

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	8
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	18
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	21
Notas Explicativas	42

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	86
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	83.000
Preferenciais	0
Total	83.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	248
Preferenciais	0
Total	248

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	10/04/2014	Dividendo	08/05/2014	Ordinária		0,42735

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	2.861.543	2.032.054
1.01	Ativo Circulante	477.942	157.976
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	464.301	121.615
1.01.01.01	Caixa e Bancos	435	136
1.01.01.02	Aplicações financeiras	463.866	121.479
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	8.673
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	8.673
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	8.673
1.01.03	Contas a Receber	320	495
1.01.03.01	Clientes	320	495
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.672	3.418
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.672	3.418
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.649	23.775
1.01.08.03	Outros	9.649	23.775
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	5.437	6.962
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	4.212	16.813
1.02	Ativo Não Circulante	2.383.601	1.874.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	59.291	48.257
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	59.291	48.257
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	59.251	48.217
1.02.01.09.06	Demais contas a receber	40	40
1.02.02	Investimentos	2.324.019	1.825.473
1.02.02.01	Participações Societárias	2.322.196	1.823.630
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.322.196	1.823.630
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.823	1.843
1.02.03	Imobilizado	291	348
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	291	348

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	2.861.543	2.032.054
2.01	Passivo Circulante	228.525	254.893
2.01.02	Fornecedores	274	415
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	274	415
2.01.03	Obrigações Fiscais	373	2.589
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	362	2.524
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	296	11
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	45	2.493
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	21	20
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	11	65
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	172.046	197.792
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	76.761	25.576
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	76.761	25.576
2.01.04.02	Debêntures	95.285	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	55.832	54.097
2.01.05.02	Outros	55.832	54.097
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.271	35.368
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	32.561	18.729
2.02	Passivo Não Circulante	1.859.181	1.078.019
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.858.031	1.076.869
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	840.386	324.854
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	840.386	324.854
2.02.01.02	Debêntures	1.017.645	752.015
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	773.837	699.142
2.03.01	Capital Social Realizado	350.000	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951
2.03.04	Reservas de Lucros	436.114	380.724
2.03.04.01	Reserva Legal	36.351	31.453
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	399.763	349.271

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.647	14.147
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20	-20
3.03	Resultado Bruto	6.627	14.127
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	164.075	163.649
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.290	-3.463
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.637	-23.882
3.04.02.01	Remuneração da Administração	-3.459	-1.553
3.04.02.02	Gerais e Administrativas	-18.047	-16.054
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-10.131	-6.275
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-853	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	201.855	190.994
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	170.702	177.776
3.06	Resultado Financeiro	-75.173	-26.827
3.06.01	Receitas Financeiras	21.983	16.462
3.06.02	Despesas Financeiras	-97.156	-43.289
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	95.529	150.949
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.431	-2.048
3.08.02	Diferido	2.431	-2.048
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	97.960	148.901
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	97.960	148.901
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,18	1,794
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,184	1,799

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	97.960	148.901
4.03	Resultado Abrangente do Período	97.960	148.901

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	114.134	135.925
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	65.892	51.203
6.01.01.01	Lucro líquido do período antes do IR e CS	95.529	150.949
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	107	71
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	20	20
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-201.855	-190.994
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	170.297	89.479
6.01.01.06	Amorização da comissão sobre debêntures	1.811	1.206
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	-17	-17
6.01.01.09	Despesa com outorga de ações	0	489
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	16.937	-16.947
6.01.02.01	Impostos a compensar	-11.288	-8.349
6.01.02.02	Contas a receber	175	176
6.01.02.04	Demais ativos	12.601	-16.802
6.01.02.06	Dividendos a receber	1.525	0
6.01.02.08	Fornecedores	-141	227
6.01.02.09	Impostos e contribuições a recolher	232	-148
6.01.02.10	Demais contas a pagar	13.833	7.949
6.01.03	Outros	31.305	101.669
6.01.03.02	Juros pagos	-150.298	-74.797
6.01.03.04	Dividendos recebidos	181.603	176.466
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-469.691	-496.333
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-50	-253
6.02.02	Aquisição de investimento	-478.314	-594.017
6.02.04	Baixa de títulos de valores mobiliários	8.673	97.937
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	698.243	471.601
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	904.870	619.433
6.03.02	Pagamentos de empréstimos (principal)	-163.577	-72.147
6.03.03	Comissão para aquisição de debêntures	-7.687	-2.999
6.03.04	Dividendos pagos	-35.363	-72.686
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	342.686	111.193
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	121.615	10.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	464.301	121.615

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142
5.04	Transações de Capital com os Sócios	19.305	0	-19.305	-23.265	0	-23.265
5.04.01	Aumentos de Capital	19.305	0	-19.305	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-23.265	0	-23.265
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.960	0	97.960
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.960	0	97.960
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	74.695	-74.695	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	74.695	-74.695	0	0
5.07	Saldos Finais	350.000	-12.277	436.114	0	0	773.837

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	-35.364	0	-78.263
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	-35.364	0	-71.710
5.04.08	Transações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	148.901	0	148.901
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	148.901	0	148.901
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	113.537	-113.537	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	113.537	-113.537	0	0
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	7.105	14.994
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.105	14.994
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.241	-6.902
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.464	-5.520
7.02.04	Outros	-4.777	-1.382
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.136	8.092
7.04	Retenções	-127	-91
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-127	-91
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.263	8.001
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	222.985	208.926
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	201.855	190.994
7.06.02	Receitas Financeiras	21.983	16.462
7.06.03	Outros	-853	1.470
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	218.722	216.927
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	218.722	216.927
7.08.01	Pessoal	25.579	21.841
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.448	13.609
7.08.01.02	Benefícios	10.131	8.232
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.812	4.822
7.08.02.01	Federais	12.580	4.187
7.08.02.03	Municipais	232	635
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	82.371	41.363
7.08.03.01	Juros	77.227	39.230
7.08.03.03	Outras	5.144	2.133
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	97.960	148.901
7.08.04.02	Dividendos	23.266	35.364
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	74.694	113.537

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	4.353.542	3.123.325
1.01	Ativo Circulante	949.722	588.930
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	572.990	149.251
1.01.01.01	Caixa e Bancos	18.008	16.338
1.01.01.02	Aplicações financeiras	554.982	132.913
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	115.152
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	115.152
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	115.152
1.01.03	Contas a Receber	80.021	75.671
1.01.03.01	Clientes	80.021	75.671
1.01.04	Estoques	261.540	208.518
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.672	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.672	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	31.499	35.973
1.01.08.03	Outros	31.499	35.973
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	25.277	18.224
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	6.222	17.749
1.02	Ativo Não Circulante	3.403.820	2.534.395
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.011.180	1.304.903
1.02.01.03	Contas a Receber	12.949	8.005
1.02.01.03.01	Clientes	12.949	8.005
1.02.01.04	Estoques	1.926.307	1.236.288
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.512	3.512
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	68.412	57.098
1.02.01.09.03	Créditos com parceiros nos empreendimentos	0	4.132
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	64.836	50.118
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	91	976
1.02.01.09.09	Demais contas a receber	3.475	1.862
1.02.01.09.10	Títulos e valores mobiliários	10	10
1.02.02	Investimentos	1.390.198	1.227.448
1.02.02.01	Participações Societárias	774.483	608.907
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	774.483	608.907
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	615.715	618.541
1.02.03	Imobilizado	2.366	2.044
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.366	2.044
1.02.04	Intangível	76	0
1.02.04.01	Intangíveis	76	0
1.02.04.01.02	Software	76	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	4.353.542	3.123.325
2.01	Passivo Circulante	406.839	455.145
2.01.02	Fornecedores	35.510	37.796
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	35.510	37.796
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.335	16.502
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.446	15.834
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.142	4.938
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.407	763
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	3.524	3.526
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	2.373	6.607
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	889	668
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	247.312	236.020
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	152.027	63.804
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	152.027	63.804
2.01.04.02	Debêntures	95.285	172.216
2.01.05	Outras Obrigações	107.682	164.827
2.01.05.02	Outros	107.682	164.827
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.271	35.368
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	21.087	59.871
2.01.05.02.05	Débito com parceiros nos empreendimentos	10.551	7.882
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	551	24.227
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permuta	104	12.852
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	46.513	18.396
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	5.605	6.231
2.02	Passivo Não Circulante	2.404.749	1.423.271
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.236.515	1.390.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.396.129	638.012
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.396.129	638.012
2.02.01.02	Debêntures	840.386	752.015
2.02.02	Outras Obrigações	155.720	23.918
2.02.02.02	Outros	155.720	23.918
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	1.269
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permutas	108.513	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	867
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	47.207	21.782
2.02.03	Tributos Diferidos	8.156	4.242
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.156	4.242
2.02.04	Provisões	4.358	5.084
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.358	5.084
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.358	5.084
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.541.954	1.244.909
2.03.01	Capital Social Realizado	350.000	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-12.277	-12.277
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-3.326	-3.326
2.03.02.07	Transações com sócios	-8.951	-8.951

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013
2.03.04	Reservas de Lucros	436.114	380.724
2.03.04.01	Reserva Legal	36.351	31.453
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	399.763	349.271
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	768.117	545.767

