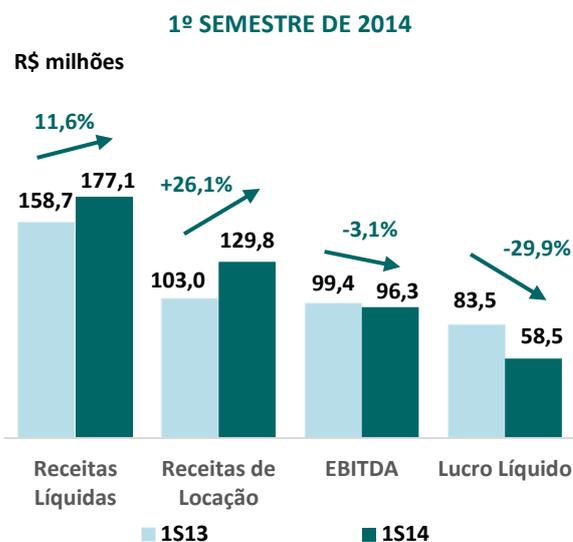
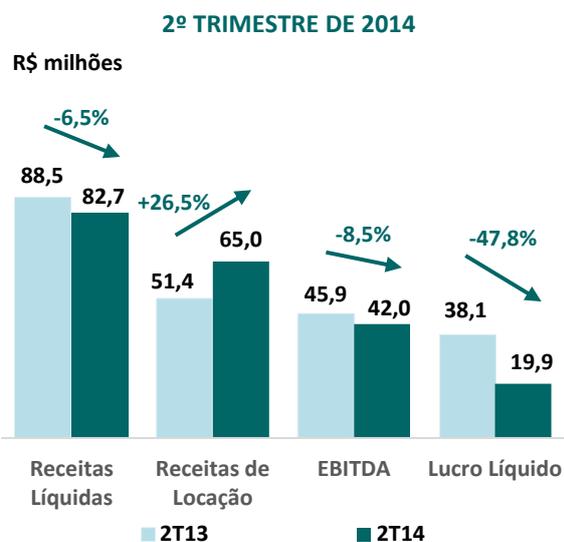




São Paulo, 11 de Agosto de 2014 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seu resultado do 2º trimestre e 1º semestre de 2014.

## Receitas de Locação somam R\$65,0 milhões (26,5% sobre 2T13); Vacância financeira encerra o trimestre em 6,8%.

### Destaques do Período



- ✓ Receita Líquida no 2T14 fica em R\$82,7 milhões (-6,5% sobre o 2T13);
- ✓ Receitas de Locação somam R\$65,0 milhões no 2T14 (+26,5% sobre o montante registrado no mesmo período do ano anterior);
- ✓ Índice de ocupação física é de 90,3%. Ocupação financeira registra 93,2%;
- ✓ EBITDA soma R\$42,0 milhões (Margem EBITDA: 50,8%); EBITDA (Gestão de Propriedades) fica em R\$44,3 milhões (Margem EBITDA AGP: 58,3%);
- ✓ Lucro Líquido de R\$19,9 milhões (R\$0,240 por ação). Margem Líquida de 24,0%.

- ✓ Receita Líquida no semestre é de R\$177,1 milhões, com variação de 11,6% sobre o 1S13 (R\$158,7 milhões);
- ✓ Receitas de Locação somam R\$129,8 milhões no acumulado do ano (+26,1% sobre 1S13);
- ✓ EBITDA do 1S14 soma R\$96,3 milhões (Margem EBITDA: 54,4%); EBITDA (Gestão de Propriedades) fica em R\$82,3 milhões (Margem EBITDA AGP: 64,4%);
- ✓ Lucro Líquido de R\$58,5 milhões (R\$0,708 por ação). Margem Líquida de 33,1%.

### Informações da Teleconferência

#### PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 12/08/2014

Horário: 11h00 (Brasília) / 10h00 (US ET)

Telefone de Conexão Brasil: +55 (11) 3728-5971 / 3127-4971

Telefone de Conexão USA: +1 (516) 300-1066

Código: CCP

Webcast: [www.ccp.com.br/ri](http://www.ccp.com.br/ri)

## Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	2T13	2T14	2T14 x 2T13
<b>Receita Líquida</b>	<b>88,5</b>	<b>82,7</b>	<b>-6,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>45,9</b>	<b>42,0</b>	<b>-8,5%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>51,8%</i>	<i>50,8%</i>	<i>-1,1 pp.</i>
<b>EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades <sup>(1)</sup></b>	<b>35,2</b>	<b>44,3</b>	<b>25,8%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>68,8%</i>	<i>58,3%</i>	<i>-10,5 pp.</i>
<b>NOI - Receita Operacional Líquida</b>	<b>49,1</b>	<b>54,2</b>	<b>10,5%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>95,5%</i>	<i>83,3%</i>	<i>-12,1 pp.</i>
<b>FFO - Funds From Operations</b>	<b>40,1</b>	<b>22,8</b>	<b>-43,1%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>45,2%</i>	<i>27,6%</i>	<i>-17,7 pp.</i>
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,484</b>	<b>0,276</b>	<b>-43,1%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>38,1</b>	<b>19,9</b>	<b>-47,8%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>43,0%</i>	<i>24,0%</i>	<i>-19,0 pp.</i>
<b>Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(2)</sup></b>	<b>0,460</b>	<b>0,240</b>	<b>-47,8%</b>

	2T13	2T14	2T14 x 2T13
<b>Vacância Física</b>	0,46%	9,75%	9,3 pp.
<b>Vacância Financeira</b>	0,33%	6,76%	6,4 pp.
<b>Portfólio Atual (mil m<sup>2</sup>)</b>		354,8	
<b>Portfólio em Desenvolvimento (mil m<sup>2</sup>)</b>		456,9	

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

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

## Principais Realizações do 2T14

### Aumento de Participação no Shopping Cerrado

No segundo trimestre de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou o processo de aumento de sua participação acionária no Shopping Cerrado. O empreendimento, que se encontra em desenvolvimento na capital do Estado de Goiás, terá 31.505 m<sup>2</sup> de área bruta locável. O Shopping Cerrado encontra-se em estágio de comercialização, com todas as áreas para âncora já contratadas junto a grandes empresas do setor do varejo brasileiro.

Com a transação, a participação da CCP no projeto passou de 21,3% para 53,3%, com uma área equivalente de 16.737 m<sup>2</sup> de ABL. A abertura do shopping center está prevista para o primeiro semestre de 2015.

## Após o Trimestre

### Entrega do Thera Corporate

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

Adicionalmente, durante o mês de julho de 2014, foi fechado o primeiro contrato de locação do Thera Corporate. Foram locados aproximadamente 5,7 mil metros quadrados, equivalente a 30% da participação da CCP no projeto.

### Projeto Gasômetro

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

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs serão adquiridos através de permuta. Importante ressaltar que o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

### Carta de Crédito

Também em julho, a Companhia contratou uma Carta de Crédito (“Stand by Letter of Credit”) no valor de R\$150 milhões, por um prazo de até 2 anos. A Stand by foi contratada junto ao Banco Safra. A emissão, se e quando houver, terá taxa de CDI + 0,9% ao ano, e poderá ter um prazo máximo de repagamento de até 3 anos.

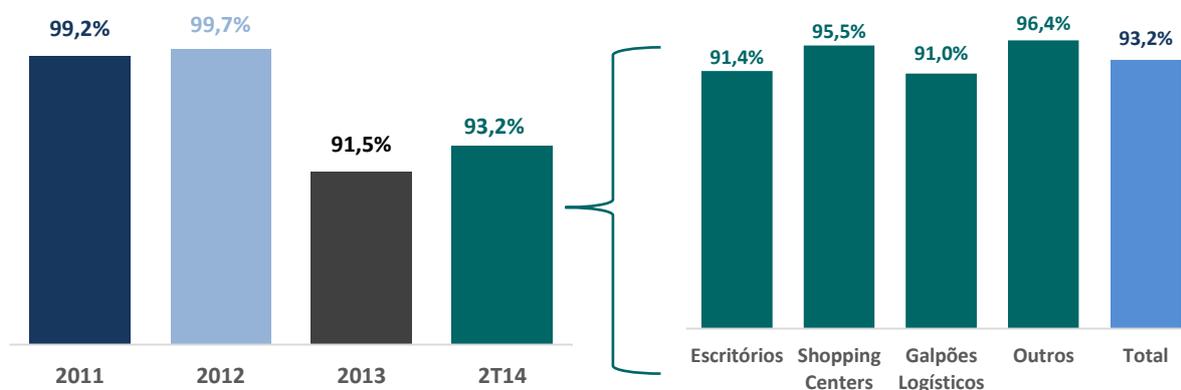
## Análise do Desempenho Operacional

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

### Análise dos Índices de Ocupação

A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 93,2%. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 90,3% ao final do trimestre. Ao final do 1T14, estes itens eram, respectivamente 93,6% e 93,9%.

