

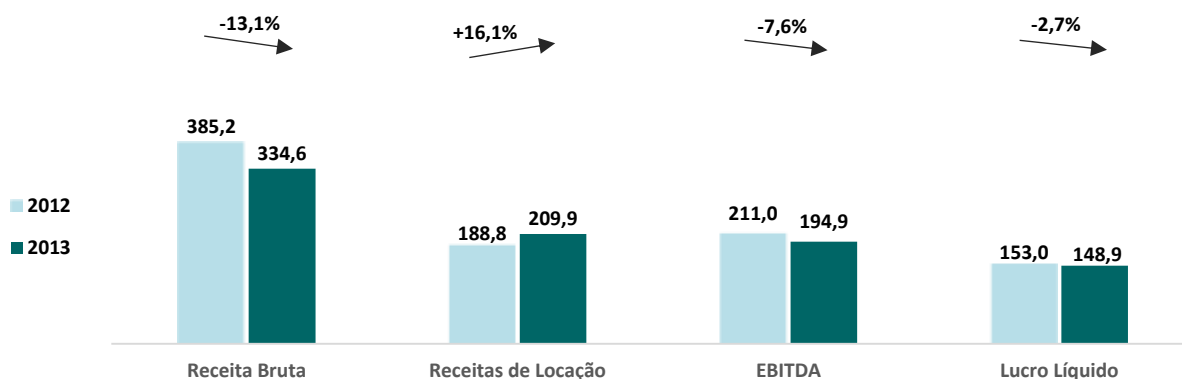


São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) (“CCP” ou “Companhia”), anuncia seus resultados do 4º trimestre e do ano de 2013.

## Lucro Líquido totalizou R\$148,9 milhões em 2013; Receitas de Locação somam R\$209,9 milhões (16,1% sobre 2012).

### Destaques de 2013

R\$ milhões



2013

4T13

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Lucro Líquido</b> 2013 de R\$148,9 milhões (Margem Líquida de 46,2%).</li> <li>✓ <b>Receitas de Locação</b> 2013 de R\$209,9 milhões (+16,1% sobre 2012).</li> <li>✓ <b>EBITDA</b> 2013 de R\$194,9 milhões.</li> <li>✓ <b>EBITDA – Gestão de Propriedades</b> 2013 de R\$159,1 milhões.</li> <li>✓ <b>Inauguração</b>, no 4T13, do Shopping Metropolitano Barra e do Tietê Plaza Shopping.</li> <li>✓ <b>Entrega e Locação</b> de galpões do empreendimento Prologis CCP Cajamar II.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Lucro Líquido</b> 4T13 de R\$24,7 milhões (Margem Líquida de 30,8%).</li> <li>✓ <b>Receitas de Locação</b> 4T13 de R\$55,1 milhões (+3,0% sobre o 4T12).</li> <li>✓ <b>EBITDA</b> 4T13 de R\$48,5 milhões.</li> <li>✓ <b>EBITDA – Gestão de Propriedades</b> 4T13 de R\$83,8 milhões.</li> <li>✓ <b>Dívida Líquida Corporativa</b> é <b>2,98x</b> EBITDA Pró-Forma dos últimos 12 meses.</li> <li>✓ <b>Índice de vacância</b> financeira no final do 4T13 ficou em 8,5%.</li> </ul> |
|--|---|

### Informações da Teleconferência

**PORTUGUÊS, COM TRADUÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS**

Data: 25/02/2014

Horário: 11h00 (Brasília) / 09h00 (US ET)

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

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

Código: CCP

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

## Mensagem da Administração

---

A CCP está em transformação. O avanço na execução dos projetos do nosso *pipeline* está alterando nosso perfil, nos conferindo tamanho e musculatura necessários para nos posicionar como *player* relevante nos segmentos em que atuamos.

No segmento de shopping centers, entregamos, no ano, dois projetos relevantes – um shopping center em uma das regiões de maior crescimento no Rio de Janeiro (Shopping Metropolitano Barra) e outro, em região consolidada e populosa da capital paulista, que encontrava-se desabastecida de equipamentos de varejo (Tietê Plaza Shopping). Adquirimos, ainda, participação adicional no Shopping Center Cidade São Paulo, que se encontra em desenvolvimento no coração da Avenida Paulista, e no Grand Plaza. Finalmente, iniciamos as obras do Shopping Cerrado, em Goiânia.

No segmento de galpões logísticos, entregamos propriedades em Jundiaí e Cajamar. Ao todo, foram entregues 5 prédios, com 242.292 m<sup>2</sup> de área bruta locável (43.478 m<sup>2</sup> de área exclusiva CCP). Fizemos, ainda, aquisições de novos terrenos para futuro desenvolvimento, o que nos proporcionará um fluxo consistente de desenvolvimentos e entregas para os períodos futuros.

No segmento de escritórios, o ano de 2013 foi marcado pelo início das obras do empreendimento Miss Silvia, um prédio de escritórios padrão Triple A que estamos desenvolvendo na região da Faria Lima, principal corredor de empreendimentos comerciais de São Paulo. O empreendimento terá 16,3 mil m<sup>2</sup> de ABL e deverá ser entregue em 2016. Prosseguimos, ainda, com o desenvolvimento do Thera Corporate, edifício de padrão Triple A em desenvolvimento na região da Vila Olímpia, em São Paulo, cuja obra deverá estar concluída no segundo trimestre de 2014. E entregamos as obras do CEO – Corporate Executive Offices, edifício padrão Triple A desenvolvido no Rio de Janeiro.

Para os períodos futuros, vislumbramos a manutenção do nosso ciclo de investimentos, com foco especialmente nos projetos que estão em nosso *pipeline*, além de novos negócios potenciais. Estimamos nosso capex do próximo biênio em R\$810,3 milhões. Os investimentos serão suportados pela nossa posição de caixa; pelo desembolso de operações de crédito imobiliário (“project finance”), além de empréstimos corporativos, como ocorreu em 2013, com as emissões de debentures realizadas.

Em termos de mercado, tivemos, especialmente no final do ano, um cenário de arrefecimento da atividade econômica brasileira (o crescimento do PIB brasileiro, em 2013, ficou em 2,3%) e incremento da taxa de juros básica da economia, o que, em conjunto com um incremento no volume de produtos sendo entregues, de diversos tipos, em variadas localizações, provocou um incremento da vacância média dos mercados de escritórios de São Paulo – para 10,5%, e do Rio de Janeiro – para 8,5%. É provável que esta tendência de alta seja mantida para os próximos trimestres, de modo mais acentuado em produtos que estão em fase de conclusão/entrega. No segmento de shopping centers, as vendas contratadas (que segundo a Abrasce, variaram 8,6% em relação ao ano anterior, para R\$129 bilhões) mantém-se resilientes, a despeito de um cenário setorial mais desafiador, como função de um grande número de shopping centers em construção e início de operação. Finalmente, no segmento de galpões logísticos, percebemos o desenvolvimento de um volume significativo de novas propriedades, o que fez com que o preço médio de locação dos galpões padrão AAA entregues variasse 3,1%, para R\$23 por m<sup>2</sup> por mês, abaixo, portanto, da inflação.

Em termos operacionais, tivemos aumento de vacância física do nosso portfólio, para 12,6%. Esta vacância está concentrada nos empreendimentos cujas entregas aconteceram no 4T13 e que não estavam totalmente ocupados. Podemos citar o Centro Logístico Rio Guandu, em Queimados, no Rio de Janeiro e o Galpão 400 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II como exemplos. No segmento de escritórios, tivemos um aumento da vacância impulsionado pelo empreendimento CEO, no Rio de Janeiro, cuja conclusão se deu no 3T13 e cujo processo de locação ainda encontra-se em andamento. Durante o início do 1T14 dois contratos de locação de Centros Logísticos foram celebrados, envolvendo 28.600 m<sup>2</sup>. Se considerarmos essas duas negociações, a vacância atual da companhia é de 7,5% - mantendo-se estável em relação ao trimestre anterior (3T13).

Em termos financeiros, tivemos receita bruta recorrente (onde desconsideramos a receita com venda e incorporação imobiliária) de R\$ 209,9 milhões no ano de 2013, variando 16% sobre o ano anterior. Na mesma comparação, a variação do EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades foi de 19%, de R\$ 133,9 milhões para R\$ 159,1 milhões, e o Lucro Líquido por ação variou de R\$1,852 para R\$1,799.

Mantemos inabalada a confiança na qualidade e localização dos nossos ativos, na qualidade de nosso balanço financeiro e na capacidade e comprometimento da nossa equipe. Acreditamos que, com estes fatores como base da nossa performance projetada, poderemos manter nossa trajetória de investimento e execução, com o objetivo de nos consolidarmos como uma das mais importantes empresas de imóveis comerciais do Brasil e de remunerar adequadamente nossos acionistas.

A Diretoria

## Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Receita Líquida	171,1	80,3	-53,1%	372,8	322,3	-13,6%
EBITDA	49,5	48,5	-2,1%	211,0	194,9	-7,6%
Margem EBITDA	28,9%	60,4%	31,5 pp.	56,6%	60,5%	3,9 pp.
EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup>	38,3	41,9	9,4%	133,9	159,1	18,8%
Margem EBITDA Ajustada	70,1%	75,6%	5,5 pp.	73,4%	75,8%	2,4 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	50,9	53,0	4,1%	171,6	201,1	17,2%
Margem NOI	95,3%	96,4%	1,0 pp.	94,9%	95,8%	0,9 pp.
FFO - Funds From Operations	37,1	26,4	-28,9%	159,8	154,9	-3,1%
Margem FFO	21,7%	32,8%	11,2 pp.	42,9%	48,1%	5,2 pp.
FFO por ação (R\$)	0,448	0,319	-29,0%	1,934	1,872	-3,2%
Lucro Líquido	37,0	24,7	-33,2%	153,0	148,9	-2,7%
Margem Líquida	21,6%	30,8%	9,1 pp.	41,0%	46,2%	5,2 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(2)</sup>	0,447	0,298	-33,3%	1,852	1,799	-2,8%

	4T12	4T13	4T13 x 4T12
Vacância Física	0,46%	12,56%	12,1 pp.
Vacância Financeira	0,33%	8,47%	8,1 pp.
Portfólio Atual (mil m <sup>2</sup> )		329,0	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m <sup>2</sup> )		409,6	

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

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

## Principais Realizações do 4T13

### Inauguração do Shopping Metropolitano Barra - Rio de Janeiro (RJ)

Foi inaugurado, em 5 de dezembro de 2013, o Shopping Metropolitano Barra, na Barra da Tijuca, zona Oeste do Rio de Janeiro.



Com 43.275 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável total, e 210 lojas, o Shopping Metropolitano marca a conclusão do primeiro projeto de incorporação de shopping centers realizado pela Companhia desde o seu spin off da Cyrela Brazil Realty, em 2007.

Localizado em uma região que conta com aproximadamente um milhão de pessoas em sua zona de influência, e com enorme potencial de desenvolvimento futuro, o Shopping Metropolitano Barra foi desenvolvido pela CCP e teve projeto arquitetônico de Paulo Baruki, inspirado na cidade do Rio de Janeiro, com áreas de luz natural, espaços e percursos diferenciados e um jardim vertical que harmoniza o empreendimento na paisagem única típica do Rio de Janeiro.

O Shopping Metropolitano Barra tem um mix de lojistas que combina as principais âncoras do varejo brasileiro, com operações de alimentação e restaurantes, além de lojas satélites diferenciadas. No shopping center, encontram-se nomes reconhecidos como Arezzo, Barred's, C&A, Casas Bahia, Fast Shop, Folic, Kalunga, Le Postiche, Lojas Americanas, Marisa, Polo Wear, Ri Happy, Riachuelo, Samello, Sunglass Hut, Vivara, Burger King, Copenhagen, McDonald's, Outback e Subway. Haverá, ainda, um moderno complexo de cinemas operado pela Cinemark.



