



São Paulo, 06 de Novembro 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 3º trimestre de 2013.

Lucro Líquido (3T13) é de R\$40,7 milhões, com crescimento de 73,0% sobre o 3T12.

EBITDA soma R\$47,0 milhões (+31,8% comparado com o 3T12).

Destaques do Trimestre

- ✓ Receita Bruta Recorrente somou R\$65,1 milhões no 3T13. No acumulado do ano, atingiu R\$191,8 milhões.
- ✓ NOI do 3T13 foi R\$49,7 milhões; No acumulado do ano chegou a R\$148,1 milhões (+22,7% sobre o mesmo período de 2012).
- ✓ Dívida Líquida Corporativa é 2,26x EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses.
- ✓ **Índice de vacância** financeira foi de 5,2%.
- ✓ **Aquisição de participação adicional no Shopping Cidade São Paulo** – CCP passa a deter 100% do empreendimento.

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Líquida	60,1	83,3	38,5%	201,7	242,0	19,9%
EBITDA	39,4	47,0	19,2%	161,5	146,4	-9,3%
Margem EBITDA	65,6%	56,4%	-9,1 pp.	80,0%	60,5%	-19,5 pp.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	25,3	44,0	74,1%	95,6	117,3	22,6%
Margem EBITDA Ajustada	59,8%	85,4%	25,6 pp.	74,8%	75,8%	1,0 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	40,9	49,7	21,6%	120,7	148,1	22,7%
Margem NOI	95,9%	95,9%	0,0 pp.	94,8%	95,6%	0,8 pp.
FFO - Funds From Operations	28,5	41,2	44,3%	122,8	128,6	4,7%
Margem FFO	47,5%	49,5%	2,0 pp.	60,9%	53,1%	-7,7 pp.
FFO por ação (R\$)	0,345	0,498	44,2%	1,486	1,554	4,6%
Lucro Líquido	23,5	40,7	73,0%	116,1	124,2	7,0%
Margem Líquida	39,1%	48,9%	9,7 pp.	57,5%	51,3%	-6,2 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,285	0,492	72,8%	1,404	1,501	6,9%

	3T12	3T13	3T13 x 3T12
Vacância Física	0,93%	6,92%	6,0 pp.
Vacância Financeira	0,63%	5,23%	4,6 pp.
Portfólio Atual (mil m ²)		244,2	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)		438,5	

⁽¹⁾ EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades - Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

⁽²⁾ Ex- Tesouraria

Informações da Teleconferência

PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

Data: 07/11/2013

Horário: 11h00 (Brasília) / 08h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

Webcast: www.ccp.com.br/ri



Destaques do Trimestre

Entrega do CEO Corporate Offices



Durante o trimestre, a CCP concluiu o desenvolvimento do empreendimento CEO Corporate Offices. Localizado na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio de Janeiro (RJ), o CEO tem duas torres com 11 pavimentos de aproximadamente 1.360 m² privativos cada, totalizando 29.927 m² privativos.

O projeto de escritórios Triple A tem avançados sistemas de automação predial, ar condicionado, e infraestrutura de comunicação e dados. O CEO foi projetado levando em consideração os critérios do LEED – Leadership in Energy and Environmental Design do USGBC – United States Green Building Council.

Em 2012, a CCP havia vendido sete andares e meio - totalizando 10.198 m² de área privativa – localizados na torre sul do empreendimento, por R\$150,7 milhões, para o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties.

Após a transação, a CCP passou a deter 2.721 m². A propriedade encontra-se em fase de comercialização.

Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo

Em Agosto de 2013, a CCP adquiriu 50% adicionais no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m² de área bruta locável). O Shopping Cidade São Paulo faz parte do complexo multiuso localizado na Avenida Paulista, uma das principais regiões de São Paulo (SP).

O Shopping Cidade São Paulo tem data prevista de inauguração para o quarto trimestre de 2014. A administração do Shopping Cidade São Paulo ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades, subsidiária da CCP.



A aquisição da parcela remanescente do Shopping Cidade São Paulo reforça a atuação da CCP no segmento de varejo – centros comerciais. Em propriedades operacionais no segmento de shopping centers, o portfólio da CCP já conta com 73.680 m² de área bruta locável exclusiva. Com a aquisição anunciada, a Companhia passa, ainda, a ter 68.006 m² de ABL própria em desenvolvimento, em quatro projetos, elevando sua exposição total no setor a 141.686 m² de ABL.





Quarta Emissão de Debentures

Também em Agosto de 2013, a CCP concluiu sua quarta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$90,0 milhões (noventa milhões de reais). As debentures tem prazo de vencimento de trezentos e sessenta dias e foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco do Brasil - Banco de Investimento S.A. A emissão faz parte da estrutura de financiamento do empreendimento Shopping Cidade São Paulo.

Depois do Trimestre

Galpões Logísticos

Foi adquirida após o trimestre, nova área para projeto de centros de distribuição logísticos. Em terreno de 513.996 m² de área, serão construídos 141 mil m² de área destinada à armazenagem e logística, em local estrategicamente localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino de Couto, município de Cabreúva.

Quinta Emissão de Debentures

Em Outubro, a Companhia concluiu a quinta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$200,0 milhões em duas séries. As debentures da primeira série, em valor total de R\$80 milhões, foram securitizadas. As debentures terão prazo de vencimento de aproximadamente 6 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente a 110,0% do CDI, e foram, ainda, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelos bancos J Safra (líder), HSBC e Modal. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários (primeira série) e o capital de giro da CCP (segunda série). A emissão recebeu *rating* 'AA(bra)' da *Fitch Ratings*.



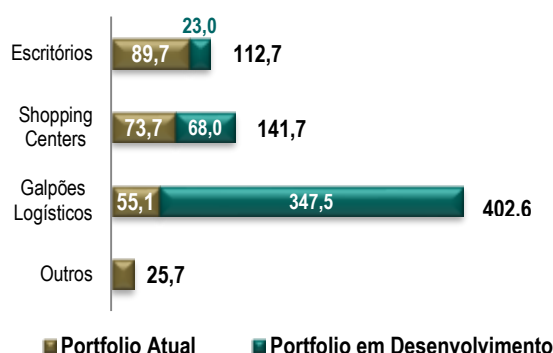
Análise de Desempenho Operacional

As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerencias, sem considerar os efeitos da consolidação contábil.

Projetos em Desenvolvimento

Os projetos que a CCP tem atualmente em desenvolvimento adicionarão ao portfólio da Companhia aproximadamente 439 mil m² de área de locação (parcela exclusiva CCP), entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos, divididos conforme abaixo.

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

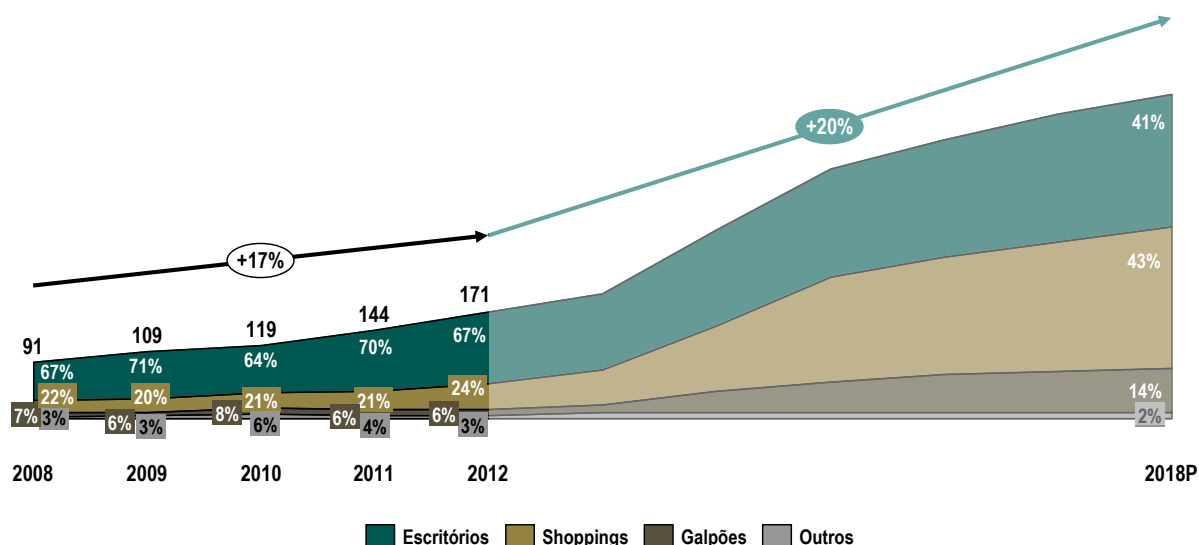


Portfólio	mil m ²
Operacional	244,2
Em Desenvolvimento	438,5
Total do Portfólio	682,7
Landbank	120,0
Total + Landbank	802,7