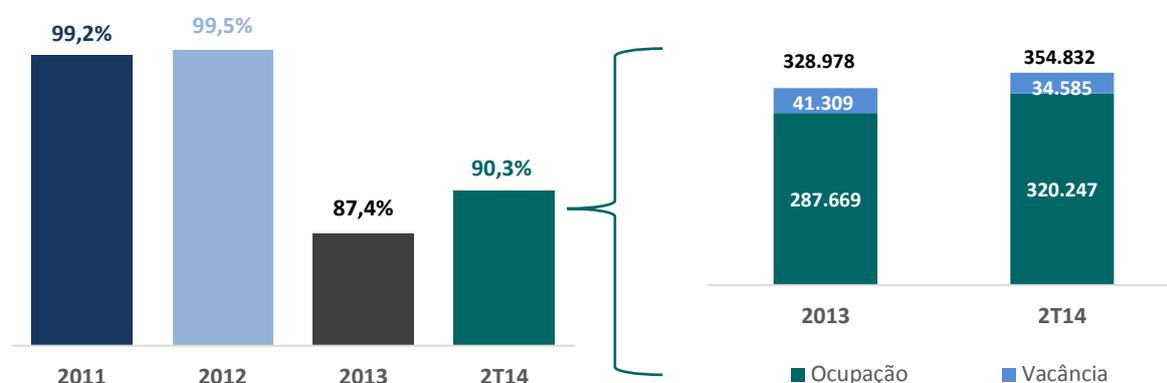
### Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)



Índices de Ocupação Financeira	2T13	1T14	2T14	2T14 x 2T13	2T14 x 1T14
Escritórios Triple A	95,6%	89,1%	89,5%	-6,1 pp.	0,4 pp.
Escritórios Classe A	100,0%	97,9%	98,7%	-1,3 pp.	0,8 pp.
Shopping Center	96,9%	96,6%	95,5%	-1,4 pp.	-1,1 pp.
Galpões Logísticos	84,9%	93,7%	91,0%	6,1 pp.	-2,7 pp.
Outros	90,1%	96,3%	96,4%	6,3 pp.	0,1 pp.
<b>Total</b>	<b>95,6%</b>	<b>93,6%</b>	<b>93,2%</b>	<b>-2,4 pp.</b>	<b>-0,4 pp.</b>

**Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP**

(%)

 (m<sup>2</sup>)


Índices de Ocupação Física	2T13	1T14	2T14	2T14 x 2T13	2T14 x 1T14
Escritórios Triple A	95,8%	87,6%	88,1%	-7,7 pp.	0,5 pp.
Escritórios Classe A	100,0%	97,8%	97,9%	-2,1 pp.	0,1 pp.
Shopping Center	96,9%	96,7%	95,5%	-1,4 pp.	-1,2 pp.
Galpões Logísticos	85,0%	92,1%	82,8%	-2,2 pp.	-9,3 pp.
Outros	90,0%	96,2%	96,3%	6,3 pp.	0,1 pp.
<b>Total</b>	<b>93,7%</b>	<b>93,9%</b>	<b>90,3%</b>	<b>-3,4 pp.</b>	<b>-3,6 pp.</b>

O fator que mais impactou na redução do índice de ocupação da CCP no 2T14, em relação aos índices reportados no 1T14, foi a entrega, no mês de abril, de mais um galpão do Parque Industrial Dutra, no total de 27.509 m<sup>2</sup> (parte CCP) que estava parcialmente comercializado na entrega.

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

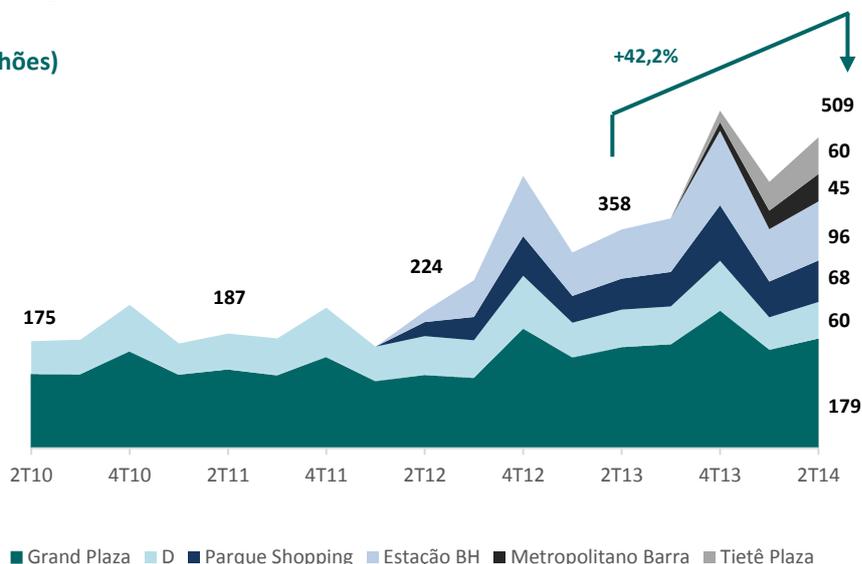
### Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

As vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa no 2T14 somaram R\$508,5 milhões, com variação positiva de 42,2% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram para o resultado o avanço das vendas dos shoppings operacionais, e as inaugurações dos empreendimentos Shopping Metropolitan Barra e Tietê Plaza Shopping, no final de 2013.

#### Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

##### Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Vendas	%
2T10	174,9	
2T11	187,1	+7,0%
2T12	223,9	+19,7%
2T13	357,7	+59,8%
2T14	508,5	+42,2%

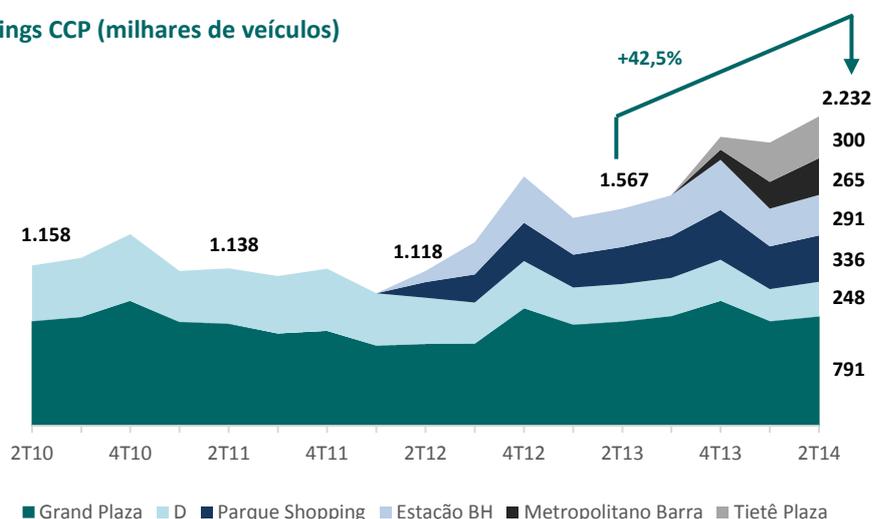


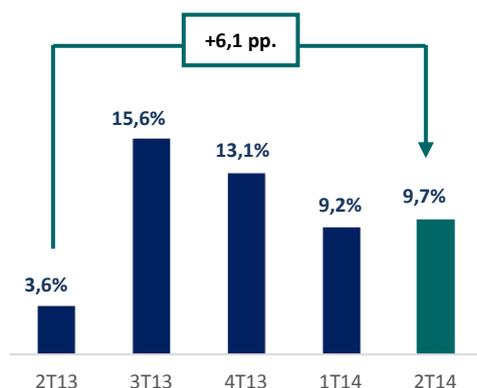
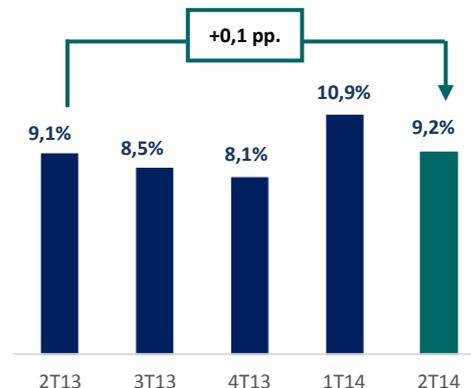
Durante o 2T14, os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,3 milhões de visitas, medidas por números de veículos no estacionamento.

#### Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)

##### Varição sobre o mesmo trimestre do ano anterior

	Veículos	%
1T10	1.158	
1T11	1.138	-1,8%
1T12	1.118	-1,7%
1T13	1.567	+40,1%
1T14	2.232	+42,5%



**Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)**

**Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)**


Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS foi de 9,7% no 2T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), enquanto a variação do SSR foi de 9,2%.

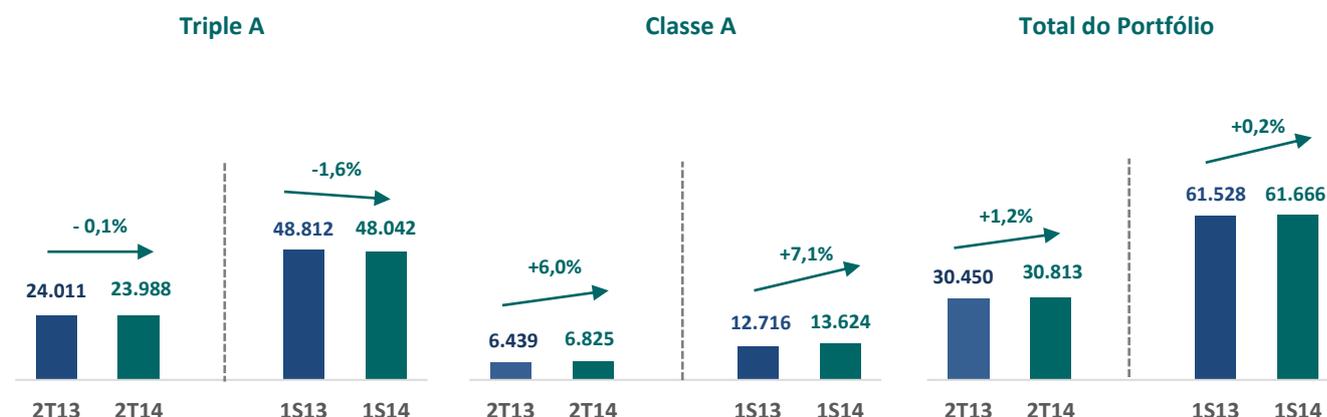
**Análise Operacional das Locações e Vendas**