Na data de inauguração, o Shopping Metropolitano Barra estava 93,4% locado. A participação da CCP no shopping center é de 80% - os 20% remanescentes são da Carvalho Hosken, a permutante do terreno. A administração ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades, subsidiária da CCP.



### Inauguração do Tietê Plaza Shopping - São Paulo (SP)

Foi inaugurado, em 18 de dezembro de 2013, o Tietê Plaza Shopping, no bairro de Pirituba, zona Noroeste de São Paulo. Com 36.060 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável total, e 230 lojas, o Tietê Plaza Shopping foi desenvolvido pela CCP em parceria com os fundos internacionais GIC-RE (braço de investimento imobiliário do Governo de Singapura) e CCPIB (empresa de investimentos do Canada Pension Plan). A CCP possui 25% de participação no projeto. A administração ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades.



Com um mix de lojas que combina operações de âncoras como Marisa, Riachuelo e C&A, com operações satélites diferenciadas, com destaque para nomes como Arezzo, CNS, M.Officer, CNS, Vivara, A2You, Samsung, e ainda operações de alimentação como McDonald's, Outback e Starbucks, o Tietê Plaza Shopping foi planejado para atender a demanda de uma região da capital paulista que, apesar de densamente populada e com excelente perfil de renda, estava claramente sub-abastecida em termos de equipamentos de varejo. Na zona de influência do shopping, há mais de 1,2 milhão de pessoas.

Na data da sua inauguração, o Tietê Plaza Shopping estava 92,8% locado.



### **Entrega e Locação do Prologis CCP Cajamar II – Cajamar (SP)**

---

No último trimestre de 2013, a CCP concluiu a construção dos três primeiros galpões do projeto Prologis CCP Cajamar II, desenvolvido pela Companhia na cidade de Cajamar, que se localiza a aproximadamente 35 km da capital paulista pela Rodovia Anhanguera, um dos principais eixos de transporte de passageiros e cargas do Brasil – liga São Paulo a importantes cidades do interior paulista.



O projeto total contará com 5 galpões, totalizando aproximadamente 255.000 m<sup>2</sup> de área bruta de locação. Foram entregues os galpões 100 (área de 53.145 m<sup>2</sup>, locado para a Wal-Mart); 200 (área de 60.824 m<sup>2</sup>, locado para a AGV Logística) e 400 (área de 52.347 m<sup>2</sup>, parcialmente locado para a UPS).

A entrega destes galpões incrementa a área de locação exclusiva da CCP em 41.579 m<sup>2</sup>, um acréscimo de 75% em área sobre o portfólio previamente instalado. A Prologis CCP fará o gerenciamento integral do projeto.

### **Depois do Trimestre**

---

#### **Sexta Emissão de Debêntures**

---

Em Janeiro de 2014, a Companhia concluiu sua sexta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$150,0 milhões. As debêntures, que serão convoladas em títulos com garantia real, e terão prazo de vencimento de 8 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente à variação do CDI mais um cupom de 0,8% ao ano, 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 pelo Banco Safra. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários e do capital de giro da CCP.

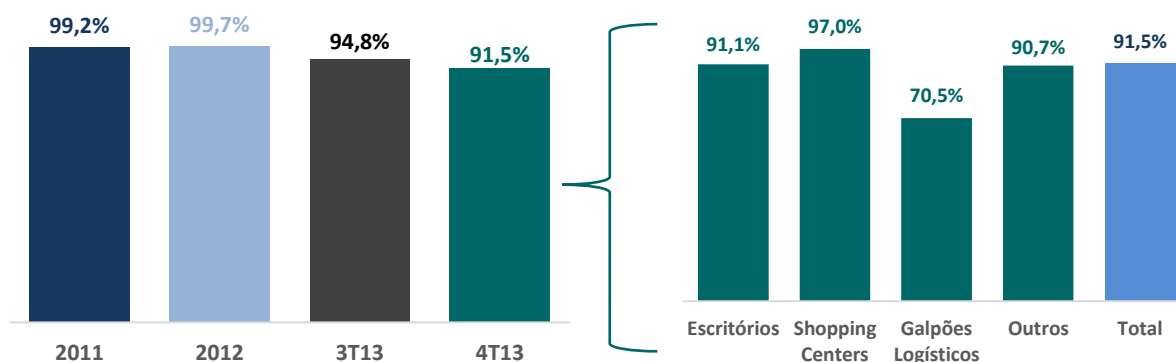
## Análise do Desempenho Operacional

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

### Análise dos Índices de Ocupação

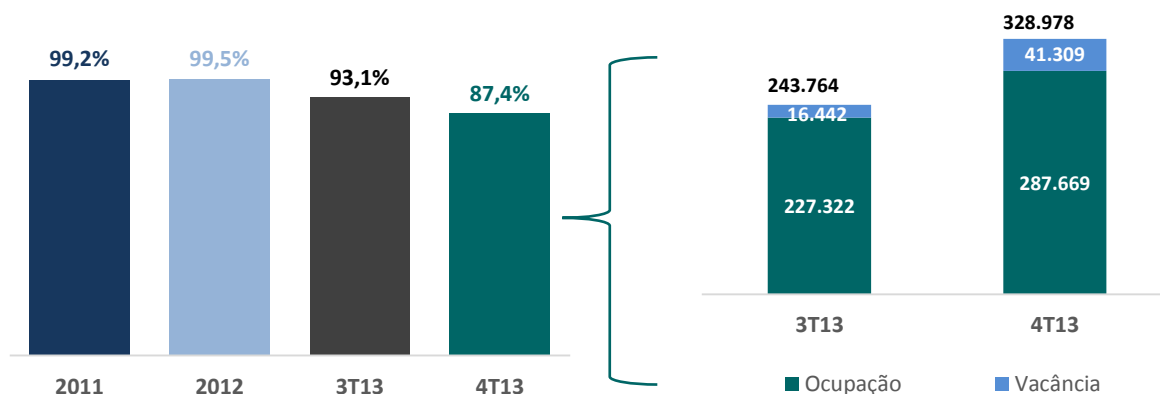
Entregas no 4T13 - Área Exclusiva CCP (m <sup>2</sup> )	Área Entregue	Área Ocupada	Ocupação (%)	Status
1. Shopping Metropolitano	34.620	32.304	93,3%	Negociações em andamento para locação das lojas
2. Tietê Plaza Shopping	9.015	8.369	92,8%	Negociações em andamento para locação das lojas
3. Prologis CCP Cajamar II	41.579	32.362	77,8%	No início de 2014, 15.695 m <sup>2</sup> foram locados. Atualmente a ocupação é de 87,3%
	<b>85.214</b>	<b>73.035</b>	<b>85,7%</b>	

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



A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 91,5%. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 87,4% ao final do ano de 2013. Ao final do 3T13, estes itens eram, respectivamente 93,1% e 94,8%.

### Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP (m<sup>2</sup>)



O fatores que mais impactaram o índice de ocupação da CCP no 4T13 foram (i) a entrega, no período, de áreas novas para nos segmentos de shopping centers e galpões logísticos; e (ii) a desocupação de um de nossos galpões logísticos. O projeto Prologis CCP Cajamar II teve três dos seus cinco galpões entregues no período sendo que dois galpões estão totalmente ocupados. O terceiro galpão tem ocupação parcial.

Durante o início de 2014 concluímos a locação de 28.557 m<sup>2</sup> adicionais no segmento de galpões logísticos. Ao considerarmos essas áreas locadas na análise acima, a ocupação física total de nosso portfólio passa a ser de 92,5% (ocupação financeira de 93,3%) - mantendo-se basicamente estável em relação ao 3T13.

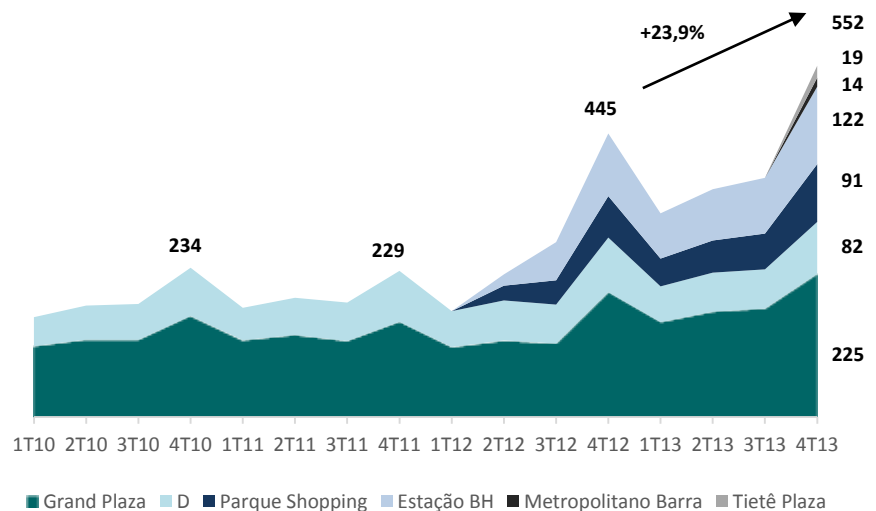
A Companhia acredita que a qualidade de seu portfólio é um relevante fator de diferenciação em um momento de incremento de vacância sistêmica propriedades comerciais. Por isso, considera adequados seus atuais índices de ocupação.

### Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

As vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$1,6 bilhão, com variação positiva de 44,6% sobre as vendas contratadas do ano de 2012. Contribuíram para o resultado as inaugurações dos empreendimentos Parque Shopping Belém e Estação BH, em 2012, e Shopping Metropolitano Barra e Tietê Plaza Shopping, em 2013.

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

	Vendas	%
2010	743	
2011	767	3,2%
2012	1.110	44,6%
2013	1.605	44,6%

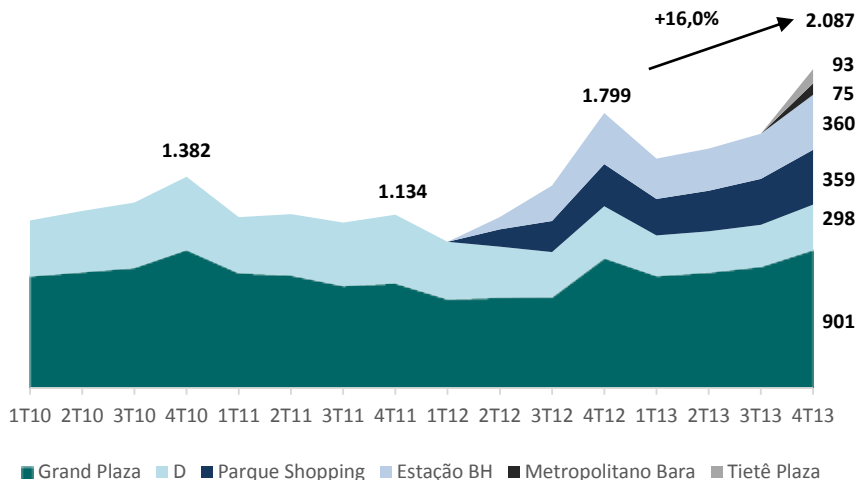




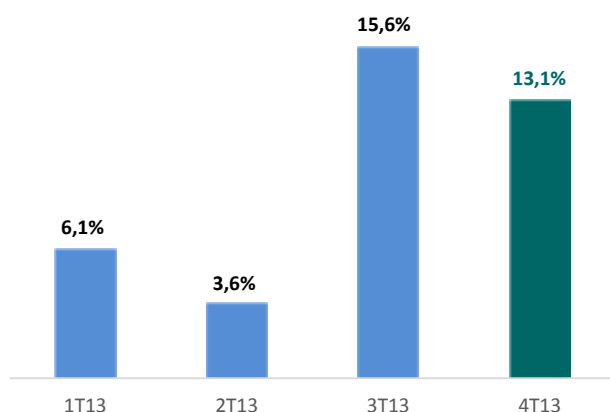
Durante o 4T13, os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 2,1 milhões de visitas, medidas por números de veículos no estacionamento. No ano, foram quase 7 milhões de visitas.