Para a execução dos empreendimentos em desenvolvimento, a CCP incorrerá em um Capex de R\$884,5 milhões entre 2013 e a entrega das últimas propriedades e/ou fases. Mais detalhes se encontram na Tabela 1 anexa a este documento.

Quando as propriedades que encontram-se em desenvolvimento pela CCP estiverem concluídas, a divisão da receita potencial de locação da Companhia estará melhor distribuída entre os tipos de ativos.

Gráfico 2 – Distribuição da Receita de Locação por Segmentos (R\$ milhões – Visão CCP*)



* Visão CCP, sem considerar efeitos de consolidação contábil.

Os empreendimentos em desenvolvimento, mencionados nesta seção do Relatório, estão sujeitos à alterações de área, data de entrega e montante total de investimento requerido devido a possíveis adequações/mudanças eletivas ou compulsórias, materiais ou não, de projeto, especificações, tecnologias, entre outras



Relatório de Resultados – 3T13

Vacância

Ao final do trimestre, a vacância física – calculada como área vaga sobre a área disponível geral da CCP – foi de 6,9%; a vacância financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade – ficou em 5,2%.

Gráfico 3 – Análise de Vacância – CCP (em %)

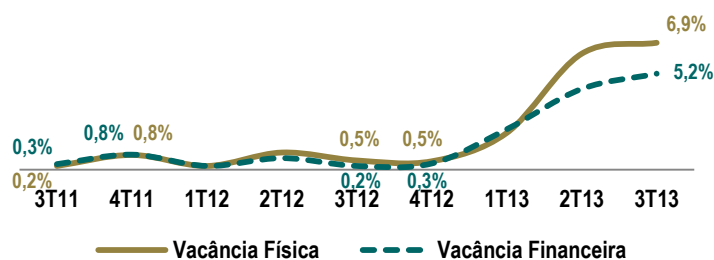
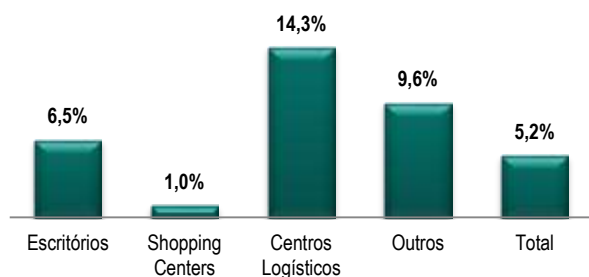


Gráfico 4 – Vacância Financeira por segmento – CCP (em %)



O fator mais significativo para a variação nos índices de ocupação da CCP no 3T13 foi a entrega, durante o trimestre, de propriedades cuja comercialização não havia sido efetivada até o encerramento do período, como o CEO, e um dos galpões do Centro Logístico Rio Guandu. Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física média foi de 1,2%.

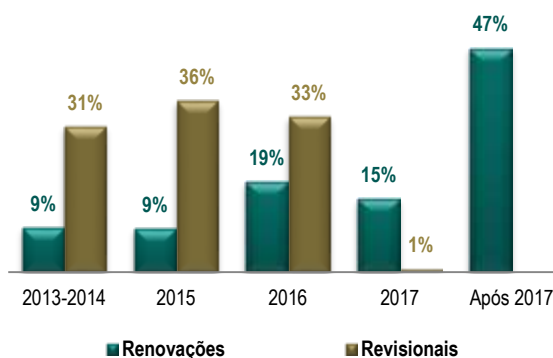
Considerando o ambiente mais desafiador, tanto em termos macroeconômicos brasileiros quanto setorial, é possível uma elevação temporária nas taxas de vacância de mercado. Entretanto, acreditamos que a qualidade e localização dos ativos da CCP diferenciam-se neste cenário.

Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação

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.

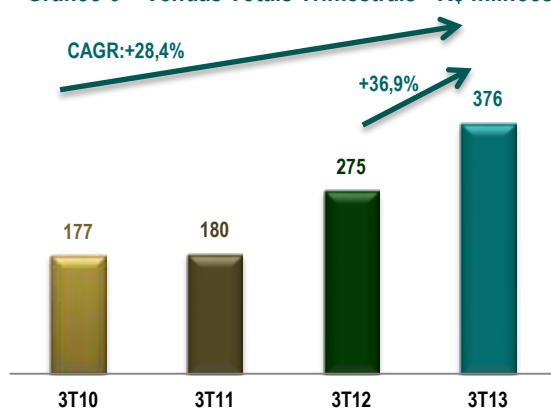
Em termos de valores correntes de locação, 31% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2013 e 2014. No mesmo critério, apenas 9% do portfólio da Companhia terá contratos de locação encerrando-se no ano.

Gráfico 5 – Contratos de Aluguel – CCP (em %)




Vendas em Shopping Centers

A Cyrela Commercial Properties possui participações em quatro ativos de Shopping Centers, totalizando 73,7 mil metros quadrados de ABL própria (164,7 mil metros quadrados de ABL total). A lista de propriedades encontra-se anexa a este material.

Gráfico 6 – Vendas Totais Trimestrais - R\$ milhões


Nos Shopping Centers da CCP, o comportamento de vendas totais está demonstrado no Gráfico ao lado.

A variação do volume de vendas entre o 3T12 e 3T13 foi decorrente, em grande parte, à performance dos shopping centers inaugurados no 2T12 e pela expansão do Grand Plaza, inaugurada no 4T12.

Considerando-se apenas os empreendimentos administrados pela CCP, a variação de vendas entre o 3T12 e o 3T13 ficou em 31,4%.

Em relação às Vendas Mesmas Lojas (“Same Store Sales” ou “SSS”), a variação consolidada da CCP foi de 15,5%. O Aluguel Mesmas Lojas (“Same Store Rent”, ou “SSR”) teve variação média de 9,4%.

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	Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)					
	3T 12	3T 13	3T 13 x 3T 12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Edifícios Corporativos	27.879	30.761	10,3%	83.100	92.289	11,1%
Edifícios Triple A	22.282	24.317	9,1%	66.155	73.129	10,5%
Edifícios Classe A	5.597	6.444	15,1%	16.945	19.160	13,1%
Shopping Centers	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%
Industrial / Centro de Distribuição	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%
Outros Empreendimentos	1.510	3.909	158,9%	4.457	11.499	158,0%
Serviços de Administração	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%
Receita Bruta Recorrente	50.579	72.414	43,2%	147.985	211.878	43,2%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	29.226	35.119	20,2%	230.132	133.792	-41,9%
Total	79.804	107.533	34,7%	378.117	345.670	-8,6%



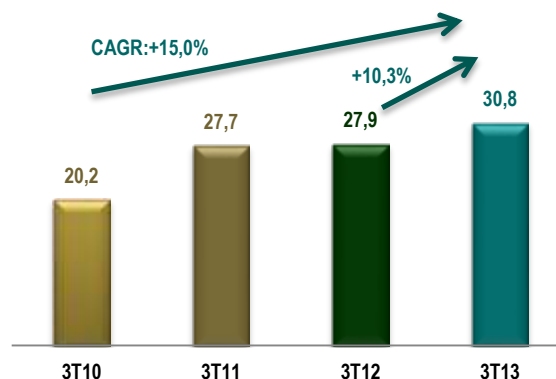
Relatório de Resultados – 3T13

A) Locação de Escritórios

A carteira atual de escritórios da CCP possui uma área total de 89,7 mil m², distribuída em 13 edifícios. A área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimentos: Edifícios Triple A e Classe A. Ao final do trimestre, a carteira de empreendimentos de escritórios corporativos da CCP registrava 93,5% de ocupação.