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	381.861	322.293
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-128.992	-97.305
3.03	Resultado Bruto	252.869	224.988
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.668	3.614
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.911	-11.247
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.891	-30.855
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-23.492	-18.472
3.04.02.02	Remuneração da administração	-5.161	-4.415
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-12.238	-7.968
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-552	2.327
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	-552	2.327
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.686	43.389
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	244.201	228.602
3.06	Resultado Financeiro	-68.572	-14.717
3.06.01	Receitas Financeiras	36.946	31.641
3.06.02	Despesas Financeiras	-105.518	-46.358
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	175.629	213.885
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.811	-22.886
3.08.01	Corrente	-29.316	-20.305
3.08.02	Diferido	2.505	-2.581
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	148.818	190.999
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	148.818	190.999
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	97.960	148.901
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	50.858	42.098
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,18	1,794
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,184	1,799

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	148.818	148.901
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	148.818	148.901
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	97.960	106.803
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	50.858	42.098

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-482.046	-582.979
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	349.445	298.318
6.01.01.01	Lucro líquido antes dos impostos	175.629	213.885
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	210	115
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	8.258	8.250
6.01.01.04	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	208.539	116.484
6.01.01.05	Amortização da comissão sobre debêntures	1.954	1.206
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	455	516
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-253	545
6.01.01.09	Despesa com opção de ações	0	489
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	-661	217
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-44.686	-43.389
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-679.235	-869.640
6.01.02.01	Contas a receber	-8.380	-12.671
6.01.02.02	Impostos a compensar	-14.025	-8.315
6.01.02.03	Adiantamento a fornecedores	11.527	-8.015
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	-743.041	-893.952
6.01.02.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	4.132	974
6.01.02.06	Depósitos judiciais	885	-293
6.01.02.07	Demais ativos	-8.665	-568
6.01.02.08	Fornecedores	-2.286	13.886
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	-40.053	61.140
6.01.02.10	Débito com os parceiros nos empreendimentos	2.669	-8
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-5.412	3.346
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	72.089	-27.666
6.01.02.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-726	-1.518
6.01.02.14	Res-sperata a apropriar	24.799	15.749
6.01.02.15	Demais contas a pagar	27.252	-11.739
6.01.02.16	Contas a receber de partes relacionadas	0	10
6.01.03	Outros	-152.256	-11.657
6.01.03.01	Juros pagos	-170.566	-90.037
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-18.107	-20.026
6.01.03.03	Dividendos recebidos	36.417	98.406
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-48.198	-71.282
6.02.01	Aquisição de imobilizados	-608	-318
6.02.02	Aquisição de propriedades para investimento	-5.432	-24.273
6.02.03	(Aquisição) Baixa de títulos e valores mobiliários	115.152	112.326
6.02.04	(Acréscimo) de Investimentos	-157.310	-159.017
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	953.983	711.391
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	1.044.086	771.520
6.03.02	Pagamentos de empréstimos (principal)	-216.325	-77.066
6.03.03	Comissão para aquisição de debêntures	-9.907	-4.056
6.03.04	Dividendos pagos	-35.363	-72.686
6.03.05	Aportes de capitais por minoritários	171.492	93.679

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	423.739	57.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.251	92.121
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	572.990	149.251

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909
5.04	Transações de Capital com os Sócios	19.305	0	-19.305	-23.265	0	-23.265	171.492	148.227
5.04.01	Aumentos de Capital	19.305	0	-19.305	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-23.265	0	-23.265	0	-23.265
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	171.492	171.492
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.960	0	97.960	50.858	148.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.960	0	97.960	50.858	148.818
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	74.695	-74.695	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	74.695	-74.695	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	350.000	-12.277	436.114	0	0	773.837	768.117	1.541.954

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504	409.990	1.038.494
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-5.724	303.533	0	0	628.504	409.990	1.038.494
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.553	-36.346	-35.364	0	-78.263	93.679	15.416
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	489	0	0	0	489	0	489
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.346	-35.364	0	-71.710	0	-71.710
5.04.08	Transações com sócios	0	-7.042	0	0	0	-7.042	0	-7.042
5.04.09	Aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	93.679	93.679
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	148.901	0	148.901	42.098	190.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	148.901	0	148.901	42.098	190.999
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	113.537	-113.537	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	113.537	-113.537	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	330.695	-12.277	380.724	0	0	699.142	545.767	1.244.909

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	400.831	334.583
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	400.831	334.583
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-141.146	-106.981
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-121.154	-89.018
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.349	-9.776
7.02.04	Outros	-8.643	-8.187
7.03	Valor Adicionado Bruto	259.685	227.602
7.04	Retenções	-8.424	-8.365
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.424	-8.365
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	251.261	219.237
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	81.080	78.822
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.686	43.389
7.06.02	Receitas Financeiras	36.946	31.641
7.06.03	Outros	-552	3.792
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	332.341	298.059
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	332.341	298.059
7.08.01	Pessoal	32.681	25.525
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.074	10.748
7.08.01.02	Benefícios	12.238	9.926
7.08.01.04	Outros	8.369	4.851
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	60.123	37.945
7.08.02.01	Federais	57.476	35.669
7.08.02.03	Municipais	2.647	2.276
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	90.719	43.590
7.08.03.01	Juros	77.840	39.247
7.08.03.03	Outras	12.879	4.343
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	148.818	190.999
7.08.04.02	Dividendos	23.266	35.364
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	74.694	113.537
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	50.858	42.098

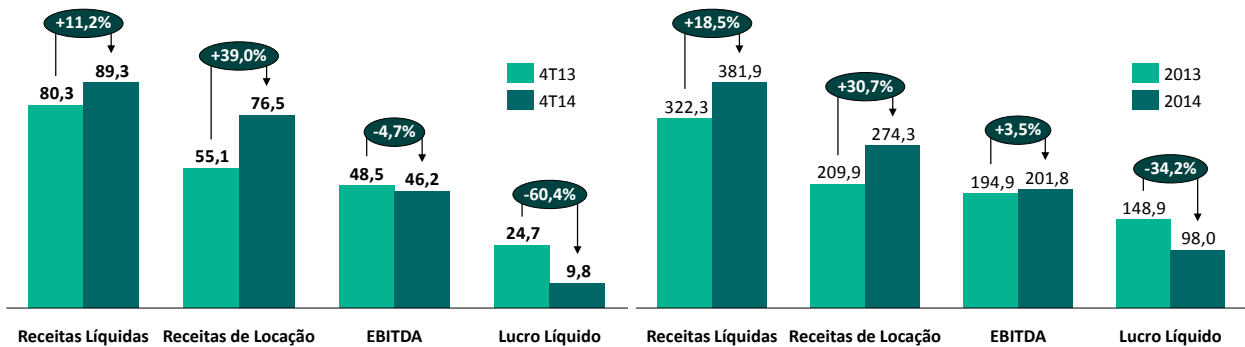
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

São Paulo, 19 de Março de 2015 – PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA - A **Cyrela Commercial Properties S.A.** Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados referentes ao trimestre e ano findos em 31 de Dezembro de 2014. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.

Receita Líquida de 2014 foi R\$381,9 milhões; EBITDA R\$201,8 milhões e Lucro Líquido de R\$98,0 milhões

Destaques do Período

Principais Índices de Performance – 4T14 e 2014 (R\$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R\$ milhões)	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 x 2013
Receita Líquida	80,3	89,3	11,2%	322,3	381,9	18,5%
EBITDA	48,5	46,2	-4,7%	194,9	201,8	3,5%
Margem EBITDA	60,4%	51,7%	-8,7 pp.	60,5%	52,8%	-7,6 pp.
EBITDA Atividade de Gestão de Propriedades ⁽¹⁾	41,9	43,1	3,0%	159,1	174,8	9,8%
Margem EBITDA Ajustada	75,6%	58,4%	-17,3 pp.	75,8%	65,1%	-10,7 pp.
NOI - Receita Operacional Líquida	53,0	58,1	9,6%	201,1	227,5	13,1%
Margem NOI	96,4%	76,0%	-20,5 pp.	95,8%	82,9%	-12,9 pp.
FFO - Funds From Operations	26,4	11,9	-54,9%	154,9	106,9	-31,0%
Margem FFO	32,8%	13,3%	-19,5 pp.	48,1%	28,0%	-20,1 pp.
FFO por ação (R\$)	0,319	0,144	-54,9%	1,872	1,292	-31,0%
Lucro Líquido	24,7	9,8	-60,4%	148,9	98,0	-34,2%
Margem Líquida	30,8%	11,0%	-19,8 pp.	46,2%	25,7%	-20,5 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽²⁾	0,298	0,118	-60,4%	1,799	1,184	-34,2%

	2013	2014	2014 x 2013
Ocupação Física	87,4%	88,7%	1,3 pp.
Ocupação Financeira	91,5%	85,6%	-5,9 pp.
Portfólio Atual (mil m²)		390,1	
Portfólio em Desenvolvimento (mil m²)		523,9	

⁽¹⁾ Desconsidera atividades de incorporação imobiliária e venda de propriedades

⁽²⁾ Ex-Tesouraria

Mensagem da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Em um ano marcado por instabilidade econômica, Copa do Mundo no Brasil e eleições presidenciais, o cenário macroeconômico brasileiro mostrou-se volátil. Indicadores econômicos e financeiros deterioraram-se, afetando significativamente a *performance* das empresas. Não foi diferente nos três principais segmentos de atuação da CCP.

