receita de serviços e com vendas de propriedades e despesas diretas nos empreendimentos.

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

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

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

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