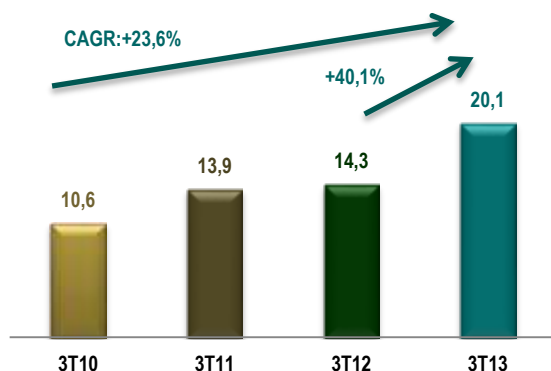
A receita bruta com locação de escritórios do 3T13 somou R\$ 30,8 milhões, representando um incremento de 10,3% em relação ao mesmo indicador do ano anterior, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de locações durante o processo de renegociação/renovação contratual.

Gráfico 7 – Receitas de Escritórios - R\$ milhões



B) Locação de Shopping Centers

Gráfico 8 – Receitas de Shopping Centers - R\$ milhões



A receita de locação de Shopping Centers aumentou 40,1% na comparação entre os 3T12 e 3T13 (de R\$14,3 milhões para R\$20,1 milhões); e 50,8% quando comparamos os nove primeiros meses de 2012 e 2013 (de R\$39,9 milhões para R\$58,7 milhões). Impactaram estes números a inauguração das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH e da expansão do Grand Plaza, que geraram performances satisfatórias nos indicadores de vendas, vendas mesmas lojas, aluguel e aluguel mesmas lojas. Nesta análise, não estão considerados os efeitos da linearização contábil dos contratos.

A CCP possuía, ao final de junho de 2013, 61,41% 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 (Industriais)

Na atividade de locação de centros de distribuição, a Companhia registrou, no 3T13, um incremento na receita de locação de 15,7% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação mesmo período do ano anterior, de R\$2,5 milhões para R\$2,8 milhões. No acumulado do ano, a variação ficou em 13,8%, de R\$7,3 milhões para R\$8,3 milhões. Houve incremento de receitas em todas as propriedades do portfólio. O incremento é decorrente do reajuste dos contratos de locação vigente e do incremento de área locável.

D) Prestação de Serviços

As atividades de prestação de serviços compreendem duas frentes: (i) Administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers; (ii) Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais. Além disso, a partir de Junho de 2013 a Park Place, empresa que faz a gestão de estacionamentos, passou a ser consolidada nas demonstrações da Companhia.

No 3T13, a receita advinda da prestação de serviço cresceu 224,2% em relação mesmo período do ano anterior, totalizando R\$14,1 milhões, principalmente por conta da consolidação das atividades de estacionamento que registraram, no período, R\$ 6,7 milhões.

Com os resultados advindos das receitas de serviços, a Companhia busca fazer frente à parte de suas despesas gerais e administrativas, com o objetivo de maximizar o retorno aos seus acionistas.

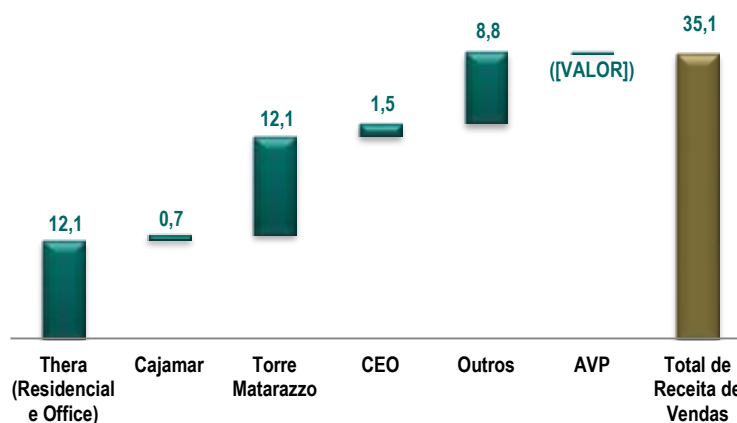


Relatório de Resultados – 3T13

E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 3T13, 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\$35,1 milhões (valor que inclui os efeitos dos ajustes contábeis a valor presente).

Gráfico 9 – Receita de Venda - R\$ milhões



Reconciliação da Receita – IFRS x Pró-Forma

As Tabelas abaixo fazem a 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).

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	3T 12 IFRS	3T 12 Pró Forma	Variação	3T 13 IFRS	3T 13 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	27.082	27.879	(797)	29.902	30.761	(859)
Edifícios Triple A	22.282	22.282	-	24.317	24.317	-
Edifícios Classe A	4.800	5.597	(797)	5.585	6.444	(859)
Shopping Centers	10.600	14.392	(3.792)	15.569	20.814	(5.245)
Industrial / Centro de Distribuição	2.280	2.450	(170)	2.460	2.833	(373)
Outros Empreendimentos	2.701	1.510	1.192	3.927	3.909	18
Serviços de Administração	3.814	4.349	(535)	13.250	14.097	(847)
Receita Bruta Recorrente	46.477	50.580	(4.103)	65.108	72.414	(7.306)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	15.329	29.226	(13.897)	21.230	35.119	(13.889)
Total de Receita Bruta	61.805	79.805	(18.000)	86.338	107.533	(21.195)

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	9M12 IFRS	9M12 Pró Forma	Variação	9M13 IFRS	9M13 Pró Forma	Variação
Edifícios Corporativos	80.767	83.100	(2.333)	89.747	92.289	(2.542)
Edifícios Triple A	66.155	66.155	-	73.129	73.129	-
Edifícios Classe A	14.612	16.945	(2.333)	16.618	19.160	(2.542)
Shopping Centers	31.737	39.884	(8.147)	46.206	60.153	(13.947)
Industrial / Centro de Distribuição	6.857	7.270	(413)	7.199	8.274	(1.075)
Outros Empreendimentos	7.963	4.457	3.506	11.697	11.499	198
Serviços de Administração	11.764	13.274	(1.510)	36.980	39.663	(2.683)
Receita Bruta Recorrente	139.088	147.985	(8.897)	191.829	211.878	(20.049)
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	69.392	230.132	(160.740)	59.521	133.792	(74.271)
Total de Receita Bruta	208.480	378.117	(169.637)	251.350	345.670	(94.320)



Relatório de Resultados – 3T13

No 3T13, a Receita Bruta Operacional da CCP (IFRS) foi de R\$86,3 milhões (R\$251,4 milhões para o acumulado do ano). Se os efeitos da variação de critérios de contabilização introduzidos pela adoção do IFRS como prática contábil brasileira fossem revertidos, o Total de Receita Bruta Operacional (Pró-Forma) seria de R\$107,5 milhões (R\$345,7 milhões para o 9M13). As principais variações entre os critérios de contabilização se dão por conta das práticas de consolidação contábil de projetos, empreendimentos e subsidiárias em que a Companhia possui participações. São mais materialmente afetadas as rubricas de Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária (as vendas de centros logísticos desenvolvidos pela Prologis CCP passam a ser reconhecidas como “equivalência patrimonial”); Locação de Shopping Centers (segmento em que a CCP possui duas participações minoritárias) e em Locação de Escritórios Corporativos, (uma propriedade é detida por meio de participação em Fundo de Investimento Imobiliário cujos resultados não são mais consolidados diretamente).