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

**A) Receitas**

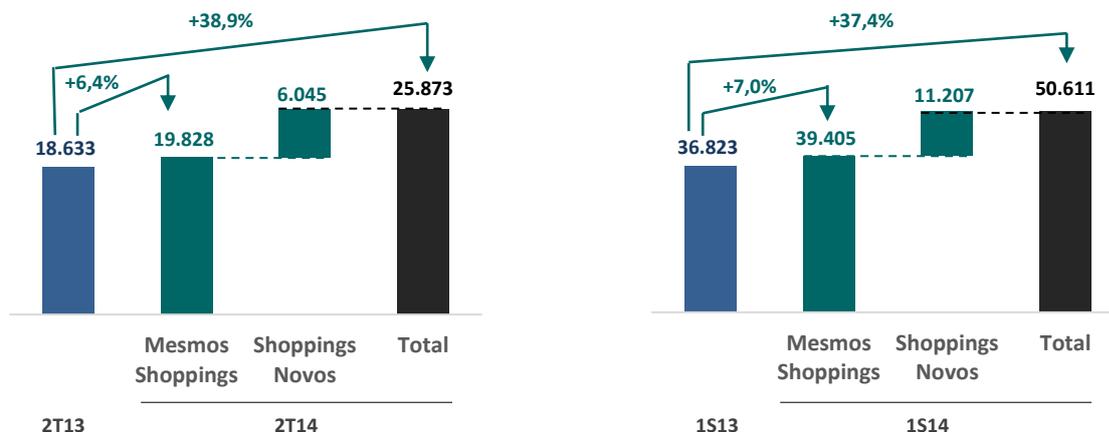
Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)					
	2T13	2T14	2T14 x 2T13	1S13	1S14	1S13 X 1S14
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>30.450</b>	<b>30.813</b>	<b>1,2%</b>	<b>61.528</b>	<b>61.666</b>	<b>0,2%</b>
Edifícios Triple A	24.011	23.988	-0,1%	48.812	48.042	-1,6%
Edifícios Classe A	6.439	6.825	6,0%	12.716	13.624	7,1%
<b>Shopping Centers</b>	<b>19.791</b>	<b>28.551</b>	<b>44,3%</b>	<b>39.339</b>	<b>56.821</b>	<b>44,4%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.786</b>	<b>6.327</b>	<b>127,1%</b>	<b>5.441</b>	<b>11.495</b>	<b>111,3%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.871</b>	<b>3.979</b>	<b>2,8%</b>	<b>7.590</b>	<b>7.933</b>	<b>4,5%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>20.023</b>	<b>16.498</b>	<b>-17,6%</b>	<b>25.566</b>	<b>29.305</b>	<b>14,6%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>76.921</b>	<b>86.167</b>	<b>12,0%</b>	<b>139.464</b>	<b>167.220</b>	<b>19,9%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>33.232</b>	<b>23.387</b>	<b>-29,6%</b>	<b>98.673</b>	<b>57.562</b>	<b>-41,7%</b>
<b>Total</b>	<b>110.153</b>	<b>109.554</b>	<b>-0,5%</b>	<b>238.137</b>	<b>224.782</b>	<b>-5,6%</b>

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



As receitas de escritórios (no consolidado para o portfólio de propriedades Triple A e Classe A) mantiveram-se basicamente estáveis tanto quando comparamos o 2T13 e o 2T14, quanto na comparação semestral. Apesar dos reajustes de aluguel verificado nos períodos, a variação na taxa de ocupação foi o principal fator responsável pelas variações apresentadas.

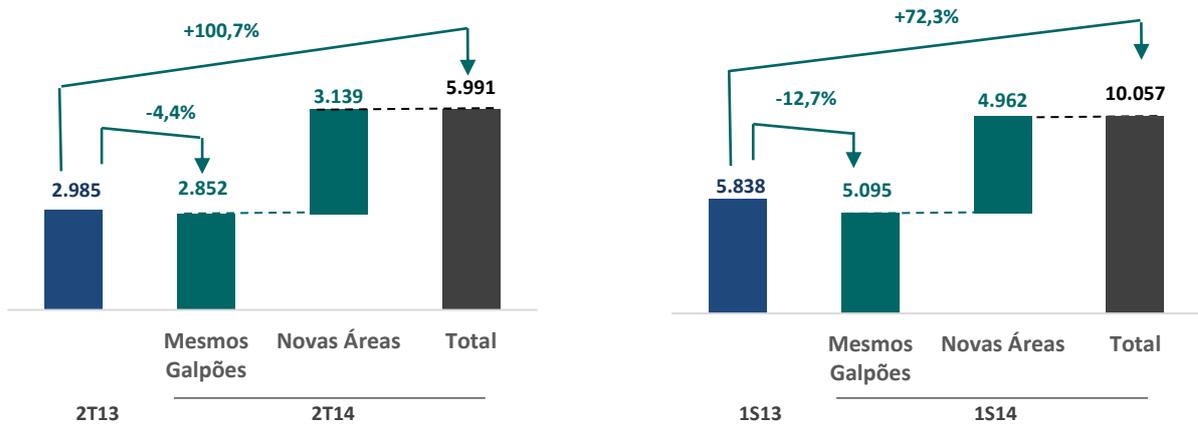
**C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)**



A receita de locação de shopping centers expandiu 38,9% quando comparamos o 2T14 com o 2T13. O principal fator - além da sólida performance dos empreendimentos Grand Plaza Shopping, Estação BH e Parque Shopping Belém - foi a entrega dos Shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra no fim de 2013. Estes novos empreendimentos adicionaram aproximadamente R\$6,0 milhões às receitas do segmento de Shopping Centers reportadas no 1T14.

Quando comparamos o 1S14 com o 1S13, o incremento registrado nas receitas de locação foi de 37,4%. A participação dos dois shoppings inaugurados na receita em R\$11,2 milhões. Na comparação dos mesmos shoppings, a variação foi expressiva, de 7,0%.

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

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


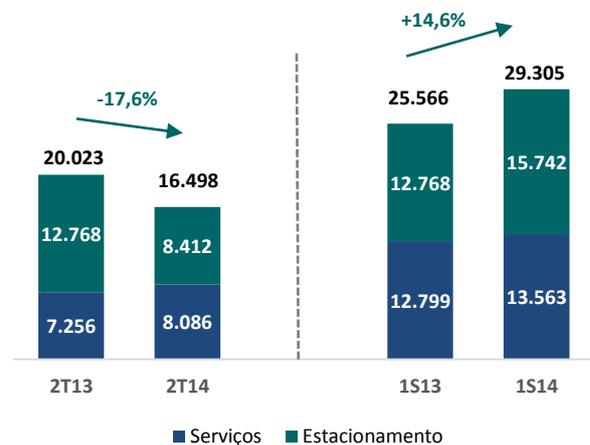
A receita de locação dos galpões logísticos mais do que dobrou na comparação do segundo trimestre de 2014 com o mesmo período do ano anterior. Na comparação semestral, a variação foi de 72,3%. As receitas provenientes dos contratos de locação das novas áreas entregues é o principal fator para as variações reportadas. Quando comparamos os resultados obtidos nas mesmas propriedades, a variação nos níveis de ocupação, especialmente na propriedade Parque Industrial Tamboré, explica os resultados de -4,4% na comparação trimestral e de -12,7% na comparação semestral.

Os dados e análises acima não consideram a linearização contábil de receitas e são indicativos de performance dos shoppings.

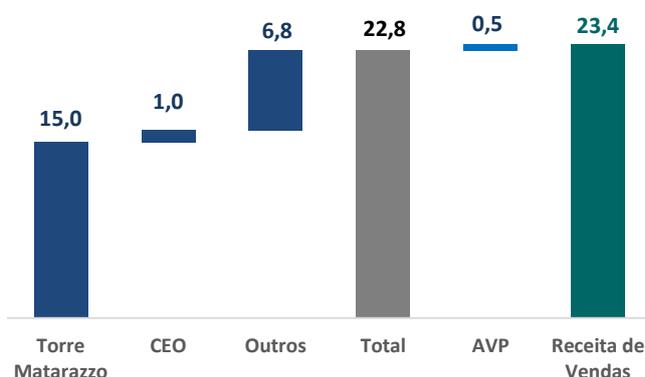
**E) Prestação de Serviços (R\$ mil)**

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 16,5 milhões no 2T14, uma redução de 17,6% na comparação com o 2T13. A variação negativa é resultado, especialmente, de reconhecimento de receitas de estacionamento de períodos anteriores ao 2T13 naquele período.

Na comparação semestral, a receita apurada com prestação de serviços totalizou R\$ 29,3 milhões, um incremento de 14,6% em relação ao 1S13.



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

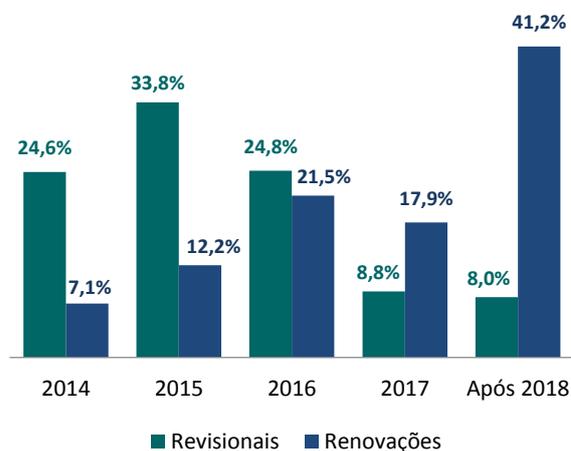


As receitas de vendas no 2º Trimestre de 2014 somaram R\$23,4 milhões. Foram reconhecidas, durante o semestre, pelo método de percentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), as receitas de empreendimentos vendidos em períodos anteriores cujas obras avançaram durante o período corrente.

**Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação**

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

Em termos de valores correntes de locação, 24,6% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2014. No mesmo critério, apenas 7,1% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se neste ano.



## Análise do Desempenho Financeiro

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

### Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

#### Receita Bruta e Receita Líquida

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	2T13	2T14	Análise Vertical (%)	2T14 x 2T13
Locação de Edifícios Corporativos	29.600	29.888	34,5%	1,0%
Locação de Shopping Centers	15.419	28.566	32,9%	85,3%
Locação de Centros de Distribuição	2.389	2.604	3,0%	9,0%
Locação de Outros Empreendimentos	3.985	3.979	4,6%	-0,2%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>51.393</b>	<b>65.037</b>	<b>75,0%</b>	<b>26,5%</b>
Prestação de Serviços de Administração	19.021	15.690	18,1%	-17,5%
Vendas e Incorporação	22.416	6.010	6,9%	-73,2%
<b>Total</b>	<b>92.830</b>	<b>86.737</b>	<b>100,0%</b>	<b>-6,6%</b>

A Receita Bruta da CCP no 2T14 foi de R\$86,7 milhões, registrando uma redução de 6,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pela redução de 73,2% na receita apurada com vendas e incorporação. Se desconsideramos as atividades de vendas e incorporação, e prestação de serviços, e analisarmos a receita recorrente de locação, a receita apurada de R\$65,0 milhões, ficou 26,5% acima dos R\$51,4 milhões registrados no 2T13. Este incremento deveu-se principalmente por conta da (i) maturação dos shoppings Parque Shopping Belém e Estação BH e expansão do Grand Plaza Shopping; e (ii) inclusão de ativos como os shoppings Metropolitan Barra e Tietê Plaza, além de centros de distribuição logística ao nosso portfólio operacional.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	Análise Vertical (%)	1S14 X 1S13
Locação de Edifícios Corporativos	59.845	59.835	32,4%	0,0%
Locação de Shopping Centers	30.638	57.153	31,0%	86,5%
Locação de Centros de Distribuição	4.739	4.925	2,7%	3,9%
Locação de Outros Empreendimentos	7.770	7.933	4,3%	2,1%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>102.992</b>	<b>129.846</b>	<b>70,4%</b>	<b>26,1%</b>
Prestação de Serviços de Administração	23.730	27.102	14,7%	14,2%
Vendas e Incorporação	38.290	27.476	14,9%	-28,2%
<b>Total</b>	<b>165.013</b>	<b>184.424</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,8%</b>

No 1S14, a receita bruta total totalizou R\$184,4 milhões, 11,8% superior ao mesmo período do ano anterior. A receita advinda com a atividade recorrente de locação encerrou o período com aumento de 26,1%, totalizando R\$129,8 milhões.

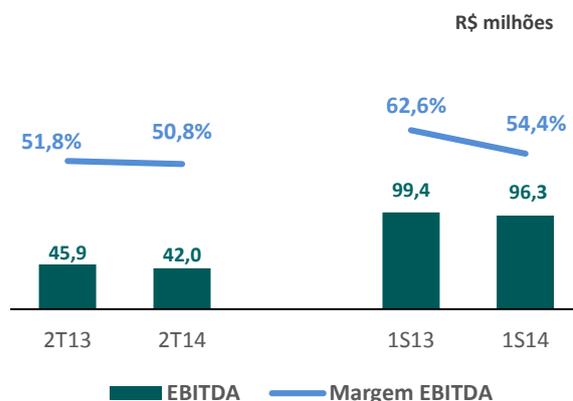
### EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A variação da equivalência patrimonial do 2T13 (R\$7,1 milhões) para o 2T14 (R\$10,7 milhões), de 50,0% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das recentes provenientes de centros de distribuição logística e dos shopping centers em que a Companhia não possui posição de controle. Na comparação semestral, a variação foi de -33,7%, fortemente impactada pelo reconhecimento das receitas de vendas de propriedades ocorridas no 1T13, que são reconhecidas pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (“percentage of completion” – PoC), em especial, do projeto Jundiá Industrial Park.

## EBITDA

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

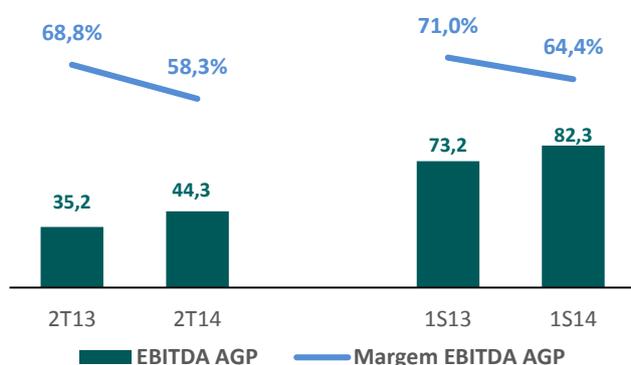
No 2T14, o EBITDA foi de R\$42,0 milhões, com margem de 50,8%. A variação do EBITDA, de -8,5% sobre o resultado registrado no 2T13 está relacionado à redução das receitas com vendas e incorporações reconhecidas no período, e, ainda, pela contabilização, no 2T13, de maneira não recorrente, de receitas de estacionamento de períodos anteriores. A Margem EBITDA do 2T14 manteve-se estável e ficou em 50,8%, 1,1 ponto percentual abaixo daquela registrada no mesmo trimestre do ano anterior, por conta da maior participação relativa das receitas advindas da atividade de locação de shopping centers, cujas margens são menores que as dos demais segmentos.



No 1S14, o EBITDA contabilizou R\$96,3 milhões, com margem de 54,4%. A redução do EBITDA e da Margem EBITDA, de 3,1% e 8,2 pontos percentuais, respectivamente, foi função da proporção das receitas provenientes das atividades de shopping center e estacionamento, além do incremento das despesas comerciais, gerais e administrativas, na comparação dos períodos.

## EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades)

R\$ milhões



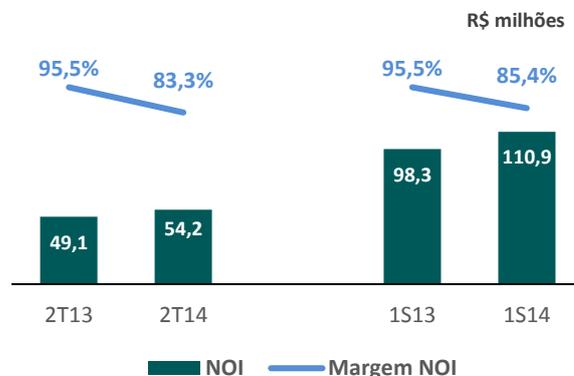
No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes da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

O EBITDA AGP da Companhia no 2T14 foi de R\$44,3 milhões (um aumento de 25,8% quando comparado com o 2T13), com Margem EBITDA AGP de 58,3% (que recuou 10,5 pontos percentuais sobre a margem do mesmo período

do ano anterior). No período acumulado (1S14), o EBITDA AGP ficou em R\$82,3 milhões, 12,4% superior ao mesmo período do ano passado, com Margem EBITDA AGP de 64,4%.

### NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

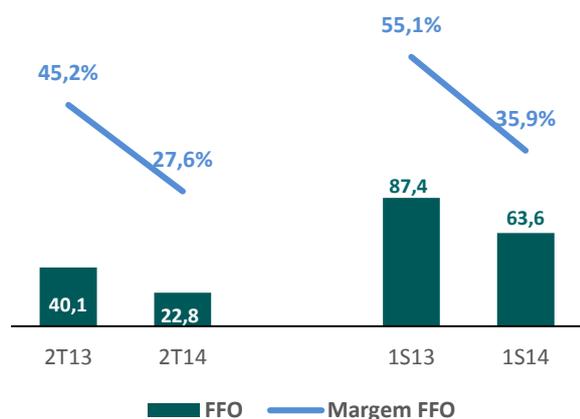
O NOI da CCP no 2T14 foi de R\$54,2 milhões (+10,5% sobre o 2T13). A Margem NOI do 2T14 ficou em 83,3%, recuando 12,1 pontos percentuais sobre a Margem NOI do 2T13, pela maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem, intrinsecamente, margens menores do que os verificados na atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos.



No 1S14, o NOI expandiu-se 12,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$110,9 milhões. A Margem NOI ficou em 85,4%, 10,1 pontos percentuais abaixo do ano passado, pelos mesmos motivos já comentados acima.

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

R\$ milhões



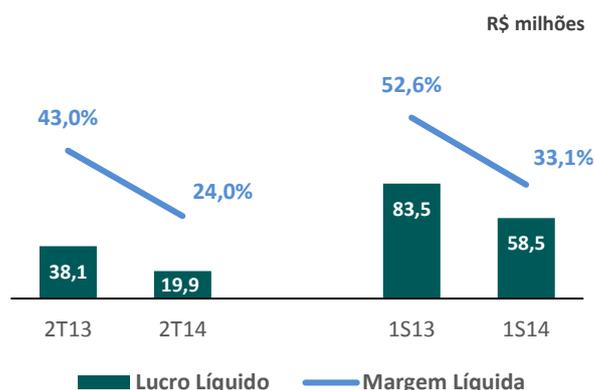
O FFO da CCP no 2T14 foi de R\$22,8 milhões (-43,1% sobre o 2T13). A Margem FFO variou de 45,2%, no 2T13 para 27,6%, no 2T14. No período acumulado do ano, o FFO totalizou R\$63,3 milhões no 1S14, uma redução de 27,3% em relação aos R\$87,4 milhões registrados no 1S13, e a margem FFO ficou em 35,9% (-19,2 pontos percentuais sobre o 1S13). Os principais fatores de redução do FFO, e sua margem, em ambas as comparações, são: a variação negativa de receitas (especialmente aquelas registradas de vendas de propriedades pelo método PoC), o incremento dos custos relacionados à locação de imóveis (com maior peso relativo para os custos relacionados às lojas vagas nos shoppings) e o maior reconhecimento, no período, de

despesas financeiras, por conta do aumento do saldo de dívidas da Companhia e pelo despesamento de gastos financeiros relacionados aos financiamentos dos projetos que foram concluídos, que antes eram capitalizados.