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

	Veículos	%
2010	4.850	
2011	4.471	-7,8%
2012	5.198	16,3%
2013	6.818	31,2%



**Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)**



Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS foi de 13,1% no 4T13 (sobre o mesmo período do ano anterior).

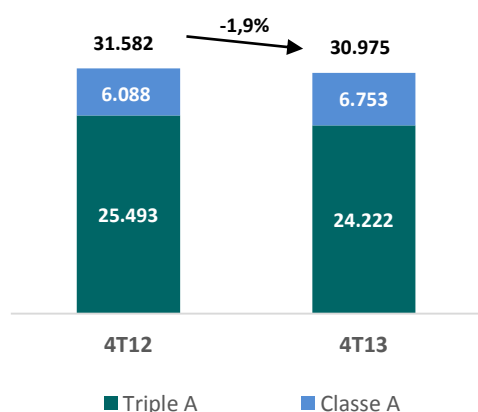
## Análise Operacional das Locações e Vendas

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

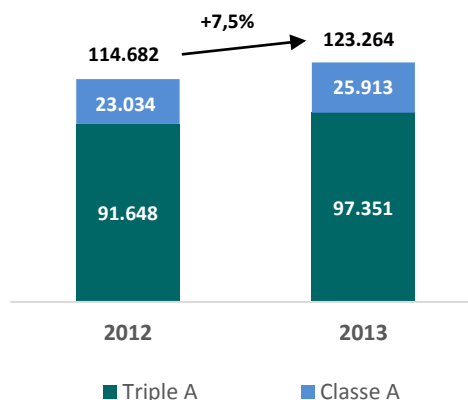
Receita Bruta Pró-Forma (R\$ mil)	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>31.582</b>	<b>30.975</b>	<b>-1,9%</b>	<b>114.682</b>	<b>123.264</b>	<b>7,5%</b>
Edifícios Triple A	25.493	24.222	-5,0%	91.648	97.351	6,2%
Edifícios Classe A	6.088	6.753	10,9%	23.034	25.913	12,5%
<b>Shopping Centers</b>	<b>20.412</b>	<b>26.308</b>	<b>28,9%</b>	<b>60.296</b>	<b>86.461</b>	<b>43,4%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.556</b>	<b>4.619</b>	<b>80,7%</b>	<b>9.826</b>	<b>12.892</b>	<b>31,2%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>6.099</b>	<b>3.765</b>	<b>-38,3%</b>	<b>10.556</b>	<b>15.263</b>	<b>44,6%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>5.256</b>	<b>14.020</b>	<b>166,8%</b>	<b>18.529</b>	<b>53.683</b>	<b>189,7%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>65.905</b>	<b>79.686</b>	<b>20,9%</b>	<b>213.890</b>	<b>291.564</b>	<b>36,3%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>55.435</b>	<b>24.272</b>	<b>-56,2%</b>	<b>285.567</b>	<b>158.064</b>	<b>-44,6%</b>
<b>Total</b>	<b>121.340</b>	<b>103.958</b>	<b>-14,3%</b>	<b>499.456</b>	<b>449.628</b>	<b>-10,0%</b>

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

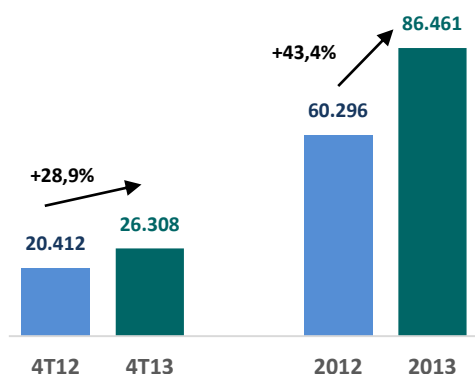


Na análise trimestral, as receitas de escritórios recuaram 1,9% entre o 4T12 e o 4T13. Apesar dos reajustes de aluguel efetuados no período, o incremento na taxa de vacância entre os trimestres analisados foi o principal fator responsável pela variação apresentada.

Na comparação da variação anual, as receitas de locação de escritórios mantiveram-se em expansão consistente, de 7,5%. Em 2013, as receitas dos edifícios Triple A somaram R\$97,4 milhões (+6,2% sobre os valores de 2012), enquanto as receitas dos edifícios Classe A expandiram-se 12,5% na mesma base de comparação.

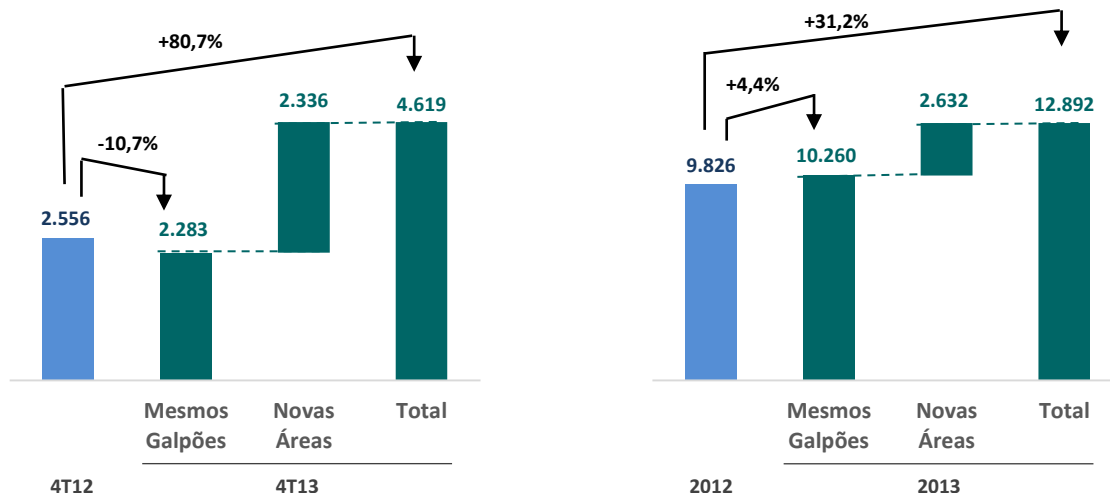


C) Locação de Shopping Centers (R\$ mil)



As receitas de locação de shopping centers expandiram-se, respectivamente, 28,9% e 43,4% nas análises do 4T13 sobre o 4T12 e de 2013 sobre 2012. Podem ser destacados como fatores determinantes para o resultado a performance do Grand Plaza, cuja expansão foi inaugurada no 4T12, além da sólida performance dos empreendimentos em que a CCP tem participação minoritária (Estação BH e Parque Shopping Belém), que foram inaugurados no 2T12 e que estão em processo de consolidação de seu mix de lojas e expansão de vendas. Não houve, no período, o reconhecimento de receitas do Shopping Metropolitano Barra e do Tietê Plaza Shopping, inaugurados no 4T13.

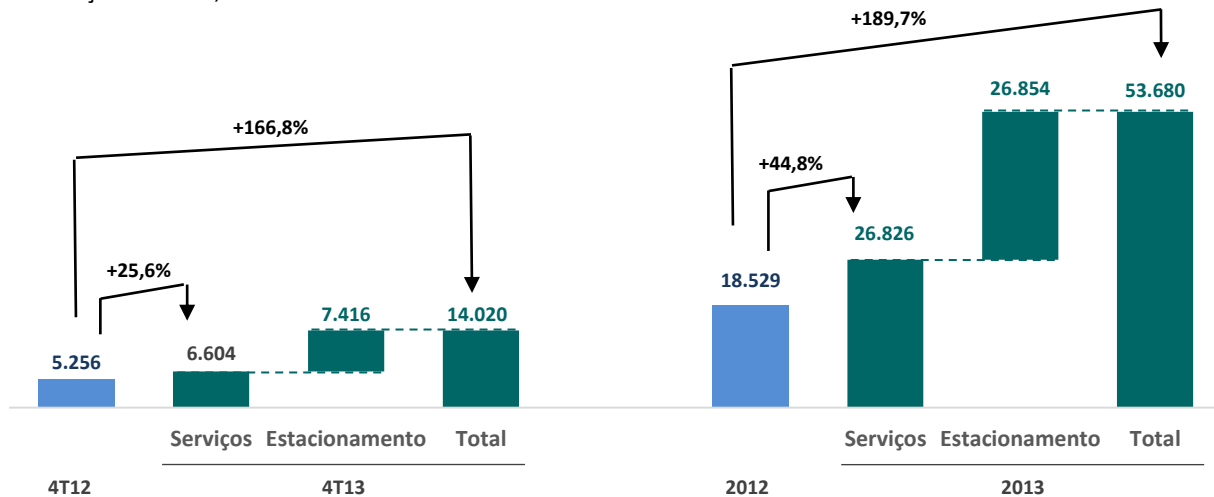
D) Locação de Centros Logísticos (R\$ mil)



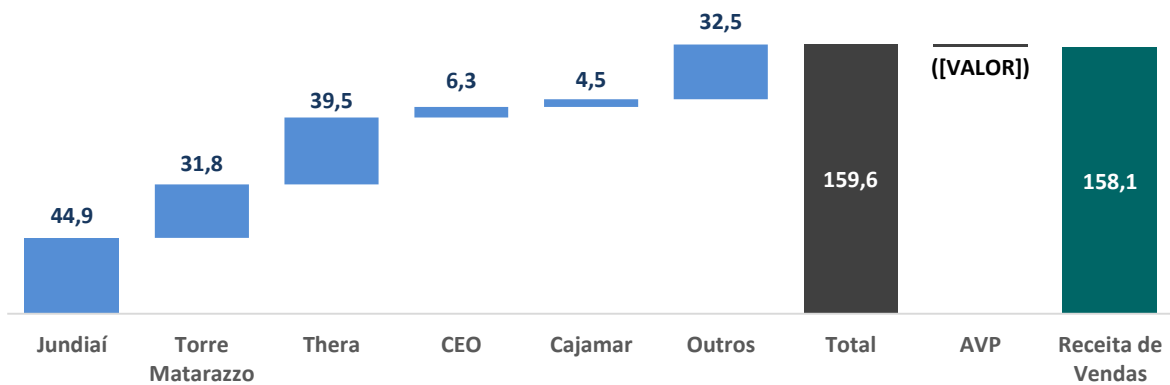
As receitas de locação dos galpões logísticos cresceram 80,7% e 31,2%, respectivamente, quando comparamos 4T13 com o 4T12 e 2013 com 2012. Os principais fatores para o aumento de nosso faturamento neste segmento foram (i) os contratos de locação das novas áreas entregues ao longo de 2013; e (ii) o reajuste de preços dos contratos correntes, que compensou parcialmente o impacto nas receitas da vacância observada em um dos galpões do Parque Industrial Tamboré. No 4T13, as receitas resultante dos contratos de locação de novas áreas representaram 50,6% do total da receita apurada. Em 2013, a participação da receita dos novos projetos foi de 20,4%.

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

As receitas apuradas com prestação de serviços somaram R\$ 14,0 milhões no 4T13, e R\$ 53,7 milhões no ano de 2013, um aumento de 166,8% na comparação do 4T13 com o 4T12; e 189,7% na análise da variação anual. O principal fator para esse incremento substancial foi a contabilização dos serviços de estacionamento que passaram a ser consolidados em nosso resultado a partir do 2T13. As receitas com estacionamento representam 53% das receitas com serviços no 4T13, e 50% em 2013.