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

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.

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.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12
Locação de Edifícios Corporativos	27.082	29.902	34,6%	10,4%
Locação de Shopping Centers	10.600	15.569	18,0%	46,9%
Locação de Centros de Distribuição	2.280	2.460	2,8%	7,9%
Locação de Outros Empreendimentos	2.701	3.927	4,5%	45,4%
Subtotal Locação de Imóveis	42.663	51.858	60,1%	21,6%
Prestação de Serviços de Administração	3.814	13.250	15,3%	247,4%
Vendas e Incorporação	15.329	21.230	24,6%	38,5%
Total	61.806	86.337	100,0%	39,7%

Quando analisamos as variações de Receita Bruta entre o 3T13 na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, os itens mais relevantes são, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos: A variação deu-se pela revisão de contratos de aluguel conforme previsto em contrato e início de novos contratos de locação celebrados durante o período;
- Locação de Shopping Centers: Além do incremento nos aluguéis mínimo e proporcional, inclusive dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em 2012, influenciou o resultado a expansão do Grand Plaza;
- Locação de Centros de Distribuição: Houve, no período, reajuste dos valores dos contratos, além do início do reconhecimento da receita de locação do Jundiá Industrial Park;
- Prestação de Serviços de Administração: A variação se deve a dois fatores: (i) incremento das operações de administração de propriedades e de ativos de terceiros; e (ii) consolidação contábil das receitas advindas de estacionamentos pela Park Place, subsidiária da CCP;
- 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 em períodos anteriores.



Relatório de Resultados – 3T13

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil) IFRS	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Locação de Edifícios Corporativos	80.767	89.747	35,7%	11,1%
Locação de Shopping Centers	31.737	46.206	18,4%	45,6%
Locação de Centros de Distribuição	6.857	7.199	2,9%	5,0%
Locação de Outros Empreendimentos	7.963	11.697	4,7%	46,9%
Subtotal Locação de Imóveis	127.324	154.849	61,6%	21,6%
Prestação de Serviços de Administração	11.764	36.980	14,7%	214,4%
Vendas e Incorporação	69.392	59.521	23,7%	-14,2%
Total	208.480	251.350	100,0%	20,6%

Na análise dos nove primeiros meses de 2013, as principais variações são basicamente derivadas dos mesmos fatores listados no item anterior – reajuste de contratos de aluguel, entrega de empreendimentos proporcionando maior área de locação, e consolidação das receitas de estacionamento.

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 3T13 foi de 66,8%, que representa uma retração de 2,2 pontos percentuais na comparação com a Margem Bruta registrada no 3T12. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária, e de uma menor margem bruta verificada na atividade de administração de estacionamentos, que passou, no 2T13, a ser consolidada nos demonstrativos financeiros da CCP.

MARGEM BRUTA (%)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Margem Bruta	69,0%	66,8%	-2,2 pp.	71,2%	68,3%	-2,9 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	83,4%	82,1%	-1,2 pp.	87,1%	81,6%	-5,5 pp.

Se considerarmos apenas as atividades de locação, a Margem Bruta da CCP do 3T13 ficou em 82,1% variando negativamente em 1,2 ponto percentual em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No 3T13, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,0 milhões, variando 57,5% quando comparada com o trimestre anterior. O fator que impacta este número mais significativamente é a maior atividade de comercialização de espaços em shopping centers que serão inaugurados proximamente (Shopping Metropolitano e Tietê Plaza Shopping).

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 7,6 milhões, valor que é 55,6% maior do que os R\$4,3 milhões contabilizados no 3T12. 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; além de um ligeiro incremento do volume de gastos referentes a contratação de serviços de terceiros.



Relatório de Resultados – 3T13

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Receita Financeira Líquida de R\$1,2 milhão no 3T13, revertendo um resultado negativo de R\$8,1 milhões verificado no 3T12. Tal variação pode ser explicada pela capitalização parcial de gastos com parcelas de juros das debentures da CCP, que são alocados aos projetos da Companhia que se encontram em construção.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(12.681)	(4.598)	-63,7%	(45.823)	(18.681)	-59,2%
Juros e Multas	(124)	(56)	-55,0%	(176)	(406)	130,7%
Demais despesas financeiras	(2.400)	(1.779)	-25,9%	(5.269)	(4.473)	-15,1%
Despesas Financeiras	(15.205)	(6.433)	-57,7%	(51.268)	(23.560)	-54,0%
Receitas de Aplicação Financeira	6.479	3.727	-42,5%	24.317	19.062	-21,6%
Outras Receitas Financeiras	633	3.899	516,0%	2.199	4.108	86,8%
Receita Financeira	7.112	7.626	7,2%	26.516	23.170	-12,6%
Total	(8.093)	1.193	-114,7%	(24.752)	(390)	-98,4%

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 3T13 e comparações. O Cálculo do EBITDA foi realizado de acordo com metodologia ditada pela Instrução CVM 527/12.

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	2.787	5.392	93,5%	12.598	15.515	23,2%
(+/-) Resultado Financeiro	8.093	(1.193)	-114,7%	24.752	390	-98,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.032	2.110	-58,1%	8.047	6.270	-22,1%
Total	39.427	46.993	19,2%	161.452	146.375	-9,3%
Receita Líquida	60.126	83.270	38,5%	201.749	241.992	19,9%
Margem EBITDA	65,6%	56,4%	-9,1 pp.	80,0%	60,5%	-19,5 pp.

No 3T13, o EBITDA foi de R\$47,0 milhões, com Margem EBITDA de 56,4%. A variação do EBITDA, de 19,2% sobre o 3T12, está diretamente relacionada com a variação de 73,0% do Lucro Líquido entre os períodos. A variação de Margem EBITDA foi de -9,1 pontos percentuais. Nos 9M13, o EBITDA totalizou R\$146,4 milhões, registrando uma redução de 9,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, e margem EBITDA para o período ficou em 60,5%. A redução no EBITDA, nesta análise, deve-se à variação do volume de receitas de venda de propriedades imobiliárias, que foi maior em 2012, por conta da contabilização, naquele período, da venda da Torre Matarazzo, e pelo menor Resultado financeiro decorrente de uma menor posição de caixa e do aumento de despesas financeiras.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP

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 das Atividades de Gestão de Propriedades (“AGP”), sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.



Relatório de Resultados – 3T13

O EBITDA AGP da CCP no 3T13 foi de R\$44,0 milhões, com Margem EBITDA AGP de 85,4%; e nos 9M13 foi de R\$ 117,3 milhões e margem de 75,8%. O fator principal que contribuiu para a redução da Margem EBITDA AGP foi a contabilização da totalidade das receitas e custos das atividades de administração de estacionamentos, que tem margens relativamente menores.

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido do Período	18.620	38.752	108,1%	81.398	102.064	25,4%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.392	3.680	53,9%	9.405	10.875	15,6%
(+/-) Resultado Financeiro	(757)	(510)	-32,7%	(3.223)	(1.936)	-39,9%
(+) Depreciação e Amortização	5.032	2.107	-58,1%	8.047	6.262	-22,2%
Total	25.287	44.029	74,1%	95.627	117.265	22,6%
Receita Líquida	42.289	51.557		127.848	154.671	
Margem EBITDA Ajustado	59,8%	85,4%	25,6 pp.	74,8%	75,8%	1,0 pp.