**Lucro Líquido e Margem Líquida**

O Lucro Líquido da CCP, registrado no 2T14 foi de R\$19,9 milhões, uma redução de 47,8% em relação ao 2T13 – resultado impactado principalmente por:

- (i) Redução no volume de reconhecimento de receitas de vendas verificado no período;
- (ii) Redução no resultado financeiro obtido no período, decorrente do incremento de despesas financeiras geradas pelos contratos de endividamento e financiamento da Companhia.



A margem líquida no 2T14 ficou em 24,0%. No mesmo trimestre de 2013, a margem líquida registrada foi de 43,0%. Já no período acumulado do ano (1S14), o lucro líquido contabilizou R\$58,5 milhões, uma redução de 29,9% em relação aos R\$83,5 milhões registrado no 1S13. A margem líquida registrada foi de 33,1%. O Lucro Líquido por ação ficou em R\$0,240, crescendo a uma taxa composta média anual (CAGR) de 5,5% desde o 2T10

**Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar**

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	2T14 x 2T13
Receita de vendas a apropriar	77.870	29.384	-62,3%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	17.503	9.451	-46,0%
<b>Total de vendas a apropriar</b>	<b>95.373</b>	<b>38.835</b>	<b>-59,3%</b>
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(62.516)	(25.818)	-58,7%
Lucro Bruto a apropriar	32.857	13.017	-60,4%
<b>Margem Bruta a apropriar</b>	<b>34,5%</b>	<b>33,5%</b>	<b>-0,9 pp.</b>

O Resultado de venda de imóveis a apropriar é a parcela de lucro referente ao volume não executado de obras, nos projetos que já foram comercializados. Ao final de junho de 2014, a CCP tinha R\$13,0 milhões de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar (“Margem REF”) de 33,5%.

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

**Análise das Contas Patrimoniais (IFRS)**

**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**

A CCP encerrou o segundo trimestre/primeiro semestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$315,2 milhões, representando 8,4% dos ativos totais. Os recursos serão utilizados para investimentos nos projetos que já se encontram em desenvolvimento e execução, e para o financiamento do capital de giro da Companhia.

### Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R\$1.642 milhões em 30 de junho de 2014, montante 5,9% superior ao valor registrado em 31 de março de 2014. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo (i) avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia; e (ii) pagamentos parciais e/ou remanescentes de terrenos para futuros desenvolvimentos imobiliários.

No segundo trimestre de 2014, a CCP não fez captações de dívida corporativa. Entretanto, verificou-se o embolso, no período, de recursos referentes a contratos correntes de crédito imobiliário assinados no período e em períodos anteriores.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	31/03/2014	30/06/2014
<b>Endividamento</b>	<b>1.193.192</b>	<b>1.894.843</b>	<b>1.956.907</b>
Financiamentos e Empréstimos	540.035	940.527	1.000.302
Debêntures	657.169	959.650	961.939
Partes Relacionadas	(4.012)	(5.334)	(5.334)
<b>Disponibilidades</b>	<b>334.860</b>	<b>344.031</b>	<b>315.179</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	334.860	344.031	315.179
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>858.332</b>	<b>1.550.812</b>	<b>1.641.728</b>

Ao final do 2T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 17 financiamentos contratados. O custo médio do endividamento total é de 10,78%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Dívida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	231.853	CDI + 0,81% a.a.	Mensal <sup>(1)</sup>	mar-18
Debêntures	204.420	212.257	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	157.271	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	204.468	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	156.090	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
<b>Total</b>	<b>1.004.420</b>	<b>961.939</b>			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo 2T14	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	128.165	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.236	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	31.393	27.334	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	42.196	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	33.992	-	TR + 9,53% a.a.	Mensal	jun-17
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	122.000	141.959	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	269.554	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	76.531	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	31.039	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	9.551	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.434	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.558	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.346	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.507	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30
Crédito Imobiliário	184.989	122.892	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
	<b>1.233.287</b>	<b>1.000.302</b>			

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

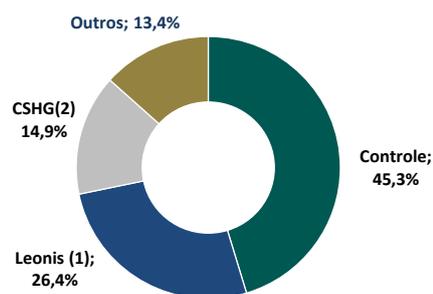
### Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2014, o capital social era de R\$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 757,7 milhões.

#### Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (30/Junho/2014 – Fechamento)	R\$18,50
Número de Ações (milhões)	83.000
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,536
Free Float	54,7%
Variações no 2T14	
CCPR3	2,2%
Ibovespa	5,5%
IMOB	-1,0%

#### Composição Acionária (%)



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

## Sustentabilidade

---



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

## Vinculação à Câmara de Arbitragem

---

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

## Sobre a CCP



**IGC**

**ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 355 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 456 mil m<sup>2</sup> em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

## Informações de Contato de Relações com Investidores

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

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

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

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

## Demonstrações Financeiras

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

### Demonstrativo de Resultados (IFRS)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	2T13	2T14	2T14 x 2T13	1S13	1S14	1S13 X 1S14
<b>Receita Bruta</b>	<b>92.830</b>	<b>86.737</b>	<b>-6,6%</b>	<b>165.013</b>	<b>184.424</b>	<b>11,8%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	29.600	29.888	1,0%	59.845	59.835	0,0%
Shopping Centers	15.419	28.566	85,3%	30.638	57.153	86,5%
Locação de Centros de Distribuição	2.389	2.604	9,0%	4.739	4.925	3,9%
Locação de outros empreendimentos	3.985	3.979	-0,2%	7.770	7.933	2,1%
Prestação de serviços de Administração	19.021	15.690	-17,5%	23.730	27.102	14,2%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	22.416	6.010	-73,2%	38.290	27.476	-28,2%
Deduções da receita bruta	(4.290)	(3.994)	-6,9%	(6.291)	(7.330)	16,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>88.540</b>	<b>82.743</b>	<b>-6,5%</b>	<b>158.722</b>	<b>177.094</b>	<b>11,6%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(32.146)</b>	<b>(31.149)</b>	<b>-3,1%</b>	<b>(49.040)</b>	<b>(57.132)</b>	<b>16,5%</b>
Imóveis vendidos	(14.761)	(8.477)	-42,6%	(26.225)	(16.019)	-38,9%
Imóveis locados	(4.413)	(12.887)	192,0%	(8.816)	(23.112)	162,2%
Prestação de serviços	(12.972)	(9.785)	-24,6%	(14.000)	(18.001)	28,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>56.394</b>	<b>51.594</b>	<b>-8,5%</b>	<b>109.681</b>	<b>119.962</b>	<b>9,4%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>63,7%</b>	<b>62,4%</b>	<b>-1,3 pp.</b>	<b>69,1%</b>	<b>67,7%</b>	<b>-1,4 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(3.316)</b>	<b>(725)</b>	<b>-78,1%</b>	<b>11.985</b>	<b>(6.610)</b>	<b>-155,2%</b>
Comerciais	(2.026)	(2.381)	17,5%	(4.068)	(5.994)	47,3%
Administrativas	(4.915)	(4.710)	-4,2%	(8.478)	(10.618)	25,2%
Honorários da Administração	(1.019)	(1.292)	26,8%	(2.027)	(2.522)	24,4%
Participação de empregados e administradores	(2.633)	(2.250)	-14,6%	(4.328)	(6.970)	61,0%
Equivalência patrimonial	7.143	10.717	50,0%	30.596	20.292	-33,7%
Demais resultados em investimentos	135	(809)	-700,3%	291	(798)	-373,8%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>53.078</b>	<b>50.869</b>	<b>-4,2%</b>	<b>121.667</b>	<b>113.352</b>	<b>-6,8%</b>
Despesas financeiras	(8.572)	(22.929)	167,5%	(17.128)	(40.572)	136,9%
Receitas financeiras	8.066	10.052	24,6%	15.544	18.509	19,1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(506)</b>	<b>(12.877)</b>	<b>2446,7%</b>	<b>(1.583)</b>	<b>(22.063)</b>	<b>1293,4%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>52.573</b>	<b>37.992</b>	<b>-27,7%</b>	<b>120.083</b>	<b>91.289</b>	<b>-24,0%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(5.199)</b>	<b>(7.138)</b>	<b>37,3%</b>	<b>(10.123)</b>	<b>(11.495)</b>	<b>13,6%</b>
Diferido	(103)	(61)	-40,9%	176	2.216	1158,9%
Do exercício	(5.096)	(7.077)	38,9%	(10.299)	(13.711)	33,1%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>47.373</b>	<b>30.854</b>	<b>-34,9%</b>	<b>109.960</b>	<b>79.794</b>	<b>-27,4%</b>
Participação de Não Controladores	(9.269)	(10.969)	18,3%	(26.444)	(21.246)	-19,7%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>38.105</b>	<b>19.885</b>	<b>-47,8%</b>	<b>83.516</b>	<b>58.548</b>	<b>-29,9%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>43,0%</b>	<b>24,0%</b>	<b>-19,0 pp.</b>	<b>52,6%</b>	<b>33,1%</b>	<b>-19,6 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,460</b>	<b>0,240</b>	<b>-47,8%</b>	<b>1,009</b>	<b>0,708</b>	<b>-29,9%</b>