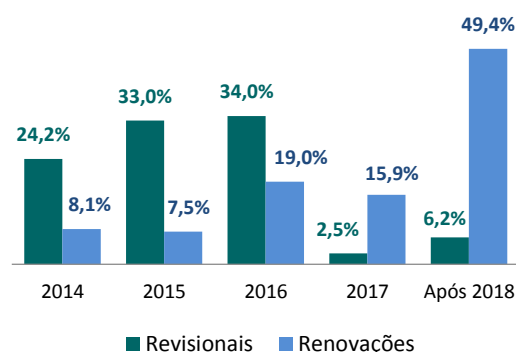
### F) Receitas de Vendas (R\$ milhões)



As receitas de vendas de 2013 somaram R\$158,1 milhões. Foram reconhecidas, durante o ano, receitas de empreendimentos vendidos em anos anteriores e cujas obras avançaram durante o ano corrente. Apenas no 4T13, as receitas de vendas somaram R\$24,3 milhões.

### Cronograma de Vencimento de Contratos de Locação

Contratos típicos de locação de escritórios corporativos e galpões logísticos preveem uma revisão dos valores de locação, em geral após o terceiro ano de vigência, para a adequação ao valor de mercado (“Mark to Market”). O portfólio da CCP vem passando 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, 24,2% dos contratos de locação de escritórios corporativos passarão por processo de revisões em 2014. No mesmo critério, apenas 8,1% 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	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Locação de Edifícios Corporativos	30.759	30.084	-2,2%	111.526	119.831	7,4%
Locação de Shopping Centers	17.499	19.220	9,8%	49.236	65.427	32,9%
Locação de Centros de Distribuição	2.350	1.982	-15,6%	9.206	9.181	-0,3%
Locação de Outros Empreendimentos	2.828	3.765	33,1%	10.791	15.461	43,3%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>53.435</b>	<b>55.053</b>	<b>3,0%</b>	<b>180.759</b>	<b>209.900</b>	<b>16,1%</b>
Prestação de Serviços de Administração	4.258	13.157	209,0%	16.022	50.138	212,9%
Vendas e Incorporação	119.022	15.025	-87,4%	188.413	74.545	-60,4%
<b>Total</b>	<b>176.715</b>	<b>83.234</b>	<b>-52,9%</b>	<b>385.194</b>	<b>334.584</b>	<b>-13,1%</b>

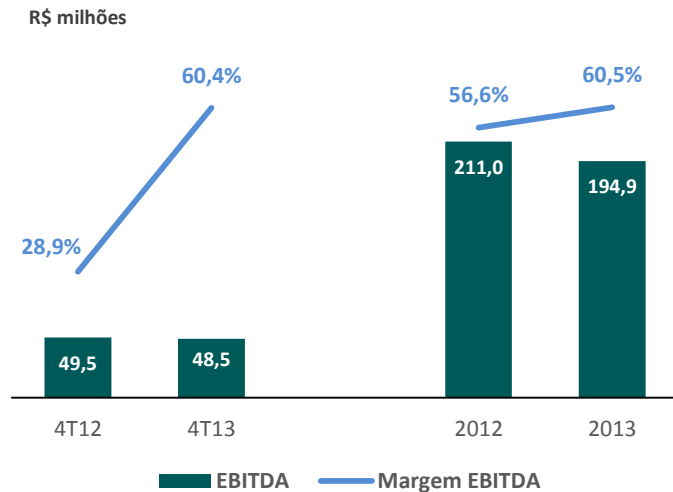
A Receita Bruta da CCP no 4T13 foi de R\$83,2 milhões, recuando 52,9% frente ao mesmo trimestre do ano anterior por conta da contabilização proporcional, no 4T12, das receitas referentes à Torre Matarazzo. Com relação às Receitas Recorrentes de Locação, a variação foi de 3,0%, com reajustes de aluguel compensando as perdas de receitas ocasionadas pela vacância de espaços do portfólio da Companhia.

Nas análises anuais, as variações de Receita Bruta e Receitas Recorrentes de Locação foram, respectivamente, de -13,1% e +16,1%.

## EBITDA

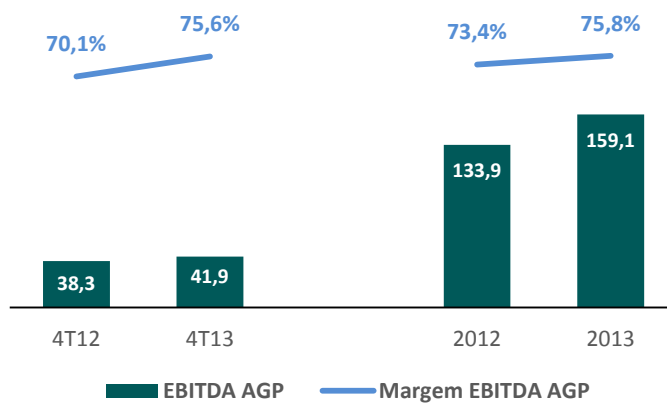
Nos gráficos abaixo, apresentamos o EBITDA e o EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades da CCP, cujos cálculos foram realizados de acordo com a metodologia ditada pela instrução CVM 527/12. As Tabelas analíticas dos cálculos estão anexas à este relatório.

No 4T13 O EBITDA foi de R\$ 48,5 milhões, com margem de 60,4%, a variação negativa no EBITDA de 2,1% sobre o 4T12 está relacionado à um lucro líquido menor registrado no período atual. Entretanto a Margem EBITDA ficou em 31,5 pp. acima daquela registrada no 4T12 em função de um menor resultado com vendas e incorporação imobiliária, cujas margens são menores. O mesmo efeito é observado quando comparamos os montantes acumulados do ano de 2013, que encerrou com um EBITDA de R\$194,9 milhões, com variação negativa de 7,6% em relação ao ano de 2012. A Margem EBITDA ficou 3,9 pp. acima daquela apresentada no mesmo período de comparação, registrando 60,5%.



## EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades)

R\$ milhões

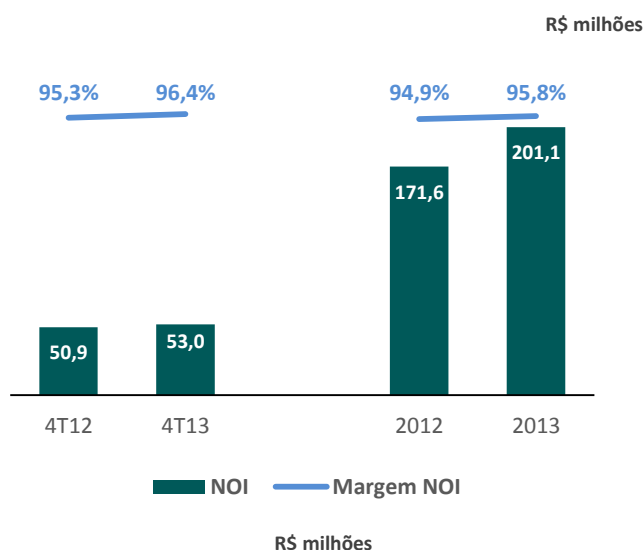


No gráfico ao lado, apresentamos o EBITDA das atividades de Gestão de Propriedades (AGP), análise em que excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas, do resultado exclusivamente para retratar o desempenho das atividades recorrentes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

O EBITDA AGP da Companhia no 4T13 foi de R\$41,9 milhões, com Margem EBITDA AGP de 75,6%. No ano de 2013, o EBITDA AGP ficou em R\$ 159,1 milhões, com Margem EBITDA AGP de 75,8%. O fator principal do aumento do EBITDA AGP nos dois períodos comparados foi o crescimento do volume de receitas de locação e serviços tanto no 4T13 quanto em 2013.

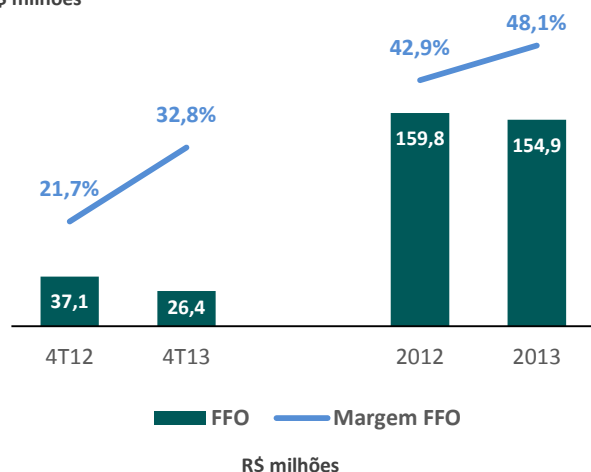
**NOI**

O NOI da CCP no 4T13 foi de R\$53,0 milhões (+4,1% sobre o 4T12). No ano, o NOI ficou em R\$201,1 milhões (+17,2% sobre 2012). As Margens também variaram positivamente nas análises trimestrais (+1,0 pp.) e anual (+0,9 pp.).



**FFO**

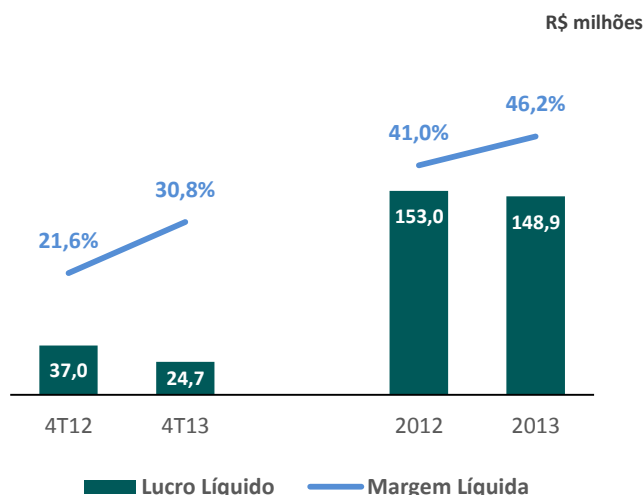
R\$ milhões



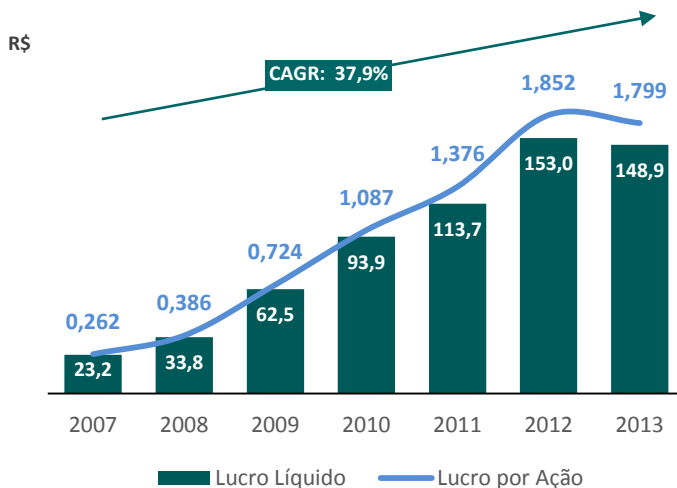
O FFO da CCP no 4T13 foi de R\$26,4 milhões (-28,9% sobre o 4T12). No ano, o FFO ficou em R\$154,9 milhões (-3,1% sobre 2012). As Margens variaram positivamente na análise trimestral (+11,2 pp.) e anual (+5,2 pp.).