No segmento de escritórios, a taxa de absorção líquida das principais praças foi menor do que aquelas apresentadas nos últimos anos, por conta das incertezas percebidas pelas companhias. Este efeito combinado com um grande volume de entregas de áreas novas, em regiões nobres, fez com que os índices de vacância média do mercado atingissem dois dígitos (14% em São Paulo e 13% no Rio de Janeiro, de acordo com a pesquisa da CB Richard Ellis).

Com isso, os preços de aluguéis ficaram pressionados e alguns contratos foram revisados negativamente. As vendas de shopping centers mantiveram-se em expansão (+10,1% sobre 2013, para R\$142 bilhões, segundo a Abrasce), apesar de um ambiente mais concorrido para a locação dos espaços vagos. E no segmento de centros de distribuição logística, novos espaços de alta qualidade, entregues nas localizações mais nobres do país, têm sido ocupados com preços de aluguel praticamente inalterados em relação ao ano anterior (em torno de R\$20,50 por mês na média nacional, para galpões classes A e AAA).

Internamente, a Companhia está executando um grande programa de investimentos que, quando completo, totalizará aproximadamente R\$3,0 bilhões destinados aos segmentos de negócio de que participa. Foram desenvolvidos escritórios, shopping centers e galpões que estão entregues e em fase de estabilização. As novas propriedades no portfólio trazem novas receitas à Companhia, alterando significativamente seus índices operacionais e financeiros. Outros projetos estão com processo de construção em andamento ou a iniciar. Ao final de 2010, a CCP tinha 190 mil metros quadrados de área de locação. Quando seu programa de investimentos estiver completo, a Companhia terá aproximadamente 830 mil metros quadrados de área de locação (exclusivamente sua participação), um avanço de mais de 330%.

Para fazer frente a esse grande programa de investimentos, a Companhia expandiu-se, e conta agora com 121 funcionários, 15 a mais do que no ano anterior (focados, especialmente nas operações de galpão e shopping centers).

A Companhia terminou 2014 com Lucro Líquido de R\$98,0 milhões, Receita Operacional Líquida de R\$381,9 milhões e EBITDA de R\$201,8 milhões. Todas as linhas de negócio apresentaram expansões de receitas em relação ao ano anterior: as de escritório avançaram 2,7%, enquanto as receitas de shopping centers cresceram 91,8% e centros de distribuição logística e outros variaram, respectivamente, 7,3% e 3,3%.

Vemos os próximos meses com cautela e responsabilidade. O ciclo de ajustes macroeconômicos, com destaque para o combate à inflação por meio do incremento da taxa básica de juros da economia, deve alterar a dinâmica dos mercados internos, trazendo consequências perceptíveis no mercado de atuação da CCP. O portfólio de propriedades imobiliárias para locação, de padrão superior, em localizações estratégicas, nos principais centros econômicos do Brasil, é o mais importante fator de hedge da Companhia contra as flutuações esperadas, que a permitirá navegar a turbulência com o menor impacto possível aos negócios e aos resultados obtidos aos acionistas.

A Diretoria

Principais Realizações do 4T14

Emissão de Cédulas de Crédito Bancário

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No quarto trimestre de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou a emissão de R\$350 milhões em Cédulas de Crédito Bancário, em operações coordenadas pelo Banco Bradesco e Banco Bradesco de Investimento. Os valores levantados com a emissão serão utilizados para o financiamento da construção de empreendimentos futuros, bem como ao reembolso parcial de recursos aplicados no financiamento de certos projetos do portfólio da CCP. O prazo para repagamento da operação é de 17 anos (três anos de carência de principal e catorze anos de amortização) e o custo da operação é de TR + 9,50% por ano.

Aumento de Participação no Edifício Miss Silvia

Em 01 de dezembro de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou o processo de aumento de sua participação acionária no Edifício “Miss Silvia Morizono”. Com a transação, a participação da CCP no projeto passou de 4.239 m² para 8.478 m².

Principais Realizações de 2014

Aumento de Participação no Shopping Cerrado

No segundo trimestre de 2014, a Cyrela Commercial Properties completou o processo de aumento de sua participação acionária no Shopping Cerrado. O empreendimento, que se encontra em desenvolvimento na capital do Estado de Goiás, terá 31.505 m² de área bruta locável. O Shopping Cerrado encontra-se em estágio de comercialização, com todas as áreas para âncora já contratadas junto a grandes empresas do setor do varejo brasileiro. Com a transação, a participação da CCP no projeto passou de 21,3% para 53,3%, com uma área equivalente de 16.737 m² de ABL. A abertura do shopping center está prevista para o final de 2015.

Entrega do Thera Corporate

No terceiro trimestre, a CCP completou o desenvolvimento do Thera Corporate, empreendimento de escritórios padrão AAA localizado na região da Vila Olímpia, na capital paulista. O empreendimento, de 28.359 m² de área de locação, tem características técnicas e de acabamento modernas e compatíveis com as necessidades de ocupação das mais exigentes corporações. A participação da CCP no Thera Corporate é de 66,6%.

Até o final do ano, foram locados aproximadamente 5,7 mil metros quadrados no projeto, equivalentes a 30% da participação da CCP no empreendimento.

Projeto Gasômetro – Porto Maravilha/RJ

Após acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (“FII PM”), a CCP e a Cyrela Brazil Realty anunciaram o desenvolvimento do projeto “Gasômetro”, localizado na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. O projeto possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs serão adquiridos por meio de participação do FII PM no empreendimento. Importante ressaltar que o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

Locações e Entregas de Centro de Distribuição Logística

A Prologis CCP, subsidiária da CCP para atuação no segmento de centros de distribuição logística, firmou contratos de locação ao longo de 2014 para uma área total de aproximadamente 194.900 m² nos empreendimentos Prologis CCP Cajamar II, Prologis CCP Castelo 46, Prologis CCP Dutra SP e Queimados Industrial Park. No ano, foram entregues 115.980 m² em três galpões. A participação na Companhia é de 25% nos projetos, exceto no Prologis CCP Castelo 46, em que a CCP participa com 24%.

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

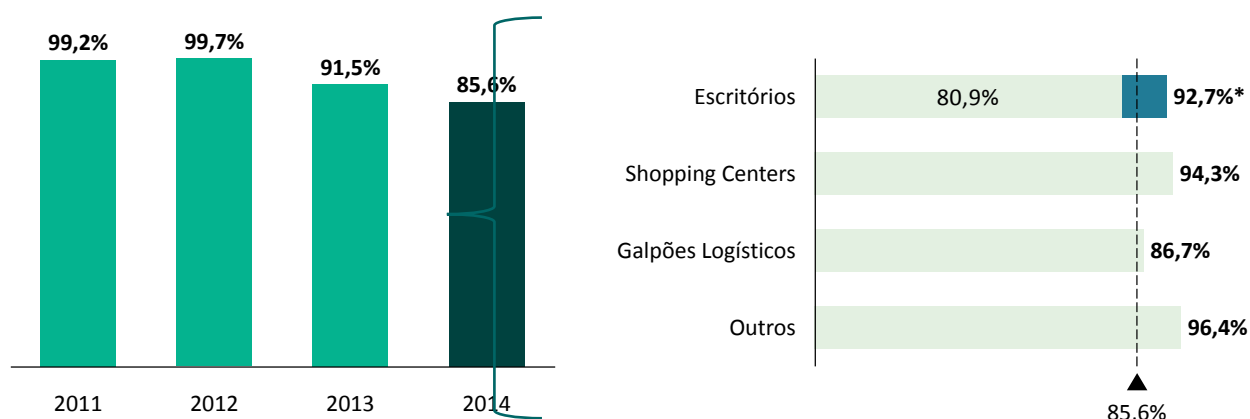
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



A ocupação financeira, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 85,6% em 2014. A ocupação física, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, da CCP ficou em 88,7% ao final do ano de 2014. Em 2013, estes itens eram, respectivamente 91,5% e 87,4%.

A redução no índice de ocupação física do segmento de Escritórios, em comparação ao 3T14, foi de 1,9 pp., resultado de um aumento na vacância dos edifícios Corporate Park, Faria Lima Square e Brasília Machado. No segmento de Galpões Logísticos, o índice de ocupação física avançou devido à locação parcial do Bloco 400 do empreendimento Prologis CCP Cajamar II. O Bloco 400 deste empreendimento encontra-se agora totalmente locado. No segmento de Shopping Center, observou-se uma redução na vacância física na maioria dos empreendimentos, motivada por novos contratos de locação no 4T14 o por contratos de locação temporária no final do ano. A variação dos índices de ocupação financeira do portfólio da CCP nos diferentes segmentos em que atua são explicados, em grande parte, pelas mesmas razões apresentadas acima, com relação à ocupação física dos mesmos.