## Balço Patrimonial (IFRS)

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/03/2014	30/06/2014	% Análise Vertical	2T14 x 1T14
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e Equivalentes	344.031	315.179	8,4%	-8,4%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	NA
Contas a Receber	86.730	87.318	2,3%	0,7%
Estoques	230.804	701.026	18,7%	203,7%
Adiantamento a Fornecedor	12.710	11.373	0,3%	-10,5%
Impostos e contribuições a compensar	3.202	2.783	0,1%	-13,1%
Demais contas a receber	48.491	16.820	0,4%	-65,3%
<b>Total Circulante</b>	<b>725.968</b>	<b>1.134.499</b>	<b>30,2%</b>	<b>56,3%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	18.967	18.807	0,5%	-0,8%
Estoques	455.222	1.216.553	32,4%	167,2%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	13.214	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a compensar	52.623	54.743	1,5%	4,0%
Depósitos Judiciais	1.000	1.000	0,0%	0,0%
Títulos e Valores Mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos em controladas	694.728	705.497	18,8%	1,6%
Demais contas a receber	1.862	1.862	0,0%	0,0%
Ativo Imobilizado	2.607	2.619	0,1%	0,5%
Ativo Intangíveis	43	43	0,0%	0,0%
Propriedades para investimento	1.623.565	616.845	16,4%	-62,0%
<b>Total não Circulante</b>	<b>2.867.353</b>	<b>2.621.491</b>	<b>69,8%</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>3.593.321</b>	<b>3.755.990</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,5%</b>
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS</b>				
<b>Passivo Circulante</b>	<b>384.152</b>	<b>345.383</b>	<b>9,2%</b>	<b>-10,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	69.914	61.176	1,6%	-12,5%
Debênture	73.468	91.123	2,4%	24,0%
Fornecedores	41.209	36.973	1,0%	-10,3%
Impostos e contribuições a recolher	15.047	13.770	0,4%	-8,5%
Impostos e contribuições diferidos	4.513	4.470	0,1%	-1,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	54.375	46.810	1,2%	-13,9%
Dividendos a pagar	35.368	5	0,0%	-100,0%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.880	9.301	0,2%	18,0%
CDU a apropriar (Res Sperata)	42.112	40.805	1,1%	-3,1%
Adiantamento dos clientes - Permutas	11.389	9.452	0,3%	-17,0%
Adiantamento dos clientes	22.257	19.434	0,5%	-12,7%
Demais contas a pagar	6.620	12.064	0,3%	82,2%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>1.774.026</b>	<b>1.938.386</b>	<b>51,6%</b>	<b>9,3%</b>
Empréstimos e Financiamentos	870.613	939.126	25,0%	7,9%
Debênture	886.182	870.816	23,2%	-1,7%
CDU a apropriar (Res Sperata)	4.439	7.949	0,2%	79,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.221	7.632	0,2%	5,7%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-	-	0,0%	NA
Provisão para contingências	5.084	4.350	0,1%	-14,4%
Adiantamento dos clientes - Permutas	-	108.513		
Demais contas a pagar	487	-	0,0%	-100,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>737.805</b>	<b>757.690</b>	<b>20,2%</b>	<b>2,7%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>697.338</b>	<b>714.531</b>	<b>19,0%</b>	<b>2,5%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.593.321</b>	<b>3.755.990</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,5%</b>

**Fluxo de Caixa (IFRS)**

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	30/06/2014
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	120.083	91.289
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	50	80
Depreciação das propriedades para investimento	4.105	4.130
Equivalência patrimonial	(30.596)	(20.292)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	46.254	94.686
Amortização da comissão sobre debêntures	508	1.047
Imposto diferido (pis e cofins)	5.533	124
Provisão para perda do contas a receber	13	(734)
Despesa com outorga de ações	489	-
Ajuste a valor presente	(176)	(245)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	-	-
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(812)	(21.470)
Impostos e contribuições a compensar	(2.977)	(3.043)
Adiantamento a fornecedores	(4.478)	6.376
Imóveis a comercializar	(316.293)	(472.773)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	3.518	2.310
Depósitos judiciais	(12)	(24)
Demais ativos	18.917	3.225
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	19.666	(823)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(14.330)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.603	1.419
Impostos e contribuições a recolher	(1.314)	5.091
Adiantamento de clientes	(16.911)	100.320
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	(734)
Res-sperata a apropriar	8.517	20.741
Demais contas a pagar	(8.003)	(7.199)
Contas a receber de partes relacionadas	(490)	-
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>(146.806)</b>	<b>(210.829)</b>
Juros pagos	(35.687)	(75.734)
IRPJ e CSLL Pagos	(10.175)	(11.582)
Dividendos Recebidos	85.188	17.727
Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(107.480)</b>	<b>(280.418)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	(45.254)	(94.025)
(Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	125.293	115.152
(Acrécimo) do imobilizado	(102)	(698)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(14.278)	(2.433)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>65.659</b>	<b>17.996</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	317.724	459.012
Pagamento de empréstimo (principal)	(39.185)	(141.447)
Comissão para aquisição de debêntures	(406)	(1.370)
Dividendos pagos	(72.686)	(35.363)
Aportes de capitais por minoritários	(23.072)	147.518
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>182.375</b>	<b>428.350</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>140.554</b>	<b>165.928</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	92.121	149.251
No fim do período	232.675	315.179
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>140.554</b>	<b>165.928</b>

## Anexo 1 – Análises Operacionais

### Breakdown do Portfólio

O portfólio da CCP pode ser segregado entre propriedades em operação e em desenvolvimento, conforme Tabela abaixo.

Área Exclusiva CCP (m²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
<b>Escritórios AAA</b>				
1. JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.878		1998
2. Corporate Park	São Paulo (SP)	3.002		1999
3. Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.588		2004
4. Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.066		2005
5. JK 1455	São Paulo (SP)	11.097		2008
6. CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.721		2012
7. Thera Corporate	São Paulo (SP)		18.884	2014
8. Miss Sílvia	São Paulo (SP)		4.239	2016
		<b>53.352</b>	<b>23.123</b>	
<b>Escritórios Classe A</b>				
1. Nova São Paulo	São Paulo (SP)	12.084		1994
2. Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.403		1994
3. Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923		1998
4. Cenesp	São Paulo (SP)	2.844		1994
5. Brasília Machado	São Paulo (SP)	5.009		1998
6. Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824		2002
7. Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850		2008
		<b>35.937</b>	<b>0</b>	
<b>Shopping Centers</b>				
1. Shopping D	São Paulo (SP)	9.293		1994
2. Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.974		1997
3. Estação BH	Belo Horizonte (MG)	13.593		2012
4. Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.820		2012
5. Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	34.620		2013
6. Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.015		2013
7. Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)		17.676	2015
8. Shopping Cerrado	Goiânia (GO)		16.737	2016
		<b>117.315</b>	<b>34.413</b>	

Galpões Logísticos					
1.	Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	40.350	2007	
2.	Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	2012	
3.	Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	2013	
4.	Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	2013	
5.	Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.259	32.282	2013
6.	Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)		21.559	NA
7.	Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)		13.811	2014
8.	Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	41.418	25.970	2013
9.	Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.215		2014
10.	Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)		34.709	2014
11.	Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)		16.801	2015
12.	Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)		64.842	2015
13.	Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)		69.000	NA
14.	Prologis CCP Castelo 46	Araçariçuama (SP)		56.381	NA
15.	Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	0	64.036	NA
			<b>123.769</b>	<b>399.390</b>	
Outros					
1.	ITM	São Paulo (SP)	22.859		1996
2.	Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600		2007
			<b>24.459</b>	<b>0</b>	
Total					
			<b>354.832</b>	<b>456.926</b>	

**Capex Programado – Empreendimentos em Desenvolvimento**

		Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (3) (R\$ milhões)
Ed. Corp.	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884	23.123	3T14	R\$ 90 - R\$ 120	98,7	
	Miss Silvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239		3T17	R\$ 140 - R\$ 150		
Shop. Center	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	17.676	34.413	1T15	R\$ 135 - R\$ 145	270,9	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	16.737		4T15	R\$ 60 - R\$ 70		
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	399.390	2T13	R\$ 18 - R\$ 20	564,1	
	Fazenda (Queimados II)	Seropédica, RJ	86.236	21.559		3T17	R\$ 18 - R\$ 20		
	Serra do Japi (Jundiaí I)	Jundiaí, SP	67.369	13.811		3T15	R\$ 18 - R\$ 25		
	Cajamar II (New Cajamar)	Cajamar, SP	103.878	25.970		3T13	R\$ 18 - R\$ 25		
	Outros (4)		887.756	305.769		À definir	R\$ 18 - R\$ 25		
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.368.860	456.926				933,8	
		Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)	
		Centro Metropolitano - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000					
TOTAL			1.518.860	576.926				933,8	