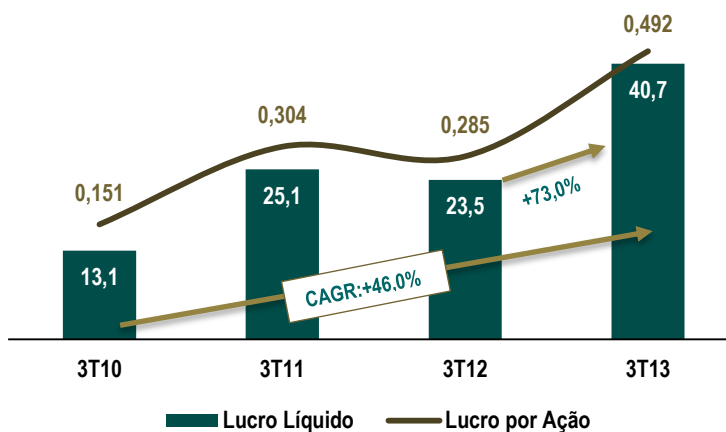
Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 3Q13, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$5.4 milhões, comparado com os R\$2.9 milhões registrados no 2Q12, apresentando uma variação de 93.5%.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 3T13 foi de R\$40,7 milhões (Margem Líquida de 48,9%), comparado com os R\$23,5 milhões (Margem Líquida de 39,1%) do 3T12. O Lucro Líquido por ação somou R\$0,492.

Gráfico 10 - Lucro Líquido (R\$ milhões) e Lucro Líquido por Ação (R\$)





Relatório de Resultados – 3T13

NOI – Net Operating Income

Para o cálculo do NOI, 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 3T13 totalizou R\$49,7 milhões, um aumento de 21,6% em relação ao 3T12. A Margem NOI ficou em 95,9%, mantendo-se estável em relação ao 3T12.

NOI (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Locação	42.663	51.857	21,5%	127.324	154.849	21,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(1.753)	(2.111)	20,4%	(6.640)	(6.767)	1,9%
NOI	40.911	49.746	21,6%	120.684	148.082	22,7%
Margem NOI	95,9%	95,9%	0,0 pp.	94,8%	95,6%	0,8 pp.

FFO – Funds from Operations

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, na visão IFRS.

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro (Prejuízo) Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+) Depreciação	5.032	2.110	-58,1%	8.047	6.270	-22,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(5)	(1.595)	33824,2%	(1.324)	(1.886)	42,5%
Total	28.543	41.199	44,3%	122.778	128.584	4,7%
Receita Líquida	60.126	83.270	38,5%	201.749	241.992	19,9%
Margem FFO	47,5%	49,5%	2,0 pp.	60,9%	53,1%	-7,7 pp.
FFO por ação (R\$)	0,345	0,498	44,2%	1,486	1,554	4,6%

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 3T13 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita de vendas a apropriar	216.689	62.395	-71,2%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	74.922	14.509	-80,6%
Total de vendas a apropriar	291.611	76.904	-73,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(196.742)	(50.583)	-74,3%
Lucro Bruto a apropriar	94.869	26.321	-72,3%
Margem Bruta a apropriar	32,5%	34,2%	1,7 pp.



Análise de Variações Patrimoniais - IFRS

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 219,8 milhões ao final do 3T13. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos que já se encontram em desenvolvimento e execução, e para o financiamento de capital de giro da Companhia. As aplicações financeiras representaram 7,9% dos ativos totais.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 1,2 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

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil)	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Edifícios Corporativos	289.628	287.590	45,6%	-0,7%
Shoppings	218.755	252.581	40,1%	15,5%
Condomínios Logísticos	50.168	51.287	8,1%	2,2%
Outros	38.914	38.572	6,1%	-0,9%
Total	597.465	630.030	100,0%	5,5%

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.131,3 milhões, 31,8% superior ao valor registrado no 2T13. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pela (i) 4ª Emissão de Debêntures Simples e não-conversíveis da Companhia no valor de R\$ 90,0 milhões; e (ii) redução da posição de caixa da Companhia, por conta dos investimentos em andamento.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	30/09/2013
Endividamento	1.193.192	1.351.162
Financiamentos e Empréstimos	540.035	627.665
Debêntures	657.169	727.509
Partes Relacionadas	(4.012)	(4.012)
Disponibilidades	334.860	219.819
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	334.860	219.819
Dívida Líquida Total	858.332	1.131.343

Ao final do 3T13, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e onze financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:



Relatório de Resultados – 3T13

Dívida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	278.136	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Debêntures	204.420	206.190	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	152.643	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Debêntures/Produção	90.000	90.540	108% CDI	Trimestral	agosto-14
Total	744.420	727.509			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

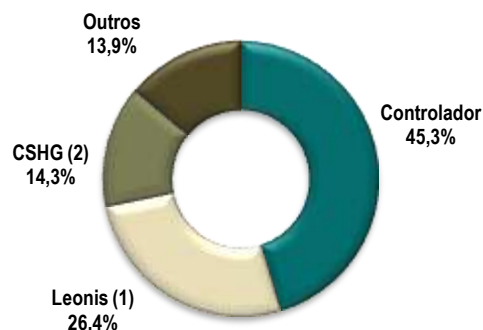
Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo no 3T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	137.830	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.133	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	29.571	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	45.448	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	127.134	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	151.612	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	57.709	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	18.539	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	19.061	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.628	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
	812.507	627.665			

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 Junho 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\$ 709,8 milhões.

Gráfico 11 - Composição Acionária - %



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

CCPR3	
Valor da ação (30/09/2013 - fechamento)	R\$20,86
Número de Ações	83.000.000
Market Cap	R\$1,731 bilhão
Free Float	54,7%
Valorização no 3T13	
CCPR3	-0,2%
Ibovespa	+10,8%
Imob	+7,2%



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 – IFRS

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	IFRS					
	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Bruta	61.806	86.337	39,7%	208.479	251.350	20,6%
Locação de Edifícios Corporativos	27.082	29.902	10,4%	80.767	89.747	11,1%
Shopping Centers	10.600	15.569	46,9%	31.737	46.206	45,6%
Locação de Centros de Distribuição	2.280	2.460	7,9%	6.857	7.199	5,0%
Locação de outros empreendimentos	2.701	3.927	45,4%	7.963	11.697	46,9%
Prestação de serviços de Administração	3.814	13.250	247,4%	11.764	36.980	214,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	15.329	21.230	38,5%	69.392	59.521	-14,2%
Deduções da receita bruta	(1.679)	(3.067)	82,6%	(6.730)	(9.358)	39,1%
Receita Líquida	60.126	83.270	38,5%	201.749	241.992	19,9%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(18.639)	(27.654)	48,4%	(58.124)	(76.694)	31,9%
Imóveis vendidos	(11.115)	(16.437)	47,9%	(40.783)	(42.662)	4,6%
Imóveis locados	(6.785)	(4.221)	-37,8%	(14.687)	(13.037)	-11,2%
Prestação de serviços	(739)	(6.995)	846,6%	(2.654)	(20.995)	691,1%
Lucro Bruto	41.487	55.616	34,1%	143.625	165.298	15,1%
Margem Bruta	69,0%	66,8%	-2,2 pp.	71,2%	68,3%	-2,9 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(1.388)	(2.705)	94,8%	27.533	9.281	-66,3%
Comerciais	(1.293)	(2.036)	57,6%	(8.080)	(6.105)	-24,4%
Administrativas	(3.703)	(6.408)	73,1%	(10.316)	(14.887)	44,3%
Honorários da Administração	(1.159)	(1.157)	-0,2%	(3.377)	(3.184)	-5,7%
Participação de empregados e administradores	(1.380)	(1.695)	22,8%	(4.146)	(6.023)	45,3%
Equivalência patrimonial	6.142	6.998	13,9%	52.128	37.593	-27,9%
Demais resultados em investimentos	5	1.595	33824,2%	1.324	1.886	42,5%
Lucro antes do Resultado Financeiro	40.099	52.912	32,0%	171.158	174.578	2,0%
Despesas financeiras	(15.205)	(6.433)	-57,7%	(51.268)	(23.560)	-54,0%
Receitas financeiras	7.112	7.626	7,2%	26.516	23.170	-12,6%
Resultado Financeiro	(8.093)	1.193	-114,7%	(24.752)	(390)	-98,4%
Lucro antes de IR e CS	32.006	54.105	69,0%	146.406	174.188	19,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.787)	(5.392)	93,5%	(12.598)	(15.515)	23,2%
Diferido	1.838	(379)	-120,6%	341	(203)	-159,5%
Do exercício	(4.625)	(5.013)	8,4%	(12.939)	(15.312)	18,3%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	29.219	48.713	66,7%	133.808	158.673	18,6%
Participação de Não Controladores	(5.704)	(8.029)	40,8%	(17.753)	(34.473)	94,2%
Lucro Líquido do Período	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
Margem Líquida	39,1%	48,9%	9,7 pp.	57,5%	51,3%	-6,2 pp.
Lucro por ação	0,285	0,492	72,8%	1,404	1,501	6,9%