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



*Ocupação financeira dos escritórios ex- CEO Office e Thera Corporate

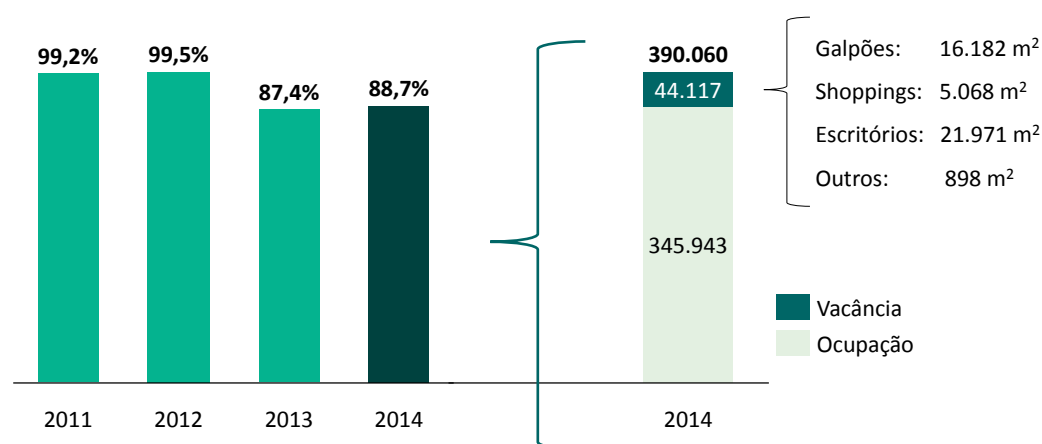
Índices de Ocupação Financeira	4T13	3T14	4T14	4T14 x 4T13	4T14 x 3T14
Escritórios	91,1%	82,3%	80,9%	-10,2 pp. ▼	-1,4 pp. ▼
Shopping Center	97,0%	92,8%	94,3%	-2,7 pp. ▼	1,5 pp. ▲
Galpões Logísticos	70,5%	85,0%	86,7%	16,2 pp. ▲	1,7 pp. ▲
Outros	90,7%	96,4%	96,4%	5,7 pp. ▲	0,0 pp. ▼
Total	91,5%	87,7%	85,6%	-5,9 pp. ▼	-2,1 pp. ▼

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP

(%)

(m²)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Índices de Ocupação Física	4T13	3T14	4T14	4T14 x 4T13	4T14 x 3T14
Escritórios	92,1%	81,5%	79,6%	-12,5 pp. ▼	-1,9 pp. ▼
Shopping Center	97,0%	94,9%	95,7%	-1,3 pp. ▼	0,8 pp. ▲
Galpões Logísticos	70,7%	86,1%	88,4%	17,7 pp. ▲	2,3 pp. ▲
Outros	90,6%	96,3%	96,3%	5,7 pp. ▲	0,0 pp. ▲
Total	87,4%	88,2%	88,7%	1,3 pp. ▲	0,5 pp. ▲

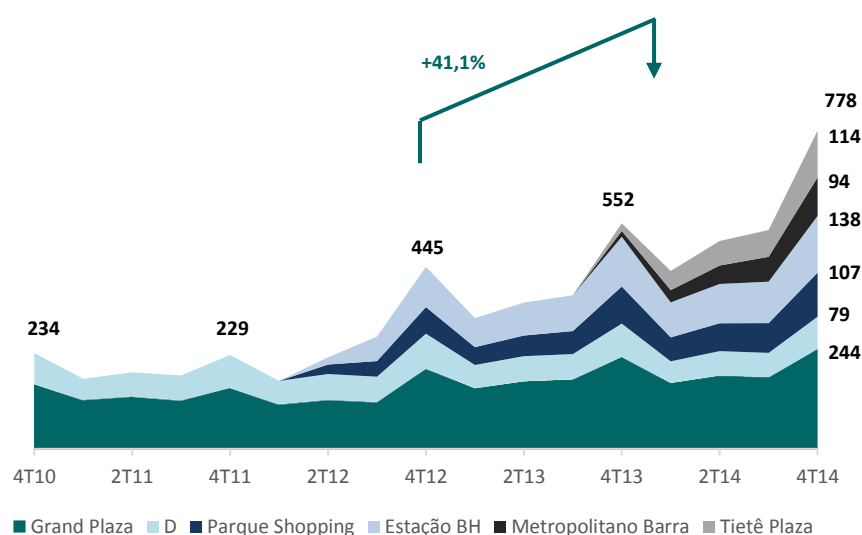
A Companhia acredita que a qualidade de seu portfólio é um relevante fator de diferenciação em um momento de incremento de vacância sistêmica no mercado de propriedades comerciais; por isso, considera adequados seus atuais índices de ocupação.

Indicadores de Desempenho - Shopping Centers

No 4T14, as vendas contratadas nos shopping centers em que a CCP participa somaram R\$778,4 milhões, com variação positiva de 41,1% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior. Contribuíram, de maneira especial, para o resultado o avanço das vendas dos shoppings que se encontram em fase de consolidação.

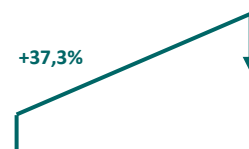
Vendas nos Shoppings da CCP (R\$ milhões)

Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Vendas	%
4T10	234,3	---
4T11	229,4	▼ 2,1%
4T12	445,3	▲ 94,1%
4T13	551,7	▲ 23,9%
4T14	778,4	▲ 41,1%



Durante o 4T14, os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 2,9 milhões de veículos no estacionamento (foram quase 9,5 milhões de veículos no acumulado do ano).

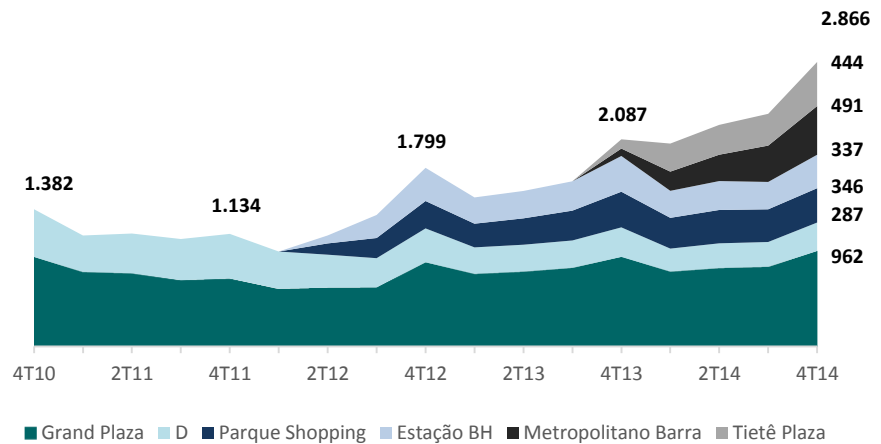
Fluxo de Estacionamento nos Shoppings CCP (milhares de veículos)



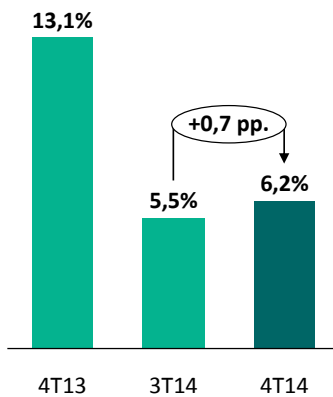
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



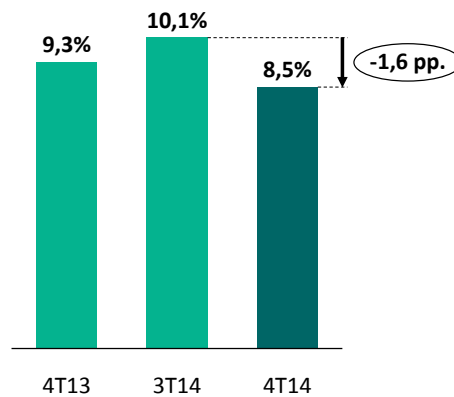
Variação sobre o mesmo trimestre do ano anterior		
	Veículos	%
4T10	1.382	---
4T11	1.134	▼ 18,0%
4T12	1.799	▲ 58,7%
4T13	2.087	▲ 16,0%
4T14	2.866	▲ 37,3%



Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)



Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (%)



Nos shopping centers em que a CCP participa, a variação do SSS (“Same Store Sales”, ou “Vendas Mesmas Lojas”) foi de 6,2% no 4T14 (sobre o mesmo período do ano anterior), +0,7 pp. em relação à variação do 3T14, devido ao processo de consolidação de parte do portfólio de shopping centers da CCP. Por outro lado, a variação do SSR (“Same Store Rent”, ou “Aluguéis Mesmas Lojas”) foi de 8,5%, variando negativamente em -1,6 pp. em relação ao índice verificado no 3T14, mas ainda colocando-se acima da variação dos índices oficiais de inflação verificados no ano. Vale ressaltar que estes índices ainda não refletem a performance dos empreendimentos entregues pela Companhia em 2013 (Tietê Plaza Shopping e Shopping Metropolitano Barra).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Análise do Desempenho Financeiro

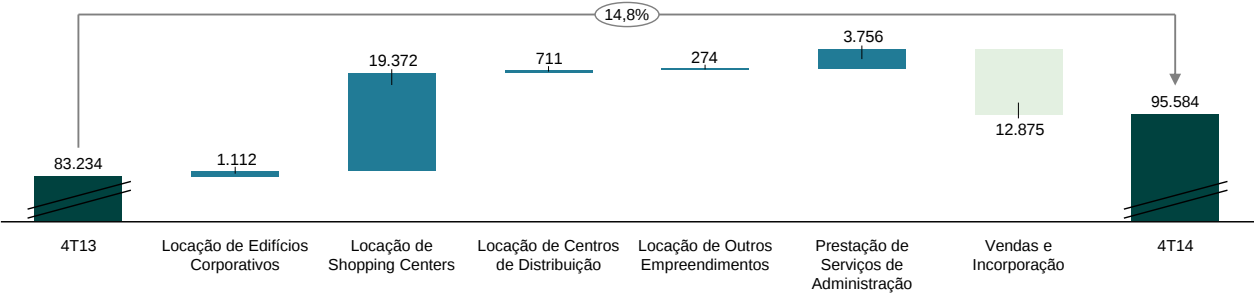
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado. As discussões de EBITDA, EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades, NOI, FFO, Endividamento e Demonstrativo de Resultados na visão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