**Lucro Líquido e Margem Líquida**

O Lucro Líquido da CCP, registrado no 4T13 foi de R\$ 24,7 milhões, uma redução de 33,2% em relação ao 4T12 – resultado impactado principalmente pela redução no volume de reconhecimento de receitas de vendas verificado no período. Em 2013, o Lucro Líquido totalizou R\$ 148,9 milhões, registrando uma redução de 2,7% em relação à 2012, pelo mesmo motivo mencionado acima.



As margens líquidas registradas foram superiores àquelas registradas nos períodos anteriores. A margem líquida no 4T13 cresceu 9,1 pp. quando comparada àquela do 4T12, ficando em 30,8%. Em 2013, as margens líquidas registradas avançaram 5,2 pp. sobre o ano anterior, fechando em 46,2%. A redução no montante reconhecido, nos períodos, de receitas com as atividades de venda e incorporação imobiliária, cujas margens são significativamente menores do que aquelas verificadas nas atividades de gestão de propriedades e prestação de serviços, foi o principal fator responsável pelas variações verificadas.



O Lucro Líquido por ação ficou em R\$1,799, crescendo a uma taxa composta média anual (CAGR) de 37,9% desde 2007.

### Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

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 2013, a CCP tinha R\$22,0 milhões de Resultados a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar ("Margem REF") de 34,5%.

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	2012	2013	2013 X 2012
Receita de vendas a apropriar	137.400	50.827	-63,0%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	38.303	12.852	-66,4%
<b>Total de vendas a apropriar</b>	<b>175.703</b>	<b>63.679</b>	<b>-63,8%</b>
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(118.539)	(41.702)	-64,8%
Lucro Bruto a apropriar	57.164	21.977	-61,6%
<b>Margem Bruta a apropriar</b>	<b>32,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>2,0 pp.</b>

### Análise das Contas Patrimoniais (IFRS)

#### Disponibilidades e Aplicações Financeiras

A CCP encerrou o ano de 2013 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$ 149,3 milhões, representando 4,8% dos ativos totais. A Companhia tinha, ainda, R\$115,2 milhões em Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo, para um total de liquidez de R\$264,4 milhões. 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\$ 1.356,3 milhões em 2013, montante 19,9% superior ao valor registrado em 30 de setembro de 2013. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo (i) avanço nos projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; e (ii) pagamentos parciais e/ou remanescentes de terrenos para futuros desenvolvimentos imobiliários. Tais investimentos foram suportados parcialmente pela 5ª Emissão de Debêntures Simples e não-conversíveis da Companhia no valor de R\$ 200,0 milhões, e pelo embolso, no período, de R\$39,4 milhões referentes a contratos correntes de crédito imobiliário.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2013
<b>Endividamento</b>	<b>903.974</b>	<b>1.351.162</b>	<b>1.620.713</b>
Financiamentos e Empréstimos	373.973	627.665	701.816
Debêntures	534.023	727.509	924.231
Partes Relacionadas	(4.022)	(4.012)	(5.334)
<b>Disponibilidades</b>	<b>319.599</b>	<b>219.819</b>	<b>264.403</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	319.599	219.819	264.403
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>584.375</b>	<b>1.131.343</b>	<b>1.356.310</b>

Ao final do 4T13, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e treze financiamentos contratados. O custo médio de nosso endividamento total é de 10,51%. A seguir segue detalhamento de nossos financiamentos:

Dívida Corporativa					
Tipo	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	262.786	CDI + 0,81% a.a.	Mensal (1)	março-18
Debêntures	204.420	211.668	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17
Debêntures	150.000	156.591	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	janeiro-18
Debêntures/Produção	90.000	91.055	108% CDI	Trimestral	agosto-14
Debêntures/CRI	200.000	202.131	110% CDI	Trimestral / Semestral	agosto-19
<b>Total</b>	<b>944.420</b>	<b>924.231</b>			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS					
Modalidade	Montante	Saldo 4T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	133.473	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.172	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	-	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	28.825	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	43.321	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	-	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	122.000	135.423	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	176.697	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	77.326	62.095	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	21.452	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	21.186	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.490	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
Crédito Imobiliário	39.443	38.681	TR + 9,50% a.a.	Mensal	novembro-25
	<b>851.951</b>	<b>701.816</b>			

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

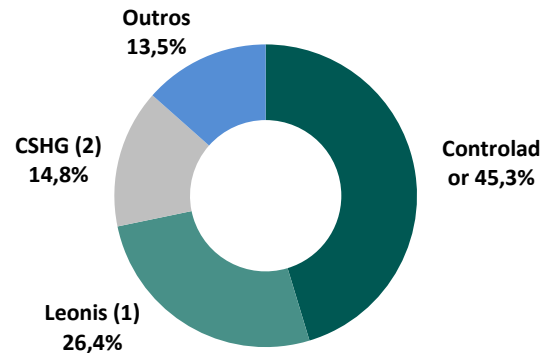
## Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de Dezembro de 2013, o capital social era de R\$ 330,7 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\$ 734,5 milhões.

### Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Dez/2013 – Fechamento)	R\$21,00
Número de Ações (milhões)	83,000
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,743
Free Float	54,7%
Variações no 4T13	
CCPR3	+0,7%
Ibovespa	-1,6%
IMOB	-11,1%

### 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).

## 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					
	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
<b>Receita Bruta</b>	<b>176.715</b>	<b>83.234</b>	<b>-52,9%</b>	<b>385.194</b>	<b>334.584</b>	<b>-13,1%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	30.759	30.084	-2,2%	111.526	119.831	7,4%
Shopping Centers	17.499	19.220	9,8%	49.236	65.427	32,9%
Locação de Centros de Distribuição	2.350	1.982	-15,6%	9.206	9.181	-0,3%
Locação de outros empreendimentos	2.828	3.765	33,1%	10.791	15.461	43,3%
Prestação de serviços de Administração	4.258	13.157	209,0%	16.022	50.138	212,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	119.022	15.025	-87,4%	188.413	74.545	-60,4%
Deduções da receita bruta	(5.625)	(2.932)	-47,9%	(12.355)	(12.290)	-0,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>171.091</b>	<b>80.302</b>	<b>-53,1%</b>	<b>372.840</b>	<b>322.294</b>	<b>-13,6%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(95.174)</b>	<b>(20.611)</b>	<b>-78,3%</b>	<b>(153.298)</b>	<b>(97.305)</b>	<b>-36,5%</b>
Imóveis vendidos	(91.521)	(8.897)	-90,3%	(132.304)	(51.559)	-61,0%
Imóveis locados	(2.721)	(4.109)	51,0%	(17.408)	(17.146)	-1,5%
Prestação de serviços	(932)	(7.605)	715,7%	(3.586)	(28.600)	697,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>75.917</b>	<b>59.690</b>	<b>-21,4%</b>	<b>219.542</b>	<b>224.988</b>	<b>2,5%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>44,4%</b>	<b>74,3%</b>	<b>30,0 pp.</b>	<b>58,9%</b>	<b>69,8%</b>	<b>10,9 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(5.376)</b>	<b>(5.666)</b>	<b>5,4%</b>	<b>22.157</b>	<b>3.614</b>	<b>-83,7%</b>
Comerciais	(1.919)	(5.142)	168,0%	(9.999)	(11.247)	12,5%
Administrativas	(6.177)	(3.586)	-41,9%	(16.493)	(18.473)	12,0%
Honorários da Administração	(1.158)	(1.231)	6,2%	(4.535)	(4.415)	-2,7%
Participação de empregados e administradores	(4.780)	(1.945)	-59,3%	(8.926)	(7.968)	-10,7%
Equivalência patrimonial	8.521	5.796	-32,0%	60.649	43.389	-28,5%
Demais resultados em investimentos	137	442	222,4%	1.461	2.328	59,3%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>70.541</b>	<b>54.025</b>	<b>-23,4%</b>	<b>241.699</b>	<b>228.603</b>	<b>-5,4%</b>
Despesas financeiras	(10.217)	(22.798)	123,1%	(61.485)	(46.358)	-24,6%
Receitas financeiras	5.184	8.471	63,4%	31.700	31.641	-0,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(5.033)</b>	<b>(14.327)</b>	<b>184,6%</b>	<b>(29.785)</b>	<b>(14.717)</b>	<b>-50,6%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>65.507</b>	<b>39.698</b>	<b>-39,4%</b>	<b>211.913</b>	<b>213.886</b>	<b>0,9%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.287)</b>	<b>(7.372)</b>	<b>1,2%</b>	<b>(19.885)</b>	<b>(22.886)</b>	<b>15,1%</b>
Diferido	2.277	(2.378)	-204,5%	2.618	(2.581)	-198,6%
Do exercício	(9.564)	(4.993)	-47,8%	(22.503)	(20.305)	-9,8%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>58.220</b>	<b>32.326</b>	<b>-44,5%</b>	<b>192.028</b>	<b>190.999</b>	<b>-0,5%</b>
Participação de Não Controladores	(21.239)	(7.625)	-64,1%	(38.992)	(42.098)	8,0%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>36.981</b>	<b>24.701</b>	<b>-33,2%</b>	<b>153.036</b>	<b>148.901</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>21,6%</b>	<b>30,8%</b>	<b>9,1 pp.</b>	<b>41,0%</b>	<b>46,2%</b>	<b>5,2 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,447</b>	<b>0,298</b>	<b>-33,3%</b>	<b>1,852</b>	<b>1,799</b>	<b>-2,8%</b>

**Balço Patrimonial (IFRS)**

ATIVOS (R\$ mil) - IFRS	31/12/2012	31/12/2013	% sobre Ativo Total	4T13 x 4T12
<b>Ativo Circulante</b>				
Caixa e Equivalentes	92.121	149.251	4,8%	62,0%
Títulos e valores mobiliários	227.478	115.152	3,7%	-49,4%
Contas a Receber	51.306	75.671	2,4%	47,5%
Estoques	73.888	208.518	6,7%	182,2%
Adiantamento a Fornecedor	9.734	17.749	0,6%	82,3%
Impostos e contribuições a compensar	3.427	4.365	0,1%	27,4%
Demais contas a receber	19.523	18.224	0,6%	-6,7%
<b>Total Circulante</b>	<b>477.477</b>	<b>588.930</b>	<b>18,9%</b>	<b>23,3%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	20.462	8.005	0,3%	-60,9%
Estoques	476.966	1.236.288	39,6%	159,2%
Partes relacionadas	3.522	3.512	0,1%	-0,3%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	5.106	4.132	0,1%	-19,1%
Impostos e contribuições a compensar	42.741	50.118	1,6%	17,3%
Depósitos Judiciais	683	976	0,0%	42,9%
Títulos e Valores Mobiliários	10	10	0,0%	0,0%
Investimentos em controladas	504.907	608.907	19,5%	20,6%
Combinação de negócios (ágio)	-	-	0,0%	NA
Demais contas a receber	-	1.862		
Ativo Imobilizado	1.840	2.044	0,1%	11,1%
Ativo Intangíveis	1	-	0,0%	-100,0%
Propriedades para investimento	609.560	618.541	19,8%	1,5%
<b>Total não Circulante</b>	<b>1.665.798</b>	<b>2.534.395</b>	<b>81,1%</b>	<b>52,1%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>2.143.275</b>	<b>3.123.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>45,7%</b>
	31/12/2013	31/12/2013	% Vertical Analysis	4Q13 x 4Q12
<b>Passivo Circulante</b>	<b>254.892</b>	<b>455.146</b>	<b>14,6%</b>	<b>78,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	18.066	63.804	2,0%	253,2%
Debênture	63.901	172.216	5,5%	169,5%
Fornecedores	23.910	37.796	1,2%	58,1%
Impostos e contribuições a recolher	7.959	9.895	0,3%	24,3%
Impostos e contribuições diferidos	2.370	6.607	0,2%	178,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	59.871	1,9%	NA
Dividendos a pagar	36.346	35.368	1,1%	-2,7%
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.890	7.882	0,3%	-0,1%
CDU a apropriar (Res Sperata)	4.633	6.231	0,2%	34,5%
Adiantamento dos clientes - Permutas	24.276	12.852	0,4%	-47,1%
Adiantamento dos clientes	40.469	24.227	0,8%	-40,1%
Demais contas a pagar	25.072	18.397	0,6%	-26,6%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>849.890</b>	<b>1.423.271</b>	<b>45,6%</b>	<b>67,5%</b>
Empréstimos e Financiamentos	355.907	638.012	20,4%	79,3%
Debênture	470.122	752.015	24,1%	60,0%
CDU a apropriar (Res Sperata)	7.631	21.782	0,7%	185,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.693	4.242	0,1%	14,9%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-	1.269	0,0%	NA
Provisão para contingências	6.602	5.084	0,2%	-23,0%
Demais contas a pagar	5.935	867	0,0%	-85,4%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>628.503</b>	<b>699.141</b>	<b>22,4%</b>	<b>11,2%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>409.990</b>	<b>545.767</b>	<b>17,5%</b>	<b>33,1%</b>
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.143.275</b>	<b>3.123.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>45,7%</b>