Relatório de Resultados – 3T13
Balço Patrimonial

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	30/09/2013	% sobre Ativo Total	3T13 x 2T13
Ativo Circulante				
Caixa e Equivalentes	232.675	186.390	6,7%	-19,9%
Titulos e valores mobiliários	102.185	33.429	1,2%	-67,3%
Contas a Receber	52.936	71.765	2,6%	35,6%
Estoques	763.253	902.139	32,6%	18,2%
Adiantamento a Fornecedor	14.212	14.426	0,5%	1,5%
Impostos e contribuições a compensar	2.914	3.873	0,1%	32,9%
Demais contas a receber	1.104	726	0,0%	-34,2%
Total Circulante	1.169.279	1.212.748	43,8%	3,7%
Ativo não circulante				
Contas a receber	19.807	9.035	0,3%	-54,4%
Estoques	103.894	315.513	11,4%	203,7%
Partes relacionadas	3.512	3.512	0,1%	0,0%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	1.588	-	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a compensar	46.231	47.585	1,7%	2,9%
Depósitos Judiciais	695	710	0,0%	2,2%
Titulos e Valores Mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos em controladas	488.527	546.957	19,7%	12,0%
Combinação de negócios (ágio)	-	2.204	0,1%	NA
Ativo Imobilizado	1.892	2.025	0,1%	7,0%
Ativo Intangíveis	1	-	0,0%	-100,0%
Propriedades para investimento	619.733	630.030	22,7%	1,7%
Total não Circulante	1.285.890	1.557.581	56,2%	21,1%
Total de Ativos	2.455.169	2.770.329	100,0%	12,8%
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil) - IFRS	30/06/2013	30/09/2013	% sobre Passivo + Patrimônio Líquido	3T13 x 2T13
Passivo Circulante	251.468	411.362	14,8%	63,6%
Empréstimos e financiamentos	32.095	47.648	1,7%	48,5%
Debênture	69.584	158.572	5,7%	127,9%
Fornecedores	43.576	50.349	1,8%	15,5%
Impostos e contribuições a recolher	11.475	8.765	0,3%	-23,6%
Impostos e contribuições diferidos	3.191	4.187	0,2%	31,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	65.548	2,4%	NA
Dividendos a pagar	4	4	0,0%	0,0%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	15.493	10.289	0,4%	-33,6%
CDU a apropriar (Res Sperata)	5.943	6.119	0,2%	3,0%
Adiantamento dos clientes - Permutas	17.504	14.508	0,5%	-17,1%
Adiantamento dos clientes	30.330	26.250	0,9%	-13,5%
Demais contas a pagar	22.273	19.123	0,7%	-14,1%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.121.219	1.183.019	42,7%	5,5%
Empréstimos e Financiamentos	507.940	580.017	20,9%	14,2%
Debênture	587.585	568.937	20,5%	-3,2%
CDU a apropriar (Res Sperata)	14.838	18.859	0,7%	27,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.523	3.814	0,1%	8,3%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-	6.226	0,2%	NA
Provisão para contingências	6.602	5.122	0,2%	-22,4%
Demais contas a pagar	731	44	0,0%	-94,0%
Patrimônio Líquido	669.120	709.804	25,6%	6,1%
Participação de minoritários	413.362	466.144	16,8%	12,8%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.455.169	2.770.329	100,0%	12,8%



Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	30/09/2012	30/09/2013
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	146.406	174.188
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	56	79
Depreciação das propriedades para investimento	7.991	6.185
Equivalência patrimonial	(52.128)	(37.593)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	60.117	77.149
Amortização da comissão sobre debêntures	688	801
Imposto diferido (pis e cofins)	968	467
Provisão para perda do contas a receber	60	17
Despesa com outorga de ações	144	489
Ajuste a valor presente	876	(293)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	3.188	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(15.359)	(8.757)
Impostos e contribuições a compensar	(16.121)	(5.290)
Adiantamento a fornecedores	2.691	(4.692)
Imóveis a comercializar	(223.945)	(666.798)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	26.380	5.106
Depósitos judiciais	(918)	(27)
Demais ativos	(699)	18.795
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	17.056	26.439
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(513)	71.774
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(11.927)	2.399
Impostos e contribuições a recolher	(478)	1.967
Adiantamento de clientes	(15.459)	(23.987)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	(1.480)
Res-sperata a apropriar	8.581	12.714
Demais contas a pagar	1.147	(11.837)
Contas a receber de partes relacionadas	2.379	10
Caixa proveniente das operações	(58.819)	(362.175)
Juros pagos	(34.784)	(66.689)
IRRF sobre dividendos recebidos	(1.800)	(5.025)
IRPJ e CSLL Pagos	(12.322)	(15.205)
Dividendos Recebidos	-	108.290
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(107.725)	(340.804)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(65.719)	(121.995)
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(10)	227.478
(Acréscimo) do imobilizado	(60)	(263)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(62.240)	(26.655)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(128.029)	78.565
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e debêntures	449.848	493.038
Pagamento de empréstimo (principal)	(311.689)	(56.326)
Comissão para aquisição de debêntures	(1.013)	(795)
Dividendos pagos	(27.011)	(72.686)
Pagamento de dividendos ou Aquisição de Participação de não controladores	98.418	21.681
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	208.553	384.912
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(27.201)	122.673
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	278.315	92.121
No fim do período	251.114	219.819
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(27.201)	127.698



Sustentabilidade

**GBCS**

Há cinco 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 244 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 439 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

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

Informações de Contato de Relações com Investidores

Dani Ajbeszyc – Diretor Financeiro e de 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.

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.