Análise dos Resultados Financeiros (IFRS)

Receita Bruta e Receita Líquida

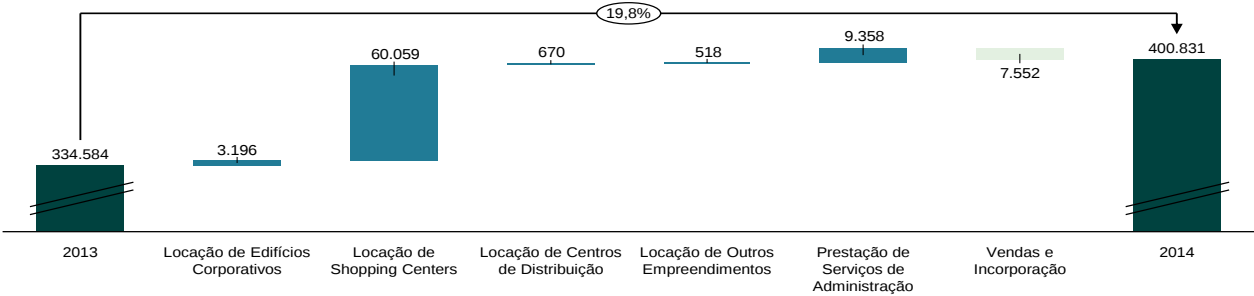
A Receita Bruta da CCP no 4T14 foi de R\$95,6 milhões, registrando um incremento de 14,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, principalmente impactado pelo aumento de R\$19,4 milhões na receita de locação dos Shopping Center, parcialmente compensado pela redução de R\$12,9 milhões verificada na receita de vendas e incorporação.

Variações de Receita 4T14 x 4T13 por linha de negócio (R\$ mil)



Em 2014, a receita bruta total totalizou R\$400,8 milhões, 19,8% superior ao ano de 2013.

Variações de Receita 2014 x 2013 por linha de negócio (R\$ mil)

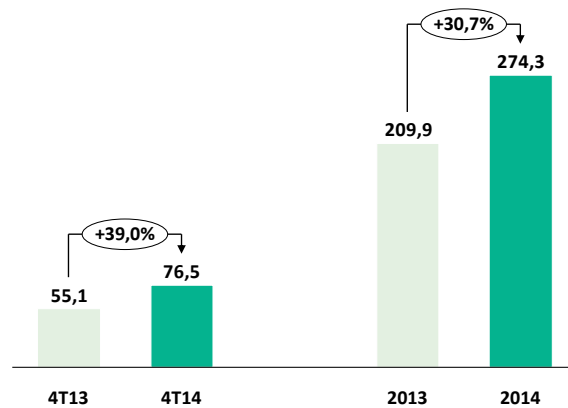


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

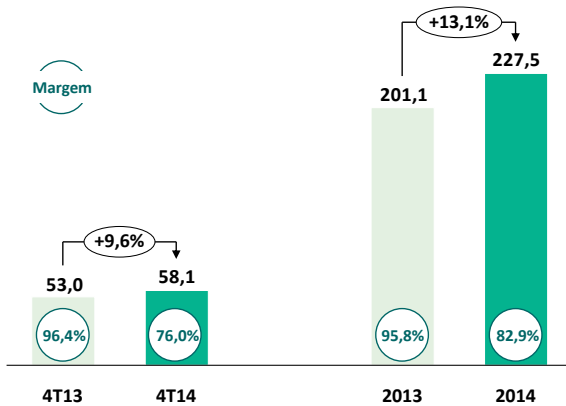


As receitas recorrentes de locação somaram R\$76,5 milhões no 4T14, valor que é 39,0% maior do que os R\$55,1 milhões registrados no 4T13. Na análise anual, as receitas recorrentes de locação variaram de R\$209,9 milhões para R\$274,3 milhões (30,7%).

Receitas Recorrentes de Locação (R\$ milhões)



NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)



O NOI da CCP no 4T14 foi de R\$58,1 milhões (+9,6% sobre o 4T13). A Margem NOI do 4T14 ficou em 76,0%, recuando 20,5p.p. sobre a Margem NOI do 4T13, pela maior relevância, na composição do indicador, dos resultados das atividades de shopping centers, que tem intrinsecamente, margens menores do que os verificados nas atividades de locação de edifícios corporativos e galpões logísticos e também pelos custos das áreas vagas no segmento de escritório.

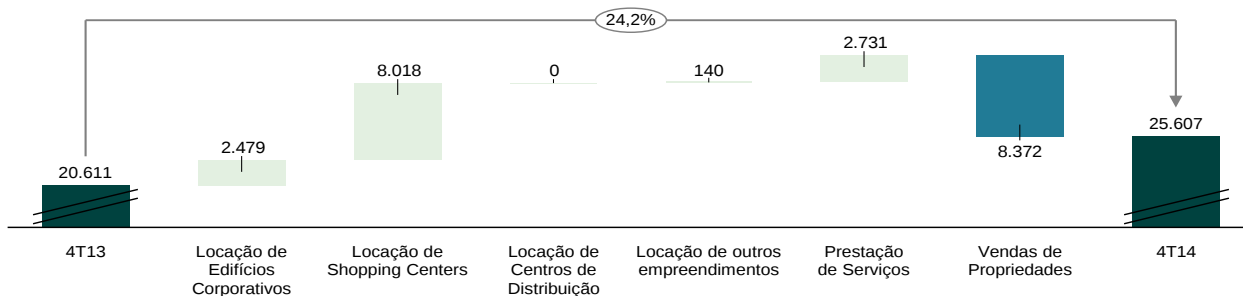
No ano de 2014, o NOI avançou 13,1% em relação ao ano de 2013, totalizando R\$227,5 milhões. A Margem NOI ficou em 82,9%, 12,9 pp. abaixo do ano passado, pelos mesmos motivos.

CUSTO

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o custo de locação, vendas e serviços prestados pela Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

O custo de locação, vendas e serviços prestados no 4T14 foi de R\$ 25,6 milhões, 24,2% superior ao custo registrado no 4T13. A margem bruta do 4T14 ficou em 71,3%, 3,0p.p. abaixo da margem bruta do 4T13.

Variações de Custos Incorridos 4T14 x 4T13 por linha de negócio (R\$ mil)

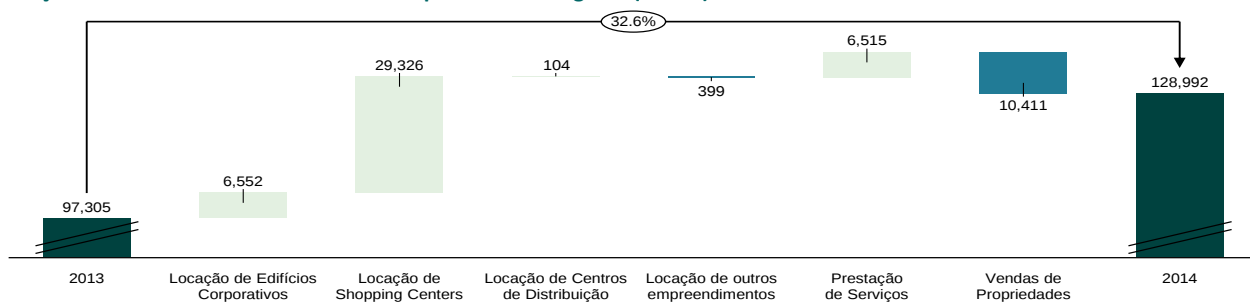


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A variação no custo apurado entre os períodos se deveu, principalmente, às atividades de locação de Shopping Center e Edifícios Corporativos, por incremento operacional (número de ativos) e pelo custo associado às áreas vagas nestes segmentos. Além disso, no 4T14 houve variação significativa, para menor, dos custos de vendas de propriedade, reconhecidos pelo PoC, fato que ajudou a compensar parcialmente os aumentos citados anteriormente.

Na análise da variação anual, os custos de locação, vendas e serviços prestados foram de R\$129,0 milhões em 2014, 32,6% superiores aos custos registrados em 2013. A margem bruta de 2014 ficou em 66,2%, 3,6p.p. abaixo da margem bruta de 2013. As variações nos fatores componentes dos custos são, basicamente, os mesmos explicados na variação trimestral.