## Fluxo de Caixa (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil) - IFRS	31/12/2012	31/12/2013
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	211.912	213.885
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	79	115
Depreciação das propriedades para investimento	8.190	8.250
Equivalência patrimonial	(60.648)	(43.389)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	78.690	116.484
Amortização da comissão sobre debêntures	928	1.206
Imposto diferido (pis e cofins)	391	516
Provisão para perda do contas a receber	76	545
Despesa com outorga de ações	192	489
Ajuste a valor presente	1.061	217
Variação cambial/ganho ou perda - swap	3.188	-
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(13.805)	(12.671)
Impostos e contribuições a compensar	(21.294)	(8.315)
Adiantamento a fornecedores	2.591	(8.015)
Imóveis a comercializar	(272.902)	(893.952)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	24.051	974
Depósitos judiciais	8.145	(293)
Demais ativos	(19.430)	(568)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	10.608	13.886
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(514)	61.140
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(11.937)	(8)
Impostos e contribuições a recolher	(14.137)	3.346
Adiantamento de clientes	25.799	(27.666)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.452	(1.518)
Res-sperata a apropriar	12.264	15.749
Demais contas a pagar	22.648	(11.739)
Contas a receber de partes relacionadas	2.869	10
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>4.467</b>	<b>(571.322)</b>
Juros pagos	(47.770)	(90.037)
IRRF sobre dividendos recebidos	-	-
IRPJ e CSLL Pagos	(16.828)	(20.026)
Dividendos Recebidos	-	98.406
Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(60.131)</b>	<b>(582.979)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	(111.979)	(159.017)
(Acrécimo) de combinação de negócios		
(Acrécimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(227.488)	112.326
(Acrécimo) do imobilizado	(89)	(318)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	(74.533)	(24.273)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(414.089)</b>	<b>(71.282)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	535.675	771.520
Pagamento de empréstimo (principal)	(332.274)	(77.066)
Comissão para aquisição de debêntures	(1.013)	(4.056)
Dividendos pagos	(27.011)	(72.686)
Aportes de capitais por minoritários	112.649	93.679
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>288.026</b>	<b>711.391</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(186.194)</b>	<b>57.130</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	278.315	92.121
No fim do período	92.121	149.251
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(186.194)</b>	<b>57.130</b>

## Anexo 1 – Realizações de 2013

### Aquisição de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo – São Paulo (SP)

Em Agosto de 2013, a CCP adquiriu 50% adicionais no Shopping Cidade São Paulo (área equivalente a 8.838 m<sup>2</sup> 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 segundo trimestre de 2015. A administração do Shopping Cidade São Paulo ficará a cargo da BRX Administração de Propriedades.



### Aquisição de participação extra no Shopping Grand Plaza – Santo André (SP)



A CCP adquiriu, em Maio de 2013, participação adicional de 1,68% no Shopping Grand Plaza, por meio da aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário (F.I.I.) que detém o ativo. Com a aquisição, a CCP passa a deter 61,41% do empreendimento. O Grand Plaza, que foi inaugurado em 1997 e passou por expansão em 2012, tem 70,0 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável e 97,1% de taxa de ocupação. O preço de aquisição foi de aproximadamente R\$10,3 milhões.

### **Início de Obras do Shopping Cerrado – Goiânia (GO)**

A CCP iniciou, em Agosto, a construção do Shopping Cerrado, em Goiânia, Goiás. O empreendimento terá 31.505 m<sup>2</sup> de ABL, e tem conclusão prevista para o 1T16. As principais âncoras já se encontram contratadas, e a comercialização das lojas satélites iniciou-se na segunda metade de 2013.

A CCP possui 21,25% do empreendimento, que será gerenciado pela BRX Administração de Propriedades.



### **Entrega do CEO Corporate Offices**



Durante o terceiro trimestre de 2013, 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 m<sup>2</sup> privativos cada, totalizando 29.927 m<sup>2</sup> privativos.

Em 2012, a CCP havia vendido sete andares e meio - totalizando 10.198 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. A propriedade encontra-se em fase de comercialização.

### **Início de obras do Miss Silvia – São Paulo (SP)**

A CCP iniciou as obras no empreendimento Miss Silvia, localizado na região da Faria Lima, em São Paulo. O empreendimento, quando concluído, terá 16.289 m<sup>2</sup> de área bruta para locação. A CCP tem 25% de participação no projeto, que tem conclusão prevista para o início de 2016.

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



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



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

O projeto total consiste de dois galpões logísticos desenvolvidos em um terreno de 178.800 metros quadrados. Os galpões têm 37.632 m<sup>2</sup> e 38.344 m<sup>2</sup> de área de locação, respectivamente. O projeto foi concluído ao longo do trimestre, e ambos os espaços estão locados para empresas líderes em seus segmentos de atuação, por um prazo de cinco anos.

A Prologis CCP permanecerá com o gerenciamento do projeto. Com a transação, a participação da CCP no projeto passa a ser de 2,5% (1.899 metros quadrados).

### Aquisição de Novas Áreas para Desenvolvimento de Centros de Distribuição

Foram adquiridas, durante o ano, três novas áreas para projetos de centros de distribuição logísticos: O primeiro projeto é o Prologis CCP Castelo 46, localizado em Araçariguama, interior do Estado de São Paulo. O projeto terá 241.202 m<sup>2</sup> de ABL (participação da CCP de 56.381 m<sup>2</sup>, ou 23,4%). O outro projeto é o Prologis CCP Duque, localizado em Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. O projeto terá 50.153 m<sup>2</sup> de ABL (participação da CCP de 16.801 m<sup>2</sup>, ou 33,50%). O terceiro projeto, Prologis CCP Cabreúva, está localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino de Couto, município de Cabreúva (SP). Em terreno de 513.996 m<sup>2</sup> de área, serão construídos 141 mil m<sup>2</sup> de ABL destinada à armazenagem e logística.

Os projetos serão desenvolvidos seguindo avançados critérios técnicos e construtivos empregados nos produtos desenvolvidos pela Prologis CCP, *joint venture* da Cyrela Commercial Properties com a Prologis, Inc., uma das principais empresas globais de desenvolvimento de centros de distribuição logísticas.

### Emissões de Debentures

Em Janeiro de 2013, a Cyrela Commercial Properties realizou sua terceira Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de R\$150 milhões. A emissão foi coordenada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal. As debêntures tem prazo de 60 meses (amortizações no quarto e quinto anos), e remuneração de CDI mais 1,0% (um por cento) ao ano.

Em Agosto, a CCP concluiu sua quarta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, captando R\$90,0 milhões. As debentures tem prazo de vencimento de trezentos e sessenta dias e foram emitidas 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.

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, e foram emitidas a uma taxa correspondente a 110,0% do CDI. A transação foi coordenada pelos bancos J Safra (líder), HSBC e Modal. A emissão recebeu *rating* 'AA(bra)' da *Fitch Ratings*.



## Anexo 2 – 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 Silvia	São Paulo (SP)		4.072	2016
		<b>53.352</b>	<b>22.957</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)	2.850		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)		6.695	2016
		<b>117.315</b>	<b>24.371</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)	41.579	25.789	2013
9.	Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)		27.142	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	Araçariguama (SP)		56.381	NA
			<b>96.715</b>	<b>362.315</b>	
Outros					
1.	ITM	São Paulo (SP)	24.059		1996
2.	Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600		2007
			<b>25.659</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>		<b>328.978</b>	<b>409.643</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) (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO (3)	Barra da Tijuca, RJ	-	-	22.957	3T13	R\$ 90 - R\$ 100	123,0
	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 Silvia (Faria Lima)	Av. Faria Lima, SP	16.289	4.072		1T16	R\$ 140 - R\$ 150	
Shopping Center	Shopping Metropolitano Barra (3)	Barra da Tijuca, RJ	-	-	24.371	4T13	R\$ 55 - R\$ 65	250,2
	Tietê Plaza Shopping (3)	Marginal Tietê, SP	-	-		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		1T16	R\$ 60 - R\$ 70	
Centros Logísticos	Rio Guandú (Queimados I)	Queimados, RJ	129.127	32.282	362.315	2T13	R\$ 18 - R\$ 20	437,0
	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	103.156	25.789		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	
	Castelo 46	Araçariguama, SP	241.202	56.381		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
<b>Total - Empreend. em Desenvolvimento</b>			<b>1.187.664</b>		<b>409.643</b>			<b>810,3</b>
Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (1)	Investimento a incorrer(2) (R\$ milhões)	
Centro Metropolitano - SE e SO		Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir		
<b>Total - Banco de Terrenos</b>			<b>150.000</b>	<b>120.000</b>				
<b>Total</b>			<b>1.337.664</b>		<b>529.643</b>		<b>810,3</b>	

(1) Valores médios praticados no mercado

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

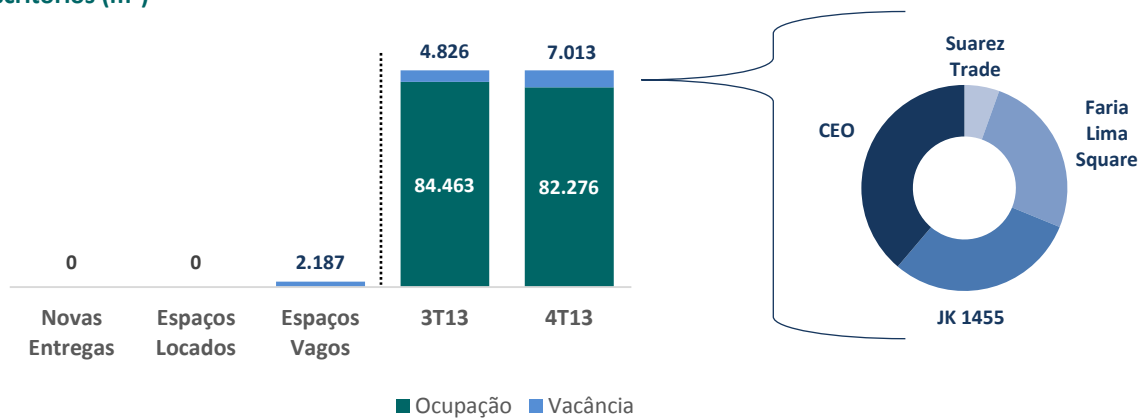
(3) Empreendimento entregue, com CAPEX residual