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 (3)	Barra da Tijuca, RJ	-	-	22.957	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	141,9
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		2T14	R\$ 80 - R\$ 100	
	Torre Matarazzo (4)	Av. Paulista, SP	22.052	-		1T15	R\$ 110 - R\$ 130	
	Miss Sílvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.289	4.072		1T16	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitano Barra	Barra da Tijuca, RJ	43.275	34.620	68.006	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	360,3
	Tietê Plaza Shopping	Marginal Tietê, SP	36.060	9.015		4T13	R\$ 65 - R\$ 75	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.676	17.676		4T14	R\$ 135 - R\$ 145	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	31.505	6.695		1T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	347.513	2T13	R\$ 18 - R\$ 20	382,3
	Fazenda (Queimados II)	Seropédica, RJ	86.236	21.559		4T14	R\$ 18 - R\$ 20	
	Serra do Japi (Jundiaí I)	Jundiaí, SP	67.369	13.811		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Cajamar II (New Cajamar)	Cajamar, SP	269.472	67.368		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
	Dutra Arujá	Arujá, SP	54.284	27.142		1T14	R\$ 18 - R\$ 25	
	Castelo 41	Santana do Parnaíba, SP	84.296	34.709		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
	Caxias	Dq. Caxias, RJ	50.153	16.801		À definir	R\$ 18 - R\$ 20	
	Cabreúva	Cabreúva, SP	140.960	64.842		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000	À definir	R\$ 15 - R\$ 20			
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.077.113	438.476	438.476			884,5
Banco de Terreno	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)		
Centro Metropolitano - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000	À definir				
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000				
Total			1.227.113	558.476	558.476		884,5	

(1) Valores médios praticados no mercado

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

(3) Empreendimento entregue, com CAPEX residual

(4) Empreendimento vendido

Os empreendimentos em desenvolvimento, mencionados nesta Tabela, estão sujeitos à alterações de área, data de entrega e montante total de investimento requerido devido a possíveis adequações/mudanças eletivas ou compulsórias, materiais ou não, de projeto, especificações, tecnologias, entre outras


Relatório de Resultados – 3T13
Tabela 2 – Principais Dados Operacionais - CCP

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾	
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾
Edifícios Corporativos	89.743	36,7%	6,5%	5,9%
Edifícios Triple A	53.806	22,0%	8,1%	9,8%
Edifícios Classe A	35.937	14,7%	0,0%	0,0%
Shopping Centers	73.680	30,2%	1,0%	1,2%
Industrial / Centro de Distribuição	55.136	22,6%	14,2%	15,0%
Outros Empreendimentos	25.659	10,5%	9,6%	9,7%
Serviços de Administração	-	-	-	-
Receita Bruta Recorrente	244.218	100,0%	5,2%	6,9%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-
Total	244.218	100,0%	5,2%	6,9%

(1) Data Base: Set/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

Tabela 3 – Shopping Centers - Participação CCP

Shopping Centers	Localização	ABL total (m ²)	Participação CCP (%)	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Administração	Inauguração
Grand Plaza Shopping	Santb André (SP)	69.976	61,41%	42.974	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
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	33.982	40,00%	13.593	Terceiros	2012
Total		164.655		73.680		

Tabela 4 – Receita de Locação de Shopping Centers (R\$ mil)

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.

Shopping Centers	ABL total (m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (m ²) ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)					
			3T12 ⁽²⁾	3T13 ⁽²⁾	3T13 x 3T12	9M12 ⁽²⁾	9M13 ⁽²⁾	9M13 x 9M12
Grand Plaza Shopping	69.976	42.974	8.768	13.464	53,6%	27.036	39.274	45,3%
Shopping D	29.417	9.293	1.529	1.603	4,8%	4.510	5.091	12,9%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	1.120	1.390	24,2%	1.743	3.892	123,3%
Shopping Estação BH	33.982	13.593	2.189	2.710	23,8%	3.141	7.733	146,2%
Subtotal	164.655	73.680	13.606	19.167	40,9%	36.429	55.990	53,7%
Cessão de Uso	-	-	721	899	24,6%	3.502	2.727	-22,1%
Total sem Linearização	164.655	73.680	14.328	20.066	40,1%	39.931	58.717	47,0%
(+) Efeitos de Linearização acumulados	-	-	64	748	1068,5%	(48)	1.436	-3103,8%
Total	164.655	73.680	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%

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

⁽²⁾ As receitas mostradas são pró-forma


Relatório de Resultados – 3T13
Tabela 5 – Receita de Locação de Galpões Logísticos (R\$ mil)

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Receita de Locação CCP Pró-Forma (R\$ Mil)					
				3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	2.479	2.658	7,3%	7.267	7.795	7,3%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	170	184	8,5%	413	538	30,3%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	70.031	1.751	-	80	NA	-	240	NA
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiá	75.976	1.899	-	109	NA	-	297	NA
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	33.037	8.259	-	-	NA	-	-	NA
Total sem Linearização		334.460	55.136	2.648	3.032	14,5%	7.681	8.870	15,5%
(+) Efeitos de Linearização acumulados				(199)	(199)	0,0%	(411)	(596)	45,0%
Total		334.460	55.136	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%

Tabela 6 – Receita de Prestação de Serviços (R\$ mil)

Propriedade	Receita de Prestação de Serviços Pró-Forma (R\$ Mil)					
	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Prestação de Serviços	2.139	2.933	37,1%	6.399	9.756	52,5%
Asset Management	2.209	4.493	103,3%	6.874	10.468	52,3%
Estacionamento	0	6.671	NA	0	19.439	NA
Total	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%

Tabela 7 – EBITDA e Margem EBITDA (Pró-Forma) – R\$ mil

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+/-) IRPJ e CSSL	3.959	4.949	25,0%	18.095	16.893	-6,6%
(+/-) Resultado Financeiro	7.536	1.148	-84,8%	22.914	6.636	-71,0%
(+) Depreciação e Amortização	6.134	3.525	-42,5%	9.973	10.489	5,2%
Total	41.144	50.306	22,3%	167.037	158.218	-5,3%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Margem EBITDA	53,2%	48,4%	-4,8 pp.	45,6%	47,4%	1,9 pp.

Quando fazemos a análise Pró-Forma, o EBITDA no 3T13 ficou em R\$50,3 milhões, variando 22,3% em relação ao EBITDA Pró-Forma do 3T12, que foi de R\$ 41,1 milhões. A Margem EBITDA recuou 4,8 pontos percentuais, registrando 48,4%. Foram determinantes para o resultado obtido as atividades de vendas de unidades imobiliárias e incorporação. O EBITDA Pró-Forma nos 9M13 ficou em R\$158,2 milhões, valor 5,3% menor do que no registrado no 9M12. A Margem EBITDA Pró-Forma dos 9M13 foi de 47,4%.


Relatório de Resultados – 3T13
Tabela 8 – EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades e Margem EBITDA AGP (Pró-Forma) – R\$ mil

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro Líquido do Período	18.587	37.243	100,4%	76.978	104.069	35,2%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.429	3.115	-9,2%	10.321	11.497	11,4%
(+/-) Resultado Financeiro	12.274	1.629	-86,7%	9.999	4.420	-55,8%
(+) Depreciação e Amortização	6.385	3.521	-44,9%	9.559	10.477	9,6%
Total	40.675	45.508	11,9%	106.857	130.463	22,1%
Receita Líquida	49.269	57.826		135.107	171.600	
Margem EBITDA Ajustado	82,6%	78,7%	-3,9 pp.	79,1%	76,0%	-3,1 pp.

O EBITDA AGP Pró-Forma da CCP no 3T13 foi de R\$45,5 milhões, com crescimento de 11,9% quando comparado com o EBITDA GP Pró-Forma do 3T12. A Margem EBITDA GP Pró-Forma registrada no trimestre foi de 78,7%. Na análise do acumulado do ano, o crescimento foi de 24,9% passando de R\$ 104,4 milhões para R\$ 130,5 milhões. A Margem EBITDA GP Pró-Forma ficou em 76,0%.

Tabela 9 – NOI e Margem NOI (Pró-Forma) – R\$ mil

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Locação	46.230	58.317	26,1%	134.711	172.215	27,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.477)	(2.931)	18,3%	(6.830)	(9.022)	32,1%
NOI	43.753	55.386	26,6%	127.881	163.193	27,6%
Margem NOI	94,6%	95,0%	0,3 pp.	94,9%	94,8%	-0,2 pp.