Variações de Custos Incorridos 2014 x 2013 por linha de negócio (R\$ mil)

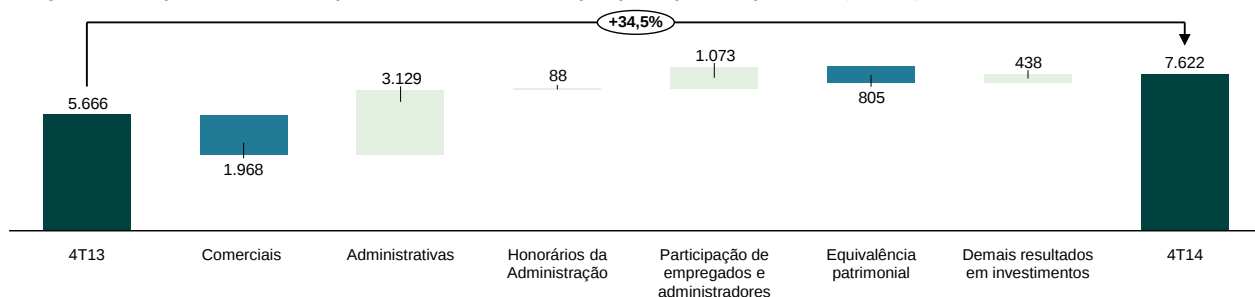


DESPESAS OPERACIONAIS

Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem as despesas operacionais da Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

As despesas operacionais no 4T14 foram de R\$ 7,6 milhões, 34,5% superiores às despesas operacionais registradas no 4T13. O incremento nas despesas operacionais é resultado direto do aumento das atividades operacionais da Companhia, em especial daquelas relacionadas com a administração de shopping centers (dois empreendimentos em estágio inicial de operação) e de centros de distribuição logística. A variação negativa nas despesas comerciais é decorrente de dispêndios extraordinários realizados no 4T13 relacionados ao comissionamento comercial de locações ocorrida próximas à data de inauguração dos shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra.

Variações de Despesas/Receitas Operacionais 4T14 x 4T13 por principal componente (R\$ mil)

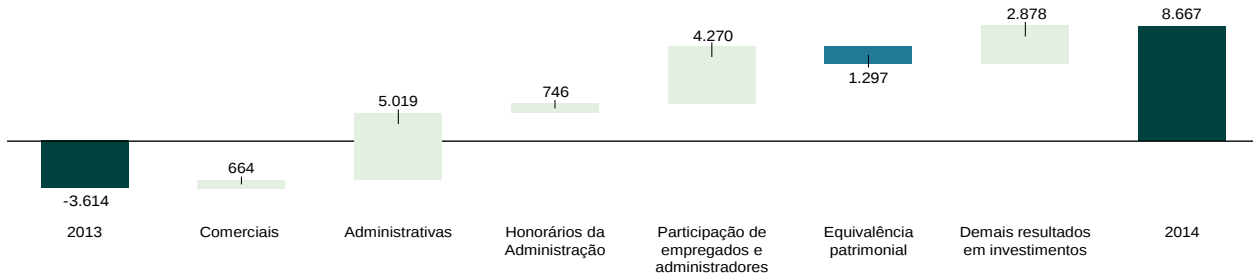


As despesas operacionais em 2014 foram de R\$8,7 milhões, revertendo um resultado de receita operacional de R\$3,6 milhões registrado no período anterior. As variações tiveram as mesmas naturezas daquelas listadas nas variações trimestrais.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Variações de Despesas/Receitas Operacionais 2014 x 2013 por principal componente (R\$ mil)



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

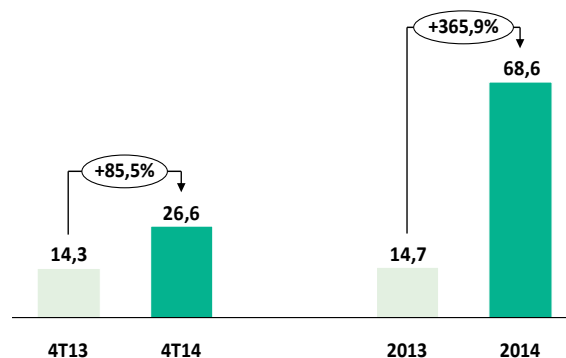
A variação da equivalência patrimonial do 4T13 (R\$5,8 milhões) para o 4T14 (R\$6,6 milhões), de 13,9% está diretamente relacionada ao impacto, nesta rubrica, do reconhecimento contábil das receitas provenientes de centros de distribuição logística e dos shopping centers em que a Companhia não possui posição de controle ou controle compartilhado. Na comparação anual, sobre o mesmo período do ano anterior, a variação foi de +3,0%, de R\$43,4 milhões para R\$44,7 milhões.

RESULTADO FINANCEIRO

No gráfico abaixo, apresentamos a variação entre as linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia no 4T14 e durante o ano de 2014.

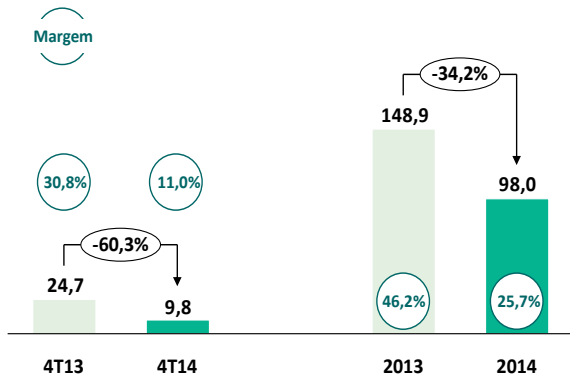
O resultado financeiro no 4T14 foi uma despesa financeira líquida de R\$26,6 milhões, 85,5% superior ao resultado registrado no 4T13. A maior despesa financeira líquida reconhecida no período se deve basicamente por um maior estoque de instrumentos financeiros passivos da Companhia e ao fato de que, após a entrega de empreendimentos, passam-se a ser despesados os juros que eram parcialmente capitalizados durante a fase de construção. A despesa financeira líquida de 2014 foi de R\$68,6 milhões, 365,9% maior do que o resultado registrado em 2013.

Variações da Despesa Financeira Líquida 4T14 x 4T13 e 2014 x 2013 (R\$ milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)

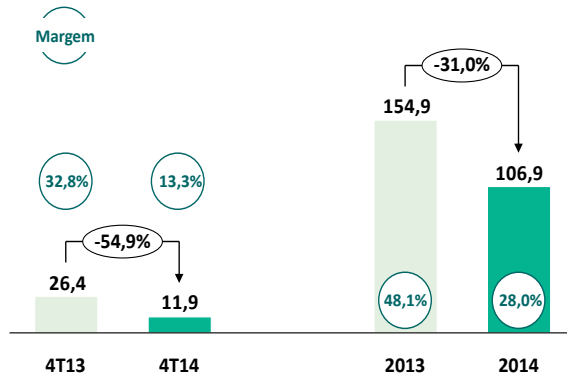


O Lucro Líquido da CCP, registrado no 4T14 foi de R\$9,8 milhões, uma redução de 60,3% em relação ao 4T13, resultado impactado principalmente pelo incremento nas despesas financeiras. A margem líquida no 4T14 ficou em 11,0%, 19,8 pp. menor do que a margem líquida registrada no 4T13, que foi de 30,8%.

Com relação ao ano de 2014, o Lucro Líquido da CCP foi de R\$98,0 milhões, 34,2% menor do que o Lucro Líquido registrado em 2013. A margem líquida 2014 ficou em 25,7%, 20,5 pp. abaixo da margem líquida registrada em 2013, de 46,2%.

FFO – Funds from Operations (Recursos da Operação)

O FFO da CCP no 4T14 foi de R\$11,9 milhões (-54,9% sobre o 4T13). A Margem FFO variou de 32,8% no 4T13 para 13,3%, no 4T14. Em 2014, o FFO totalizou R\$106,9 milhões, uma redução de 31,0% em relação aos R\$154,9 milhões registrados em 2013, e a margem FFO ficou em 28,0% (-20,1p.p. sobre o ano de 2013).



Os principais fatores de redução do FFO, e sua margem, em ambas as comparações, são o maior reconhecimento, no período, de despesas financeiras, por conta do aumento do saldo de dívidas da Companhia e pelo despesamento de gastos financeiros relacionados aos financiamentos dos projetos que foram concluídos, que antes eram capitalizados.

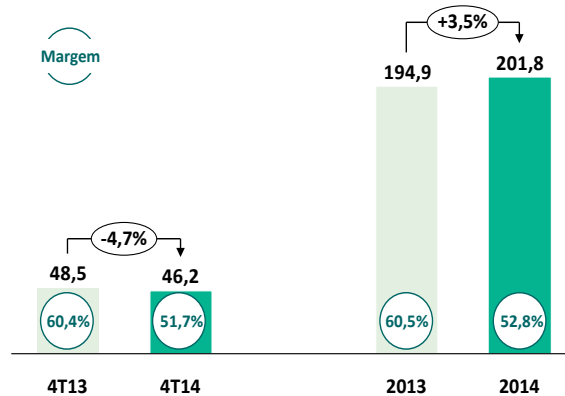
Nos gráficos abaixo, apresentamos a variação entre as linhas do resultado que compõem o EBITDA e o EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades da CCP cujos cálculos foram realizados de acordo com a metodologia ditada pela instrução CVM 527/12. As Tabelas analíticas dos cálculos estão anexas a este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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



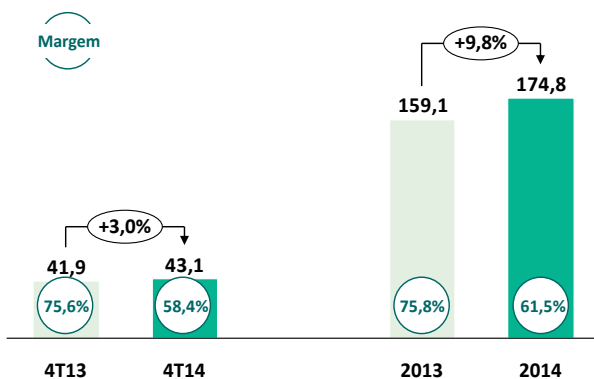
EBITDA (R\$ milhões) e Margem EBITDA (%)

No 4T14, o EBITDA foi de R\$46,2 milhões. A variação negativa do EBITDA, de 4,7% sobre o resultado registrado no 4T13 está relacionada redução no lucro operacional auferido no período, quando fatorada a participação dos não controladores. No ano de 2014, o EBITDA contabilizou R\$201,8 milhões. A variação do EBITDA, de +3,5% em relação a 2013, está relacionada ao maior resultado operacional verificado no período.