(1) Valores médios praticados no mercado

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

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

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

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

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

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	2T13 IFRS	2T13 Pró Forma	Variação	2T14 IFRS	2T14 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>29.600</b>	<b>30.450</b>	<b>(850)</b>	<b>29.888</b>	<b>30.813</b>	<b>(924)</b>
Edifícios Triple A	24.011	24.011	-	23.988	23.988	0
Edifícios Classe A	5.589	6.439	(850)	5.900	6.825	(925)
<b>Shopping Centers</b>	<b>15.419</b>	<b>19.791</b>	<b>(4.372)</b>	<b>28.566</b>	<b>28.551</b>	<b>15</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.389</b>	<b>2.786</b>	<b>(397)</b>	<b>2.604</b>	<b>6.327</b>	<b>(3.723)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.985</b>	<b>3.871</b>	<b>114</b>	<b>3.979</b>	<b>3.979</b>	<b>0</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>19.021</b>	<b>20.023</b>	<b>(1.003)</b>	<b>15.690</b>	<b>16.498</b>	<b>(808)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>70.414</b>	<b>76.921</b>	<b>(6.507)</b>	<b>80.727</b>	<b>86.167</b>	<b>(5.440)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>22.416</b>	<b>33.232</b>	<b>(10.816)</b>	<b>6.010</b>	<b>23.387</b>	<b>(17.377)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>92.830</b>	<b>110.153</b>	<b>(17.323)</b>	<b>86.737</b>	<b>109.554</b>	<b>(22.817)</b>

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	1S13 IFRS	1S13 Pró Forma	Variação	1S14 IFRS	1S14 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>59.845</b>	<b>61.528</b>	<b>(1.683)</b>	<b>59.835</b>	<b>61.666</b>	<b>(1.831)</b>
Edifícios Triple A	48.812	48.812	-	48.042	48.042	0
Edifícios Classe A	11.033	12.716	(1.683)	11.793	13.624	(1.831)
<b>Shopping Centers</b>	<b>30.638</b>	<b>39.339</b>	<b>(8.701)</b>	<b>57.153</b>	<b>56.821</b>	<b>332</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>4.739</b>	<b>5.441</b>	<b>(702)</b>	<b>4.925</b>	<b>11.495</b>	<b>(6.570)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>7.770</b>	<b>7.590</b>	<b>180</b>	<b>7.933</b>	<b>7.933</b>	<b>0</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>23.730</b>	<b>25.566</b>	<b>(1.836)</b>	<b>27.102</b>	<b>29.305</b>	<b>(2.203)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>126.722</b>	<b>139.464</b>	<b>(12.742)</b>	<b>156.947</b>	<b>167.220</b>	<b>(10.272)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>38.290</b>	<b>98.673</b>	<b>(60.383)</b>	<b>27.476</b>	<b>57.562</b>	<b>(30.086)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>165.013</b>	<b>238.137</b>	<b>(73.124)</b>	<b>184.424</b>	<b>224.782</b>	<b>(40.359)</b>

## Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	2T13	2T14	Análise Vertical (%)	2T14 x 2T13
Salários e Encargos Sociais	3.657	4.034	67,2%	10,3%
Aluguéis e Condomínios	37	46	0,8%	24,3%
Custo de Manutenção e Reparos	119	105	1,7%	-11,8%
Serviços de Terceiros - Adm	1.838	2.103	35,0%	14,4%
Outras despesas	283	(286)	-4,8%	-201,1%
<b>Total</b>	<b>5.934</b>	<b>6.002</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,1%</b>

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	Análise Vertical (%)	1S13 X 1S14
Salários e Encargos Sociais	6.254	7.661	58,3%	22,5%
Aluguéis e Condomínios	110	134	1,0%	21,8%
Custo de Manutenção e Reparos	232	220	1,7%	-5,2%
Serviços de Terceiros - Adm	3.278	4.521	34,4%	37,9%
Outras despesas	631	604	4,6%	-4,3%
<b>Total</b>	<b>10.505</b>	<b>13.140</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,1%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	2T13	2T14	Análise Vertical (%)	2T14 x 2T13
Salários e Encargos	603	480	20,2%	-20,4%
Serviços Terceiros	113	687	28,9%	508,0%
Aluguéis e Condomínios	345	(997)	-41,9%	-389,0%
Despesas de Comercialização	940	1.161	48,8%	23,5%
Outras Despesas	25	1.050	44,1%	4100,0%
<b>Total</b>	<b>2.026</b>	<b>2.381</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,5%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	Análise Vertical (%)	1S13 X 1S14
Salários e Encargos	1.266	1.029	17,2%	-18,7%
Serviços Terceiros	369	1.281	21,4%	247,2%
Aluguéis e Condomínios	545	-	0,0%	-100,0%
Despesas de Comercialização	1.848	2.549	42,5%	37,9%
Outras Despesas	40	1.135	18,9%	2737,5%
<b>Total</b>	<b>4.068</b>	<b>5.994</b>	<b>100,0%</b>	<b>47,3%</b>

**Resultado Financeiro**

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(6.529)	(19.514)	198,9%
Juros e Multas	(294)	(93)	-68,4%
Demais despesas financeiras	(1.748)	(3.322)	90,0%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(8.572)</b>	<b>(22.929)</b>	<b>167,5%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	9.106	9.171	0,7%
Outras Receitas Financeiras	(1.040)	881	-184,7%
<b>Receita Financeira</b>	<b>8.066</b>	<b>10.052</b>	<b>24,6%</b>
<b>Total</b>	<b>(506)</b>	<b>(12.877)</b>	<b>2444,9%</b>

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(14.083)	(31.284)	122,1%
Juros e Multas	(350)	(218)	-37,7%
Demais despesas financeiras	(2.694)	(9.070)	236,7%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(17.127)</b>	<b>(40.572)</b>	<b>136,9%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	15.335	16.265	6,1%
Outras Receitas Financeiras	209	2.244	973,7%
<b>Receita Financeira</b>	<b>15.544</b>	<b>18.509</b>	<b>19,1%</b>
<b>Total</b>	<b>(1.583)</b>	<b>(22.063)</b>	<b>1293,7%</b>

**EBITDA (IFRS)**

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro Líquido	38.105	19.885	-47,8%
(+/-) IRPJ e CSSL	5.199	7.138	37,3%
(+/-) Resultado Financeiro	506	12.877	2446,7%
(+) Depreciação e Amortização	2.083	2.105	1,1%
<b>Total</b>	<b>45.892</b>	<b>42.005</b>	<b>-8,5%</b>
Receita Líquida	88.540	82.743	-6,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>51,8%</b>	<b>50,8%</b>	<b>-1,1 pp.</b>

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro Líquido	83.516	58.548	-29,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	10.123	11.495	13,6%
(+/-) Resultado Financeiro	1.583	22.063	1293,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.160	4.209	1,2%
<b>Total</b>	<b>99.382</b>	<b>96.315</b>	<b>-3,1%</b>
Receita Líquida	158.722	177.094	11,6%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>62,6%</b>	<b>54,4%</b>	<b>-8,2 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro Líquido do Período	29.876	38.306	28,2%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.582	5.500	53,5%
(+/-) Resultado Financeiro	(322)	(1.626)	404,1%
(+) Depreciação e Amortização	2.078	2.123	2,2%
<b>Total</b>	<b>35.214</b>	<b>44.303</b>	<b>25,8%</b>
Receita Líquida	51.172	75.958	48,4%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>68,8%</b>	<b>58,3%</b>	<b>-10,5 pp.</b>

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro Líquido do Período	63.312	71.742	13,3%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	7.194	9.112	26,7%
(+/-) Resultado Financeiro	(1.426)	(2.730)	91,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.155	4.200	1,1%
<b>Total</b>	<b>73.235</b>	<b>82.324</b>	<b>12,4%</b>
Receita Líquida	103.115	127.900	
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>71,0%</b>	<b>64,4%</b>	<b>-6,7 pp.</b>

**NOI (IFRS)**

NOI (R\$ mil) - IFRS	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Receita Locação	51.393	65.037	26,5%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.330)	(10.843)	365,3%
<b>NOI</b>	<b>49.063</b>	<b>54.193</b>	<b>10,5%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>95,5%</b>	<b>83,3%</b>	<b>-12,1 pp.</b>

NOI (R\$ mil) - IFRS	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Receita Locação	102.992	129.846	26,1%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(4.656)	(18.964)	307,3%
<b>NOI</b>	<b>98.336</b>	<b>110.881</b>	<b>12,8%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>95,5%</b>	<b>85,4%</b>	<b>-10,1 pp.</b>

## FFO

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro (Prejuízo) Líquido	83.516	58.548	-29,9%
(+) Depreciação	4.160	4.209	1,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(291)	798	-373,8%
<b>Total</b>	<b>87.384</b>	<b>63.555</b>	<b>-27,3%</b>
Receita Líquida	158.722	177.094	11,6%
<b>Margem FFO</b>	<b>55,1%</b>	<b>35,9%</b>	<b>-19,2 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	1,056	0,768	-27,3%

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro (Prejuízo) Líquido	38.105	19.885	-47,8%
(+) Depreciação	2.083	2.105	1,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(135)	809	-700,3%
<b>Total</b>	<b>40.052</b>	<b>22.799</b>	<b>-43,1%</b>
Receita Líquida	88.540	82.743	-6,5%
<b>Margem FFO</b>	<b>45,2%</b>	<b>27,6%</b>	<b>-17,7 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,484	0,276	-43,1%

## Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram semestre com saldo de R\$ 1,9 bilhão, em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

## Propriedades para Investimento (IFRS)

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil) IFRS	1S13	1S14	Análise Vertical (%)	1S13 X 1S14
Edifícios Corporativos	286.470	285.537	46,3%	-0,3%
Shoppings	243.717	240.448	39,0%	-1,3%
Condomínios Logísticos	50.851	53.032	8,6%	4,3%
Outros	38.695	37.828	6,1%	-2,2%
<b>Total</b>	<b>619.733</b>	<b>616.845</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (Proforma)

### Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	2T13	2T14	2T14 x 2T13	1S13	1S14	1S13 X 1S14
<b>Receita Bruta</b>	<b>110.153</b>	<b>109.554</b>	<b>-0,5%</b>	<b>238.137</b>	<b>224.782</b>	<b>-5,6%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.450	30.813	1,2%	61.528	61.666	0,2%
Shopping Centers	19.791	28.551	44,3%	39.339	56.821	44,4%
Locação de Centros de Distribuição	2.786	6.327	127,1%	5.441	11.495	111,3%
Locação de outros empreendimentos	3.871	3.979	2,8%	7.590	7.933	4,5%
Prestação de serviços de Administração	20.023	16.498	-17,6%	25.566	29.305	14,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	33.232	23.387	-29,6%	98.673	57.562	-41,7%
Deduções da receita bruta	(4.925)	(4.737)	-3,8%	(8.301)	(9.086)	9,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>105.227</b>	<b>104.817</b>	<b>-0,4%</b>	<b>229.837</b>	<b>215.696</b>	<b>-6,2%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(40.874)</b>	<b>(43.117)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(94.930)</b>	<b>(77.369)</b>	<b>-18,5%</b>
Imóveis vendidos	(21.000)	(19.415)	-7,5%	(66.959)	(33.801)	-49,5%
Imóveis locados	(6.443)	(13.352)	107,2%	(13.055)	(24.529)	87,9%
Prestação de serviços	(13.431)	(10.350)	-22,9%	(14.916)	(19.039)	27,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>64.354</b>	<b>61.700</b>	<b>-4,1%</b>	<b>134.906</b>	<b>138.327</b>	<b>2,5%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>61,2%</b>	<b>58,9%</b>	<b>-2,3 pp.</b>	<b>58,7%</b>	<b>64,1%</b>	<b>5,4 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(12.145)</b>	<b>(12.612)</b>	<b>3,8%</b>	<b>(22.241)</b>	<b>(28.177)</b>	<b>26,7%</b>
Comerciais	(3.424)	(3.216)	-6,1%	(6.735)	(6.548)	-2,8%
Administrativas	(5.577)	(5.287)	-5,2%	(9.711)	(11.668)	20,1%
Honorários da Administração	(1.019)	(1.292)	26,8%	(2.027)	(2.522)	24,4%
Participação de empregados e administradores	(2.826)	(2.430)	-14,0%	(4.626)	(7.476)	61,6%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	700	(387)	-155,3%	857	37	-95,7%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>52.208</b>	<b>49.088</b>	<b>-6,0%</b>	<b>112.665</b>	<b>110.150</b>	<b>-2,2%</b>
Despesas financeiras	(10.503)	(25.518)	142,9%	(20.964)	(45.647)	117,7%
Receitas financeiras	7.880	10.276	30,4%	15.476	18.742	21,1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.624)</b>	<b>(15.242)</b>	<b>481,0%</b>	<b>(5.489)</b>	<b>(26.905)</b>	<b>390,2%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>49.585</b>	<b>33.846</b>	<b>-31,7%</b>	<b>107.176</b>	<b>83.245</b>	<b>-22,3%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(5.858)</b>	<b>(7.630)</b>	<b>30,3%</b>	<b>(11.944)</b>	<b>(12.253)</b>	<b>2,6%</b>
Diferido	(32)	(223)	606,4%	395	1.871	374,0%
Do exercício	(5.826)	(7.407)	27,1%	(12.339)	(14.124)	14,5%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>43.727</b>	<b>26.216</b>	<b>-40,0%</b>	<b>95.232</b>	<b>70.992</b>	<b>-25,5%</b>
Participação de Não Controladores	(5.622)	(6.332)	12,6%	(11.716)	(12.444)	6,2%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>38.105</b>	<b>19.885</b>	<b>-47,8%</b>	<b>83.516</b>	<b>58.548</b>	<b>-29,9%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>36,2%</b>	<b>19,0%</b>	<b>-17,2 pp.</b>	<b>36,3%</b>	<b>27,1%</b>	<b>-9,2 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,460</b>	<b>0,240</b>	<b>-47,8%</b>	<b>1,009</b>	<b>0,708</b>	<b>-29,9%</b>

## EBITDA (Proforma)

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro Líquido	38.105	19.885	-47,8%
(+/-) IRPJ e CSSL	5.858	7.630	30,3%
(+/-) Resultado Financeiro	2.624	15.242	481,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.490	3.555	1,9%
<b>Total</b>	<b>50.077</b>	<b>46.312</b>	<b>-7,5%</b>
Receita Líquida	105.227	104.817	-0,4%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>47,6%</b>	<b>44,2%</b>	<b>-3,4 pp.</b>

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro Líquido	83.516	58.548	-29,9%
(+/-) IRPJ e CSSL	11.944	12.253	2,6%
(+/-) Resultado Financeiro	5.489	26.905	390,2%
(+) Depreciação e Amortização	6.964	7.076	1,6%
<b>Total</b>	<b>107.913</b>	<b>104.782</b>	<b>-2,9%</b>
Receita Líquida	229.837	215.696	-6,2%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>47,0%</b>	<b>48,6%</b>	<b>1,6 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró-Forma	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro Líquido do Período	32.087	36.297	13,1%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	4.098	5.636	37,5%
(+/-) Resultado Financeiro	1.821	1.177	-35,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.484	3.536	1,5%
<b>Total</b>	<b>41.489</b>	<b>46.646</b>	<b>12,4%</b>
Receita Líquida	56.578	68.962	21,9%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>73,3%</b>	<b>67,6%</b>	<b>-5,7 pp.</b>

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró-Forma	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro Líquido do Período	66.826	70.075	4,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	8.382	9.283	10,8%
(+/-) Resultado Financeiro	2.791	2.452	-12,2%
(+) Depreciação e Amortização	6.956	7.043	1,3%
<b>Total</b>	<b>84.955</b>	<b>88.853</b>	<b>4,6%</b>
Receita Líquida	113.774	135.250	
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>74,7%</b>	<b>65,7%</b>	<b>-9,0 pp.</b>

**NOI (Proforma)**

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Receita Locação	56.898	69.669	22,4%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.952)	(9.882)	234,7%
<b>NOI</b>	<b>53.945</b>	<b>59.787</b>	<b>10,8%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>94,8%</b>	<b>85,8%</b>	<b>-9,0 pp.</b>

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Receita Locação	113.898	137.915	21,1%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(6.091)	(17.538)	187,9%
<b>NOI</b>	<b>107.807</b>	<b>120.376</b>	<b>11,7%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>94,7%</b>	<b>87,3%</b>	<b>-7,4 pp.</b>

**FFO (Proforma)**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	2T13	2T14	2T14 x 2T13
Lucro (Prejuízo) Líquido	38.105	19.885	-47,8%
(+) Depreciação	3.490	3.555	1,9%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(700)	387	-155,3%
<b>Total</b>	<b>40.895</b>	<b>23.827</b>	<b>-41,7%</b>
Receita Líquida	105.227	104.817	-0,4%
<b>Margem FFO</b>	<b>38,9%</b>	<b>22,7%</b>	<b>-16,1 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,494	0,288	-41,7%

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	1S13	1S14	1S13 X 1S14
Lucro (Prejuízo) Líquido	83.516	58.548	-29,9%
(+) Depreciação	6.964	7.076	1,6%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(857)	(37)	-95,7%
<b>Total</b>	<b>89.623</b>	<b>65.587</b>	<b>-26,8%</b>
Receita Líquida	229.837	215.696	-6,2%
<b>Margem FFO</b>	<b>39,0%</b>	<b>30,4%</b>	<b>-8,6 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	1,083	0,793	-26,8%

## Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	31/03/2014	30/06/2014
<b>Endividamento</b>	<b>1.201.807</b>	<b>1.884.027</b>	<b>1.944.438</b>
Financiamentos e Empréstimos	548.400	929.632	987.754
Debêntures	657.169	959.650	961.939
Partes Relacionadas	(3.762)	(5.255)	(5.255)
<b>Disponibilidades</b>	<b>331.269</b>	<b>353.771</b>	<b>309.869</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	331.269	353.771	309.869
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>870.538</b>	<b>1.530.256</b>	<b>1.634.569</b>

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	31/03/2014	30/06/2014
Dívida Líquida Total	<b>870.538</b>	<b>1.530.256</b>	<b>1.634.569</b>
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>3,99x</b>	<b>7,22x</b>	<b>7,85x</b>
Dívida Líquida Corporativa	<b>322.138</b>	<b>600.624</b>	<b>646.815</b>
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>1,48x</b>	<b>2,83x</b>	<b>3,11x</b>
Dívida Líquida Produção	<b>548.400</b>	<b>929.632</b>	<b>987.754</b>
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>2,51x</b>	<b>4,39x</b>	<b>4,75x</b>

(1) EBITDA últimos 12 meses (proforma)

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo 2T14	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	128.165	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.236	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.612	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abr-22
Crédito Imobiliário	31.393	27.334	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Crédito Imobiliário	46.000	42.196	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
Crédito Imobiliário	33.992	1.722	TR + 9,53% a.a.	Mensal	jun-17
Crédito Imobiliário	30.000	38.588	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
Crédito Imobiliário	30.500	35.490	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	282.065	269.554	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24
Crédito Imobiliário	77.326	76.531	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25
Crédito Imobiliário	32.360	31.039	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16
Crédito Imobiliário	15.755	9.551	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16
Crédito Imobiliário	47.500	23.434	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.558	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27
Crédito Imobiliário	34.925	33.346	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25
Crédito Imobiliário	54.274	53.507	TR + 9,50% a.a.	Mensal	setembro-27 e janeiro-30
Crédito Imobiliário	184.989	122.892	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
	<b>1.141.787</b>	<b>987.756</b>			

## Anexo 5 – Principais Termos e Expressões Utilizados

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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