Tabela 10 – FFO e Margem FFO (Pró-Forma) – R\$ mil

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Lucro (Prejuízo) Líquido	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
(+) Depreciação	6.134	3.525	-42,5%	9.973	10.489	5,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	2	(2.484)	-124303,3%	(1.341)	(3.341)	149,1%
Total	29.651	41.725	40,7%	124.687	131.348	5,3%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Margem FFO	38,4%	40,2%	1,8 pp.	34,0%	39,4%	5,4 pp.
FFO por ação (R\$)	0,359	0,504	40,5%	1,509	1,587	5,2%


Relatório de Resultados – 3T13
Tabelas 11 a 13 – Discussão Detalhada do Endividamento (Pró-Forma) – R\$ mil

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	30/09/2013
Endividamento	1.201.807	1.344.887
Financiamentos e Empréstimos	548.400	621.061
Debêntures	657.169	727.509
Partes Relacionadas	(3.762)	(3.683)
Disponibilidades	331.269	218.719
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	331.269	218.719
Dívida Líquida Total	870.538	1.126.168

A variação do endividamento líquido Pró-Forma da CCP, entre o 2T13 e o 3T13, foi de 29,4%, totalizando R\$1.126,2 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	30/06/2013	30/09/2013
Dívida Líquida Total	870.538	1.126.168
Dívida Líquida Total / EBITDA ⁽¹⁾	3,99x	5,03x
Dívida Líquida Corporativa	322.138	505.107
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,48x	2,26x
Dívida Líquida Produção	548.400	621.061
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	2,51x	2,78x

EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 5,03x 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 2,26x o EBITDA LTM e o financiamento à produção 2,78x o EBITDA LTM.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo no 3T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	137.830	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.133	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.253	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	29.571	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	45.448	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	35.492	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	30.500	31.784	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	151.612	TR + 10,30% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	77.326	57.709	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	18.539	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	19.061	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.628	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
	721.007	621.060			


Relatório de Resultados – 3T13
Tabela 14 – Demonstrativo de Resultados (Pró-Forma) – R\$ mil

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	3T12	3T13	3T13 x 3T12	9M12	9M13	9M13 x 9M12
Receita Bruta	79.804	107.533	34,7%	378.117	345.670	-8,6%
Locação de Edifícios Corporativos	27.879	30.761	10,3%	83.100	92.289	11,1%
Shopping Centers	14.392	20.814	44,6%	39.884	60.153	50,8%
Locação de Centros de Distribuição	2.450	2.833	15,7%	7.270	8.274	13,8%
Locação de outros empreendimentos	1.510	3.909	158,9%	4.457	11.499	158,0%
Prestação de serviços de Administração	4.349	14.097	224,2%	13.274	39.663	198,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	29.226	35.119	20,2%	230.132	133.792	-41,9%
Deduções da receita bruta	(2.513)	(3.677)	46,3%	(11.477)	(11.978)	4,4%
Receita Líquida	77.292	103.856	34,4%	366.640	333.693	-9,0%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(31.254)	(39.481)	26,3%	(169.059)	(134.411)	-20,5%
Imóveis vendidos	(21.498)	(25.527)	18,7%	(148.558)	(92.486)	-37,7%
Imóveis locados	(8.611)	(6.456)	-25,0%	(16.803)	(19.511)	16,1%
Prestação de serviços	(1.145)	(7.498)	554,8%	(3.698)	(22.414)	506,1%
Lucro Bruto	46.038	64.375	39,8%	197.581	199.282	0,9%
Margem Bruta	59,6%	62,0%	2,4 pp.	53,9%	59,7%	5,8 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(8.933)	(10.766)	20,5%	(31.488)	(33.008)	4,8%
Comerciais	(2.064)	(3.157)	52,9%	(13.772)	(9.892)	-28,2%
Administrativas	(4.259)	(7.137)	67,6%	(11.323)	(16.848)	48,8%
Honorários da Administração	(1.158)	(1.157)	-0,1%	(3.377)	(3.184)	-5,7%
Participação de empregados e administradores	(1.450)	(1.800)	24,1%	(4.357)	(6.426)	47,5%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	(2)	2.484	-124303,3%	1.341	3.341	149,1%
Lucro antes do Resultado Financeiro	37.105	53.609	44,5%	166.093	166.273	0,1%
Despesas financeiras	(16.039)	(8.565)	-46,6%	(53.449)	(29.529)	-44,8%
Receitas financeiras	8.503	7.417	-12,8%	30.535	22.893	-25,0%
Resultado Financeiro	(7.536)	(1.148)	-84,8%	(22.914)	(6.636)	-71,0%
Lucro antes de IR e CS	29.569	52.461	77,4%	143.179	159.637	11,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.959)	(4.949)	25,0%	(18.095)	(16.893)	-6,6%
Diferido	2.691	355	-86,8%	(1.599)	750	-146,9%
Do exercício	(6.650)	(5.303)	-20,3%	(16.496)	(17.642)	6,9%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	25.610	47.512	85,5%	125.084	142.744	14,1%
Participação de Não Controladores	(2.095)	(6.828)	225,9%	(9.029)	(18.544)	105,4%
Lucro Líquido do Período	23.515	40.684	73,0%	116.055	124.200	7,0%
Margem Líquida	30,4%	39,2%	8,8 pp.	31,7%	37,2%	5,6 pp.
Lucro por ação	0,285	0,492	72,8%	1,404	1,501	6,9%



Relatório de Resultados – 3T13

Tabela 15 – Análise Detalhada dos Custos da CCP, por segmento de atuação (IFRS) – R\$ mil

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Locação de Edifícios Corporativos	1.183	1.246	4,5%	5,3%	4.271	3.693	4,8%	-13,5%
Locação de Shopping Centers	4.791	2.919	10,6%	-39,1%	8.304	8.300	10,8%	0,0%
Locação de Centros de Distribuição	(93)	123	0,4%	-232,3%	330	370	0,5%	12,1%
Locação de outros empreendimentos	904	756	2,7%	-16,4%	1.782	2.250	2,9%	26,3%
Prestação de Serviços de Administração	739	998	3,6%	35,0%	2.654	2.820	3,7%	6,3%
Prestação de Serviços de Estacionamento	-	5.175	18,7%	NA	-	16.599	21,6%	NA
Subtotal	7.524	11.217	40,6%	49,1%	17.341	34.032	44,4%	96,3%
Vendas de Propriedades	11.115	16.437	59,4%	47,9%	40.783	42.662	55,6%	4,6%
Total	18.639	27.654	100,0%	48,4%	58.124	76.694	100,0%	31,9%

Tabela 16 – Análise Detalhada de Despesas Comerciais da CCP (IFRS) – R\$ mil

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Salários e Encargos	591	572	28,1%	-3,2%	1.692	1.838	30,1%	8,6%
Serviços Terceiros	78	114	5,6%	46,2%	1.619	483	7,9%	-70,2%
Aluguéis e Condomínios	6	240	11,8%	3900,0%	395	785	12,9%	98,7%
Despesas de Comercialização	589	1.091	53,6%	85,2%	4.290	2.939	48,1%	-31,5%
Outras Despesas	29	20	1,0%	-31,0%	84	60	1,0%	-28,6%
Total	1.293	2.037	100,0%	57,5%	8.080	6.105	100,0%	-24,4%

Tabela 17 – Análise Detalhada de Despesas Administrativas da CCP (IFRS) – R\$ mil

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	3T12	3T13	Análise Vertical (%)	3T13 x 3T12	9M12	9M13	Análise Vertical (%)	9M13 x 9M12
Salários e Encargos Sociais	3.020	3.629	48,0%	20,2%	8.107	9.883	54,7%	21,9%
Aluguéis e Condomínios	35	196	2,6%	460,0%	145	306	1,7%	111,0%
Custo de Manutenção e Reparos	(15)	117	1,5%	-880,0%	263	349	1,9%	32,7%
Serviços de Terceiros - Adm	1.290	2.743	36,3%	112,6%	3.921	6.021	33,3%	53,6%
Outras despesas	532	881	11,6%	65,6%	1.257	1.512	8,4%	20,3%
Total	4.862	7.566	100,0%	55,6%	13.693	18.071	100,0%	32,0%



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.

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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.