(4) Empreendimento vendido

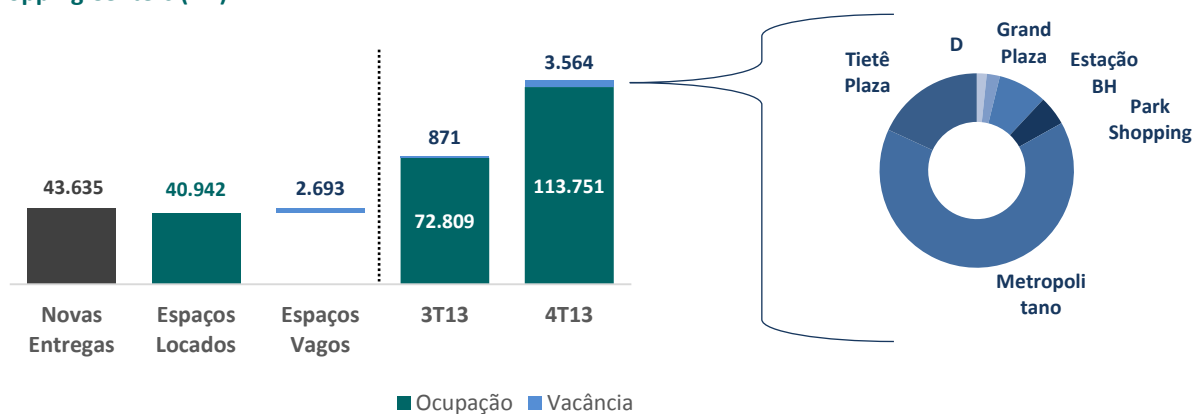
### Análise dos Índices de Ocupação por Segmentos

A análise da variação da ocupação física, por segmento, encontra-se abaixo:

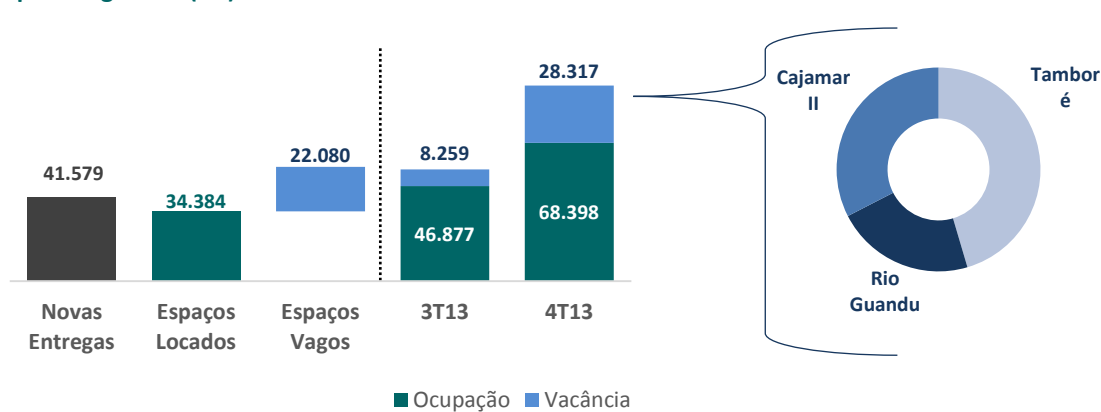
#### Escritórios (m<sup>2</sup>)



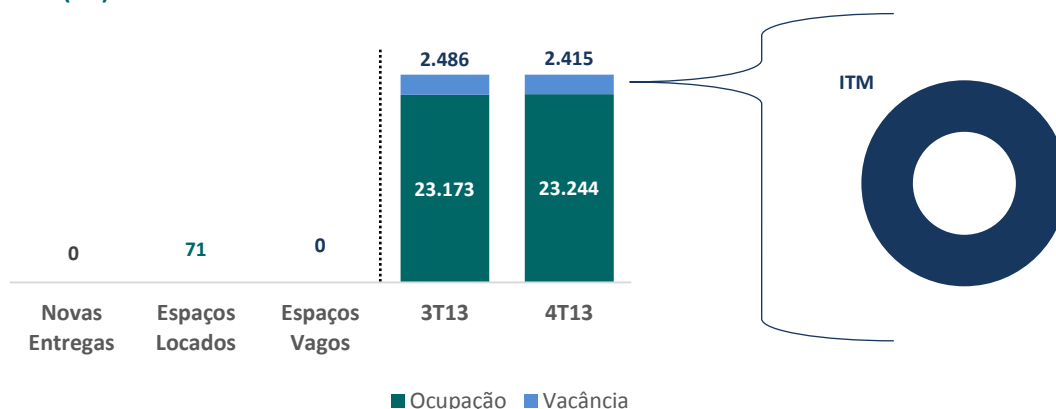
#### Shopping Centers (m<sup>2</sup>)



#### Galpões Logísticos (m<sup>2</sup>)



## Outros (m²)



### Anexo 3 – 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)	4T12 IFRS	4T12 Pró Forma	Variação	4T13 IFRS	4T13 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>30.759</b>	<b>31.582</b>	<b>(822)</b>	<b>30.084</b>	<b>30.975</b>	<b>(891)</b>
Edifícios Triple A	25.493	25.493	-	24.222	24.222	-
Edifícios Classe A	5.266	6.088	(822)	5.862	6.753	(891)
<b>Shopping Centers</b>	<b>17.499</b>	<b>20.412</b>	<b>(2.914)</b>	<b>19.220</b>	<b>26.308</b>	<b>(7.087)</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>2.350</b>	<b>2.556</b>	<b>(207)</b>	<b>1.982</b>	<b>4.619</b>	<b>(2.636)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>2.828</b>	<b>6.099</b>	<b>(3.271)</b>	<b>3.765</b>	<b>3.765</b>	<b>-</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>4.258</b>	<b>5.256</b>	<b>(997)</b>	<b>13.157</b>	<b>14.020</b>	<b>(863)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>57.694</b>	<b>65.905</b>	<b>(8.211)</b>	<b>68.209</b>	<b>79.686</b>	<b>(11.477)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>119.022</b>	<b>55.435</b>	<b>63.587</b>	<b>15.025</b>	<b>24.272</b>	<b>(9.247)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>176.715</b>	<b>121.340</b>	<b>55.376</b>	<b>83.234</b>	<b>103.958</b>	<b>(20.724)</b>

Reconciliação de Receita PRÓ-FORMA VS. IFRS (R\$ mil)	2012 IFRS	2012 Pró Forma	Variação	2013 IFRS	2013 Pró Forma	Variação
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>111.526</b>	<b>114.682</b>	<b>(3.156)</b>	<b>119.831</b>	<b>123.264</b>	<b>(3.433)</b>
Edifícios Triple A	91.648	91.648	(0)	97.351	97.351	-
Edifícios Classe A	19.878	23.034	(3.156)	22.480	25.913	(3.433)
<b>Shopping Centers</b>	<b>49.236</b>	<b>60.296</b>	<b>(11.061)</b>	<b>65.427</b>	<b>86.461</b>	<b>(21.034)</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>9.206</b>	<b>9.826</b>	<b>(620)</b>	<b>9.181</b>	<b>12.892</b>	<b>(3.711)</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>10.791</b>	<b>10.556</b>	<b>235</b>	<b>15.461</b>	<b>15.263</b>	<b>198</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>16.022</b>	<b>18.529</b>	<b>(2.507)</b>	<b>50.138</b>	<b>53.683</b>	<b>(3.545)</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>196.781</b>	<b>213.890</b>	<b>(17.108)</b>	<b>260.038</b>	<b>291.564</b>	<b>(31.526)</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	<b>188.413</b>	<b>285.567</b>	<b>(97.152)</b>	<b>74.545</b>	<b>158.064</b>	<b>(83.518)</b>
<b>Total de Receita Bruta</b>	<b>385.194</b>	<b>499.456</b>	<b>(114.262)</b>	<b>334.584</b>	<b>449.628</b>	<b>(115.044)</b>

## Anexo 4 – Tabelas Financeiras (IFRS)

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Salários e Encargos Sociais	2.098	3.520	67,8%	10.205	13.403	31,3%
Aluguéis e Condomínios	36	222	516,7%	181	528	191,7%
Custo de Manutenção e Reparos	69	92	33,3%	332	441	32,8%
Serviços de Terceiros - Adm	1.239	922	-25,6%	5.160	6.943	34,6%
Outras despesas	3.893	60	-98,5%	5.150	1.572	-69,5%
<b>Total</b>	<b>7.335</b>	<b>4.816</b>	<b>-34,3%</b>	<b>21.028</b>	<b>22.887</b>	<b>8,8%</b>

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Salários e Encargos	558	411	-26,3%	2.250	2.249	0,0%
Serviços Terceiros	177	930	425,4%	1.796	1.413	-21,3%
Aluguéis e Condomínios	42	456	985,7%	437	1.241	184,0%
Despesas de Comercialização	1.009	3.295	226,6%	5.299	6.234	17,6%
Outras Despesas	133	50	-62,4%	217	110	-49,3%
<b>Total</b>	<b>1.919</b>	<b>5.142</b>	<b>168,0%</b>	<b>9.999</b>	<b>11.247</b>	<b>12,5%</b>

### Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstim	(9.086)	(20.566)	126,3%	(54.909)	(39.247)	-28,5%
Juros e Multas	(43)	(134)	211,6%	(219)	(540)	146,6%
Demais despesas financeiras	(1.088)	(2.098)	92,8%	(6.357)	(6.571)	3,4%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(10.217)</b>	<b>(22.798)</b>	<b>123,1%</b>	<b>(61.485)</b>	<b>(46.358)</b>	<b>-24,6%</b>
Receitas de Aplicação Financeira	4.350	6.963	60,1%	28.667	26.025	-9,2%
Outras Receitas Financeiras	834	1.508	80,8%	3.033	5.616	85,2%
<b>Receita Financeira</b>	<b>5.184</b>	<b>8.471</b>	<b>63,4%</b>	<b>31.700</b>	<b>31.641</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Total</b>	<b>(5.033)</b>	<b>(14.327)</b>	<b>184,7%</b>	<b>(29.785)</b>	<b>(14.717)</b>	<b>-50,6%</b>

### EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro Líquido	36.981	24.701	-33,2%	153.036	148.901	-2,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.287	7.372	1,2%	19.885	22.886	15,1%
(+/-) Resultado Financeiro	5.033	14.327	184,6%	29.785	14.717	-50,6%
(+) Depreciação e Amortização	221	2.100	848,3%	8.268	8.370	1,2%
<b>Total</b>	<b>49.523</b>	<b>48.500</b>	<b>-2,1%</b>	<b>210.975</b>	<b>194.874</b>	<b>-7,6%</b>
Receita Líquida	171.091	80.302	-53,1%	372.840	322.294	-13,6%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>28,9%</b>	<b>60,4%</b>	<b>31,5 pp.</b>	<b>56,6%</b>	<b>60,5%</b>	<b>3,9 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro Líquido do Período	44.848	51.782	15,5%	126.246	153.845	21,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.587	5.543	54,5%	12.992	16.417	26,4%
(+/-) Resultado Financeiro	(10.367)	(17.542)	69,2%	(13.590)	(19.478)	43,3%
(+) Depreciação e Amortização	221	2.098	847,6%	8.268	8.360	1,1%
<b>Total</b>	<b>38.289</b>	<b>41.880</b>	<b>9,4%</b>	<b>133.916</b>	<b>159.144</b>	<b>18,8%</b>
Receita Líquida	54.595	55.378	1,4%	182.443	210.049	15,1%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>70,1%</b>	<b>75,6%</b>	<b>5,5 pp.</b>	<b>73,4%</b>	<b>75,8%</b>	<b>2,4 pp.</b>