As Margens EBITDA do 4T14 e 2014 foram, respectivamente, 51,7% e 52,8%, reduzindo-se em comparação com os mesmos períodos do ano anterior por conta dos menores índices de lucratividade operacional auferidos, decorrentes especialmente dos maiores custos de locação e despesas administrativas.

EBITDA (Atividade de Gestão de Propriedades) (R\$ milhões) e Margem (%)



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 4T14 foi de R\$43,1 milhões (um aumento de 3,0% quando comparado com o 4T13), com Margem EBITDA AGP de 58,4% (redução de 17,2 pp. sobre a margem do mesmo período do ano anterior). No ano de 2014 o EBITDA AGP ficou em R\$174,8 milhões, 9,8% superior ao ano de 2013, com Margem EBITDA AGP de 61,5%.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil) IFRS	2013	2014	2014 X 2013
Receita de vendas a apropriar	50.827	1.822	-96,4%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	12.852	104	-99,2%
Total de vendas a apropriar	63.679	1.926	-97,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(41.702)	(1.081)	-97,4%
Lucro Bruto a apropriar	21.977	845	-96,2%
Margem Bruta a apropriar	34,5%	43,9%	9,4 pp.

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 2014, a CCP tinha R\$0,8 milhão de Resultados (Lucro Bruto) a Apropriar, com uma Margem Bruta a Apropriar ("Margem REF") de 43,9%.

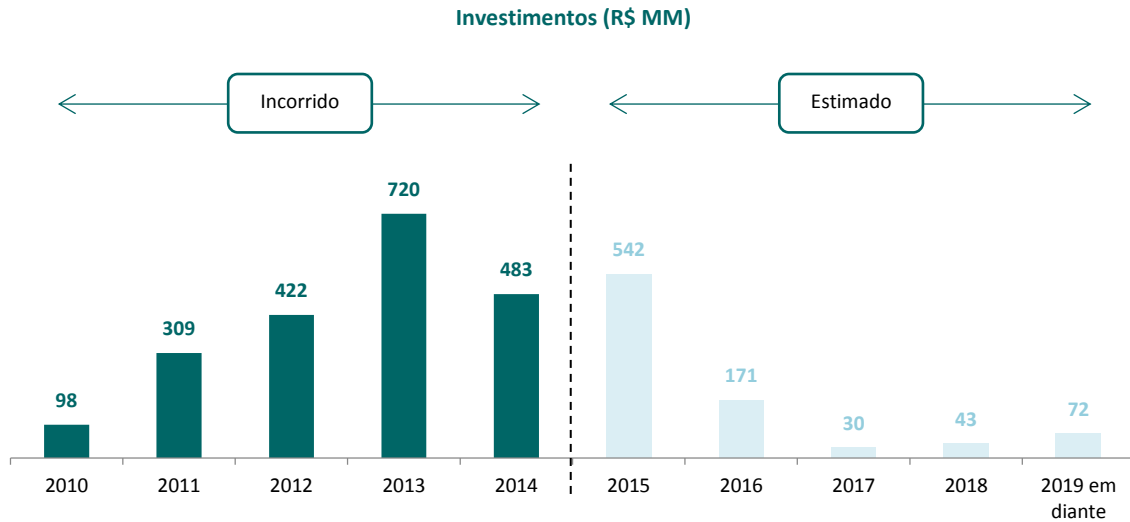
A redução nos saldos desta rubrica, que vem sendo consistentemente observada nos últimos trimestres, é decorrente do avanço das obras das propriedades que foram vendidas em períodos anteriores.

Análise da Liquidez e do Endividamento (IFRS)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Investimentos em Capex

A CCP está na fase final de um grande ciclo de investimentos no desenvolvimento de propriedades. Foram desenvolvidos ativos relevantes nas três unidades de negócio da Companhia. Desde 2010, a CCP já investiu aproximadamente R\$2,1 bilhões. Para a execução das propriedades que se encontra em seu pipeline, a Companhia deve investir adicionalmente R\$0,8 bilhão nos próximos períodos (todos os valores referem-se à participação da Companhia em cada propriedade específica).



Para executar este programa de investimentos, a Companhia decidiu utilizar-se de linhas de financiamento de produção (ligadas ao financiamento de projetos específicos) e corporativo (para fazer frente às necessidades de capital para capital de giro e aquisição de terrenos).

Os financiamentos à produção são, em geral, denominados em taxa referencial ("TR") ou em índice de remuneração de poupança ("IRP"), mais um "spread" acima do custo de captação do agente financiador, em um ambiente regulamentado pelas regras do Sistema Financeiro Imobiliário. Estes instrumentos são de longo prazo (prazos para pagamento excedem dez anos) e possuem garantias reais. Adicionalmente, a contratação e desembolso das dívidas relacionadas aos projetos ocorre durante o período de construção.

Como os projetos desenvolvidos pela Companhia tem um grande prazo de maturação, a CCP decidiu concentrar suas contratações nestes instrumentos, a fim de ajustar o prazo de maturação do projeto financiado ao *duration* da dívida contratada. Como o foco principal da CCP é o aluguel de propriedades imobiliárias, as receitas e os resultados dos investimentos somente serão percebidos após a entrega e locação dos empreendimentos.

Desta forma, a CCP já esperava que os seus índices de alavancagem aumentassem. A administração da alavancagem da Companhia, dos Covenants financeiros contidos em alguns contratos de financiamento e a capacidade da Companhia de gerar resultados nos prazos estabelecidos para conseguir promover sua desalavancagem operacional estão no centro das mais críticas decisões de negócio.

Com a diminuição dos volumes a investir no crescimento do portfólio, e com a entrega e performance das propriedades em desenvolvimento, a Companhia espera perceber uma redução nos índices de alavancagem em um prazo médio.

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A CCP encerrou o quarto trimestre de 2014 com disponibilidades e aplicações financeiras totais de R\$573,0 milhões, representando 13,2% dos ativos totais. O incremento de cerca de R\$300,0 milhões de com relação ao trimestre passado se deveu a captação de uma CCB (Cédula de Crédito Bancário) realizada em dezembro. 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\$1.904 milhões ao final do quarto trimestre de 2014, montante 6,9% superior ao valor registrado no trimestre imediatamente anterior. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo avanço nos investimentos em projetos em desenvolvimento da CCP, ao longo do trimestre; que são parcialmente financiados por linhas de financiamento à produção; o saldo entre investimentos e financiamentos é suportado pela posição de caixa da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2014
Endividamento	1.620.713	2.045.017	2.476.880
Financiamentos e Empréstimos	701.816	1.118.761	1.548.156
Debêntures	924.231	931.590	935.671
Partes Relacionadas	(5.334)	(5.334)	(6.947)
Disponibilidades	264.403	263.258	572.990
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	264.403	263.258	572.990
Dívida Líquida Total	1.356.310	1.781.759	1.903.890

Ao final do 4T14, a CCP possuía cinco empréstimos bancários e 19 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. O custo médio do endividamento total é de 10,87%. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Tipo	Dívida Corporativa				
	Montante (R\$ '000)	Saldo (R\$ '000)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures	300.000	201.180	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	mar-18
Debêntures	204.420	213.378	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Debêntures	150.000	158.125	CDI + 1,00% a.a.	Semestral	jan-18
Debêntures/CRI	200.000	205.268	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	150.000	157.719	CDI + 0,80% a.a.	Semestral	jan-22
Total	1.004.420	935.670			

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Financiamento a Produção (R\$ mil) - IFRS						
Modalidade	Montante	Saldo 4T14	Remuneração	Juros	Vencimento	
FINEM	144.000	117.966	TJLP + 1,92% a.a a 3,82% a.a.	Mensal	set-20	
Crédito Imobiliário	20.000	19.618	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21	
Crédito Imobiliário	31.393	25.861	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23	
Crédito Imobiliário	46.000	40.087	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23	
Crédito Imobiliário	122.000	150.297	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24	
Crédito Imobiliário	282.065	274.626	TR + 10,10% a.a.	Mensal	mar-24	
Crédito Imobiliário	77.326	92.950	TR + 10,31% a.a.	Mensal	set-25	
Crédito Imobiliário	32.360	12.189	TR + 9,25% a.a.	Mensal	mai-16	
Crédito Imobiliário	15.755	3.222	TR + 9,53% a.a.	Mensal	set-16	
Crédito Imobiliário	47.500	23.724	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-27	
Crédito Imobiliário	21.908	20.936	TR + 10,80% a.a.	Mensal	abr-27	
Crédito Imobiliário	34.925	34.159	TR + 9,80% a.a.	Mensal	mar-25	
Crédito Imobiliário	54.274	53.513	TR + 9,50% a.a.	Mensal	set-27 e jan-30	
Crédito Imobiliário	131.650	58.289	TR + 9,80% a.a.	Mensal	jun-29	
Crédito Imobiliário	184.989	184.811	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28	
Crédito Imobiliário	90.000	89.837	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24	
Cédula de Crédito Bancário	350.000	346.072	TR + 9,50% a.a.	Semestral	dez-31	
	1.686.145	1.548.157				