**NOI (IFRS)**

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Receita Locação	53.435	55.052	3,0%	180.759	209.900	16,1%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.499)	(2.009)	-19,6%	(9.139)	(8.776)	-4,0%
<b>NOI</b>	<b>50.936</b>	<b>53.042</b>	<b>4,1%</b>	<b>171.620</b>	<b>201.124</b>	<b>17,2%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>95,3%</b>	<b>96,4%</b>	<b>1,0 pp.</b>	<b>94,9%</b>	<b>95,8%</b>	<b>0,9 pp.</b>

**FFO**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro (Prejuízo) Líquido	36.981	24.701	-33,2%	153.036	148.901	-2,7%
(+) Depreciação	221	2.100	848,3%	8.268	8.370	1,2%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(137)	(442)	222,4%	(1.461)	(2.328)	59,3%
<b>Total</b>	<b>37.065</b>	<b>26.359</b>	<b>-28,9%</b>	<b>159.843</b>	<b>154.943</b>	<b>-3,1%</b>
Receita Líquida	171.091	80.302	-53,1%	372.840	322.294	-13,6%
<b>Margem FFO</b>	<b>21,7%</b>	<b>32,8%</b>	<b>11,2 pp.</b>	<b>42,9%</b>	<b>48,1%</b>	<b>5,2 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,448	0,319	-29,0%	1,934	1,872	-3,2%

**Estoque (IFRS)**

Os imóveis a comercializar encerram trimestre com saldo de R\$ 1,4 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	2012	2013	Análise Vertical (%)	2013 X 2012
Edifícios Corporativos	288.473	286.674	46,3%	-0,6%
Shoppings	231.040	241.569	39,1%	4,6%
Condomínios Logísticos	50.856	51.974	8,4%	2,2%
Outros	39.191	38.324	6,2%	-2,2%
<b>Total</b>	<b>609.560</b>	<b>618.541</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,5%</b>

## Anexo 5 – Tabelas Financeiras (Proforma)

## Demonstrativo de Resultados (Proforma)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	Pró-Forma					
	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
<b>Receita Bruta</b>	<b>121.339</b>	<b>103.958</b>	<b>-14,3%</b>	<b>499.456</b>	<b>449.628</b>	<b>-10,0%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	31.582	30.975	-1,9%	114.682	123.264	7,5%
Shopping Centers	20.412	26.308	28,9%	60.296	86.461	43,4%
Locação de Centros de Distribuição	2.556	4.619	80,7%	9.826	12.892	31,2%
Locação de outros empreendimentos	6.099	3.765	-38,3%	10.556	15.263	44,6%
Prestação de serviços de Administração	5.256	14.020	166,8%	18.529	53.683	189,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	55.435	24.272	-56,2%	285.567	158.064	-44,6%
Deduções da receita bruta	(3.084)	(3.716)	20,5%	(14.561)	(15.694)	7,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>118.255</b>	<b>100.242</b>	<b>-15,2%</b>	<b>484.896</b>	<b>433.934</b>	<b>-10,5%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(45.391)</b>	<b>(31.150)</b>	<b>-31,4%</b>	<b>(214.780)</b>	<b>(165.561)</b>	<b>-22,9%</b>
Imóveis vendidos	(37.603)	(16.732)	-55,5%	(186.490)	(109.218)	-41,4%
Imóveis locados	(6.434)	(6.349)	-1,3%	(23.237)	(25.860)	11,3%
Prestação de serviços	(1.354)	(8.069)	496,0%	(5.052)	(30.483)	503,4%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>72.864</b>	<b>69.092</b>	<b>-5,2%</b>	<b>270.116</b>	<b>268.373</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>61,6%</b>	<b>68,9%</b>	<b>7,3 pp.</b>	<b>55,7%</b>	<b>61,8%</b>	<b>6,1 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(14.168)</b>	<b>(12.009)</b>	<b>-15,2%</b>	<b>(45.326)</b>	<b>(45.017)</b>	<b>-0,7%</b>
Comerciais	(1.618)	(5.336)	229,8%	(15.060)	(15.228)	1,1%
Administrativas	(6.618)	(4.706)	-28,9%	(17.940)	(21.553)	20,1%
Honorários da Administração	(1.158)	(1.231)	6,3%	(4.535)	(4.415)	-2,7%
Participação de empregados e administradores	(4.901)	(2.050)	-58,2%	(9.258)	(8.476)	-8,4%
Equivalência patrimonial	-	-	NA	-	-	NA
Demais resultados em investimentos	127	1.313	934,0%	1.468	4.654	217,0%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>58.696</b>	<b>57.082</b>	<b>-2,7%</b>	<b>224.790</b>	<b>223.356</b>	<b>-0,6%</b>
Despesas financeiras	(13.761)	(25.171)	82,9%	(67.204)	(54.700)	-18,6%
Receitas financeiras	6.215	8.617	38,6%	36.743	31.510	-14,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.546)</b>	<b>(16.555)</b>	<b>119,4%</b>	<b>(30.461)</b>	<b>(23.191)</b>	<b>-23,9%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>51.150</b>	<b>40.528</b>	<b>-20,8%</b>	<b>194.329</b>	<b>200.165</b>	<b>3,0%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(4.908)</b>	<b>(8.268)</b>	<b>68,5%</b>	<b>(23.003)</b>	<b>(25.161)</b>	<b>9,4%</b>
Diferido	2.941	(2.601)	-188,4%	1.333	(1.852)	-238,9%
Do exercício	(7.849)	(5.667)	-27,8%	(24.336)	(23.310)	-4,2%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>46.242</b>	<b>32.259</b>	<b>-30,2%</b>	<b>171.327</b>	<b>175.004</b>	<b>2,1%</b>
Participação de Não Controladores	(9.262)	(7.558)	-18,4%	(18.291)	(26.103)	42,7%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>36.980</b>	<b>24.702</b>	<b>-33,2%</b>	<b>153.036</b>	<b>148.901</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>31,3%</b>	<b>24,6%</b>	<b>-6,6 pp.</b>	<b>31,6%</b>	<b>34,3%</b>	<b>2,8 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>0,447</b>	<b>0,299</b>	<b>-33,3%</b>	<b>1,852</b>	<b>1,799</b>	<b>-2,8%</b>

**EBITDA (Proforma)**

EBITDA (R\$ mil) - Pró-Forma	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro Líquido	36.980	24.702	-33,2%	153.036	148.901	-2,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	4.908	8.268	68,5%	23.003	25.161	9,4%
(+/-) Resultado Financeiro	7.546	16.555	119,4%	30.461	23.191	-23,9%
(+) Depreciação e Amortização	1.992	3.519	76,6%	11.965	14.008	17,1%
<b>Total</b>	<b>51.427</b>	<b>53.044</b>	<b>3,1%</b>	<b>218.465</b>	<b>211.261</b>	<b>-3,3%</b>
Receita Líquida	118.255	100.242	-15,2%	484.896	433.934	-10,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>43,5%</b>	<b>52,9%</b>	<b>9,4 pp.</b>	<b>45,1%</b>	<b>48,7%</b>	<b>3,6 pp.</b>

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

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro Líquido do Período	26.211	44.763	70,8%	103.189	148.832	44,2%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	3.946	5.844	48,1%	14.267	17.341	21,5%
(+/-) Resultado Financeiro	6.810	(8.335)	-222,4%	16.809	(3.915)	-123,3%
(+) Depreciação e Amortização	2.020	3.512	73,9%	11.578	13.988	20,8%
<b>Total</b>	<b>38.987</b>	<b>45.784</b>	<b>17,4%</b>	<b>145.844</b>	<b>176.247</b>	<b>20,8%</b>
Receita Líquida	61.664	65.649	6,5%	196.771	237.248	20,6%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>63,2%</b>	<b>69,7%</b>	<b>6,5 pp.</b>	<b>74,1%</b>	<b>74,3%</b>	<b>0,2 pp.</b>

**NOI (Proforma)**

NOI (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Receita Locação	60.649	65.666	8,3%	195.360	237.881	21,8%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(4.442)	(2.830)	-36,3%	(11.272)	(11.852)	5,1%
<b>NOI</b>	<b>56.207</b>	<b>62.836</b>	<b>11,8%</b>	<b>184.088</b>	<b>226.029</b>	<b>22,8%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>92,7%</b>	<b>95,7%</b>	<b>3,0 pp.</b>	<b>94,2%</b>	<b>95,0%</b>	<b>0,8 pp.</b>

**FFO (Proforma)**

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - Pró Forma	4T12	4T13	4T13 x 4T12	2012	2013	2013 X 2012
Lucro (Prejuízo) Líquido	36.980	24.702	-33,2%	153.036	148.901	-2,7%
(+) Depreciação	1.992	3.519	76,6%	11.965	14.008	17,1%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(127)	(1.313)	934,0%	(1.468)	(4.654)	217,0%
<b>Total</b>	<b>38.846</b>	<b>26.907</b>	<b>-30,7%</b>	<b>163.533</b>	<b>158.255</b>	<b>-3,2%</b>
Receita Líquida	118.255	100.242	-15,2%	484.896	433.934	-10,5%
<b>Margem FFO</b>	<b>32,8%</b>	<b>26,8%</b>	<b>-6,0 pp.</b>	<b>33,7%</b>	<b>36,5%</b>	<b>2,7 pp.</b>
FFO por ação (R\$)	0,470	0,325	-30,8%	1,979	1,912	-3,3%



## Endividamento (Proforma)

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2013
<b>Endividamento</b>	<b>933.382</b>	<b>1.344.887</b>	<b>1.609.874</b>
Financiamentos e Empréstimos	403.056	621.061	690.898
Debêntures	534.023	727.509	924.231
Partes Relacionadas	(3.697)	(3.683)	(5.255)
<b>Disponibilidades</b>	<b>273.818</b>	<b>218.719</b>	<b>252.705</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	273.818	218.719	252.705
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>659.564</b>	<b>1.126.168</b>	<b>1.357.169</b>

Dívida Líquida (R\$ mil) - Pró Forma	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2013
Dívida Líquida Total	<b>659.564</b>	<b>1.126.168</b>	<b>1.357.169</b>
Dívida Líquida Total / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>2,71x</b>	<b>5,33x</b>	<b>6,42x</b>
Dívida Líquida Corporativa	<b>266.571</b>	<b>505.107</b>	<b>666.271</b>
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>1,09x</b>	<b>2,39x</b>	<b>3,15x</b>
Dívida Líquida Produção	<b>392.993</b>	<b>621.061</b>	<b>690.898</b>
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>1,61x</b>	<b>2,94x</b>	<b>3,27x</b>

Financiamento a Produção (R\$ mil) - Pró-Forma					
Modalidade	Montante	Saldo 4T13	Remuneração	Juros	Vencimento
FINEM	144.000	133.473	TJLP + 1,92% a.a a 3,82 a.a.	Mensal	setembro-20
Crédito Imobiliário	20.000	20.172	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Crédito Imobiliário	54.800	53.353	TR + 10,20% a.a.	Mensal	abril-22
Crédito Imobiliário	31.393	28.825	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Crédito Imobiliário	46.000	43.321	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Crédito Imobiliário	30.000	36.504	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Crédito Imobiliário	30.500	33.856	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Crédito Imobiliário	185.220	176.697	TR + 10,30% a.a.	Mensal	março-24
Crédito Imobiliário	77.326	62.095	TR + 10,31% a.a.	Mensal	setembro-25
Crédito Imobiliário	32.360	21.452	TR + 9,25% a.a.	Mensal	maio-16
Crédito Imobiliário	47.500	21.186	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-27
Crédito Imobiliário	21.908	20.490	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abril-27
Crédito Imobiliário	39.443	38.681	TR + 9,50% a.a.	Mensal	novembro-25
	<b>760.451</b>	<b>690.105</b>			

## Anexo 6 – 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 receita de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

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

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

**SSS – Same Stores 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 Stores 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.

## Sobre a CCP



A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 329 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação e aproximadamente 410 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.*