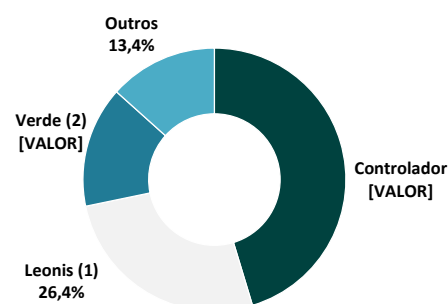
Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social era de R\$ 350,0 milhões, representado por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria: 82.752.062) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 797,1 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da Ação (31/Dezembro/2014 – Fechamento)	R\$12,39
Número de Ações (milhões)	83,0
Market Cap (R\$ Bilhões)	1,028
Free Float	54,7%
Variações no 3T14	
CCPR3	-27,1%
Ibovespa	-7,6%
IMOB	-12,9%

Composição Acionária (%)



Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
Verde Asset Management/Verde Serviços Internacionais

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Sustentabilidade



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

Sobre a CCP



A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 384,1 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 427,3 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 CCP3.

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).

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

Fernando Bergamin – Gerente de RI – 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Anexo 1 – Análises Operacionais

Breakdown do Portfólio

Área Exclusiva CCP (m²)	Localização	Em Operação	Em Desenvolvimento	Conclusão/Aquisição
Escritórios Triple A				
JK Financial Center	São Paulo (SP)	4.878	-	1998
Corporate Park	São Paulo (SP)	3.002	-	1999
Faria Lima Financial Center	São Paulo (SP)	18.588	-	2004
Faria Lima Square	São Paulo (SP)	13.066	-	2005
JK 1455	São Paulo (SP)	11.097	-	2008
CEO	Rio de Janeiro (RJ)	2.377	-	2012
Thera Corporate	São Paulo (SP)	18.884	-	2014
Miss Silvia	São Paulo (SP)	-	8.478	2017
Total		71.892	8.478	
Escritórios Classe A				
Nova São Paulo	São Paulo (SP)	12.084	-	1994
Verbo Divino	São Paulo (SP)	8.403	-	1994
Centro Empr. F. Lima	São Paulo (SP)	2.923	-	1998
Cenesp	São Paulo (SP)	2.844	-	1994
Brasílio Machado	São Paulo (SP)	5.009	-	1998
Leblon Corporate	Rio de Janeiro (RJ)	824	-	2002
Suarez Trade	Salvador (BA)	3.850	-	2008
Total		35.937	-	
Shopping Centers				
Shopping D	São Paulo (SP)	9.295	-	1994
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	42.691	-	1997
Estação BH	Belo Horizonte (MG)	14.119	-	2012
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	7.445	-	2012
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	35.291	-	2013
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	9.165	-	2013
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo (SP)	-	17.676	2015
Shopping Cerrado	Goiânia (GO)	-	16.737	2016
Total		118.006	34.413	
Galpões Logísticos				
Parque Industrial Tamboré	Tamboré (SP)	40.350	-	2007
Parque Industrial Cajamar	Cajamar (SP)	2.877	-	2012
Parque Industrial Jordanésia	Cajamar (SP)	1.751	-	2013
Parque Industrial Tonolli	Jundiaí (SP)	1.899	-	2013
Parque Industrial Rio Guandu	Queimados (RJ)	8.259	32.282	2013
Prologis CCP Fazenda	Queimados (RJ)	-	21.559	NA
Prologis CCP Serra do Japi	Jundiaí (SP)	-	13.811	2014
Prologis CCP Cajamar II	Cajamar (SP)	57.159	11.012	2013
Prologis CCP Arujá	Arujá (SP)	27.227	-	2014
Prologis CCP Castelo 41	Santana do Parnaíba (SP)	-	34.709	2014
Prologis CCP Duque	Duque de Caxias (SP)	-	16.801	2015
Prologis CCP Cabreúva	Cabreúva (SP)	-	64.842	2015
Centro Logístico Dutra	Guarulhos (SP)	-	69.000	NA
Prologis CCP Castelo 46	Araçariguama (SP)	-	56.381	NA
Prologis CCP Cajamar III	Cajamar (SP)	-	64.036	NA
Total		139.522	384.433	
Outros				
ITM	São Paulo (SP)	17.141	-	1996
Agência	Rio de Janeiro (RJ)	1.600	-	2007
Total		18.741	-	
Total		384.098	427.324	

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A			71.891	22,0%	27,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	100,0%	3.002	52,8%	52,8%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	100,0%	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	100,0%	13.066	6,1%	6,1%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	100,0%	11.097	17,2%	17,2%
CEO	RJ - Barra da Tijuca	25,0%	2.377	100,0%	100,0%
Thera Corporate	SP - Vila Olímpia	66,6%	18.883	70,1%	70,1%
Empreendimentos Classe A			35.937	5,7%	5,8%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	100,0%	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	100,0%	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	100,0%	2.844	0,0%	0,0%
Brásilio Machado	SP - Vila Olímpia	50,0%	5.009	26,0%	26,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	100,0%	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	100,0%	3.850	20,0%	20,0%
Total			107.828	19,1%	20,4%

Shopping Center	Localização	Participação CCP (%)	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Grand Plaza Shopping	Santo André (SP)	61,4%	42.691	2,4%	2,1%
Shopping D	São Paulo (SP)	31,6%	9.295	3,7%	1,6%
Parque Shopping Belém	Belém (PA)	25,0%	7.445	6,4%	4,2%
Shopping Estação BH	Belo Horizonte (MG)	40,0%	14.119	1,9%	2,7%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro (RJ)	80,0%	35.291	12,6%	7,4%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo (SP)	25,0%	9.165	10,9%	8,2%
Total			118.098	5,7%	4,3%

Galpões	Localização	Participação CCP (%)	Área Locável CCP (m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	100,0%	40.350	0,0%	0,0%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	2,5%	2.877	0,0%	0,0%
Parque Industrial Jordanesia	SP - Cajamar	2,5%	1.751	0,0%	0,0%
Parque Industrial Tonolli	SP - Jundiaí	2,5%	1.899	0,0%	0,0%
Parque Industrial Rio Guandú	RJ - Queimados	25,0%	8.259	29,2%	29,2%
Parque Industrial Cajamar II	SP - Cajamar	25,0%	57.159	0,0%	0,0%
Parque Industrial Dutra	SP - Aruja	50,0%	27.227	50,6%	50,6%
Total			139.675	13,3%	11,6%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Projetos em Desenvolvimento

Abaixo, a tabela das propriedades ainda em desenvolvimento pela CCP:

Empreendimentos em Desenvolvimento		Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ^{(2) (3)} (R\$ milhões)
Miss Silvia (Faria Lima)	Edifício Corporativo	Av. Faria Lima, SP	16.954	4.239	4.239	3T17	R\$ 140 - R\$ 150	90
Shopping Cidade São Paulo	Shopping Center	Av. Paulista, SP	17.676	17.676	34.413	2T15	R\$ 135 - R\$ 145	33
Shopping Cerrado	Centro Logístico	Goiânia, GO	31.505	16.737		4T15	R\$ 60 - R\$ 70	
Rio Guandú (Queimados I)	Centro Logístico	Queimados, RJ	129.127	32.282	485.235	2T13 ⁽⁵⁾	R\$ 18 - R\$ 20	567
Fazenda (Queimados II)	Centro Logístico	Seropédica, RJ	86.236	21.559		3T17	R\$ 18 - R\$ 20	
Serra do Japi (Jundiá I)	Centro Logístico	Jundiá, SP	67.369	13.811		3T15	R\$ 18 - R\$ 25	
Cajamar II (New Cajamar)	Centro Logístico	Cajamar, SP	269.472	67.368		3T13	R\$ 18 - R\$ 25	
Outros ⁽⁴⁾			1.090.438	350.216		À definir	R\$ 18 - R\$ 25	
Total - Empreend. em Desenvolvimento			1.708.777	523.886				690,1

Banco de Terreno		Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Lançamento Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Centro Metropolitano - SE e SO	Terreno	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000		À definir	
Total - Banco de Terrenos			150.000	120.000			
TOTAL			1.858.777	643.886			690,1

⁽¹⁾ Valores médios praticados no mercado
⁽²⁾ Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso) e Líquido de Permutas
⁽³⁾ Inclui empreendimentos entregues e vendido, com CAPEX residual a incorrer
⁽⁴⁾ Projetos em processo de aprovação e/ou com obras ainda não iniciadas
⁽⁵⁾ Refere-se a entrega da primeira fase. Fases 2 e 3 tem entregas com datas a definir

Anexo 3 – Tabelas Financeiras (IFRS)

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	Análise Vertical (%)	4T14 x 4T13	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Salários e Encargos Sociais	3.520	3.658	45,5%	3,9%	13.403	15.090	52,7%	12,6%
Aluguéis e Condomínios	222	123	1,5%	-44,6%	528	336	1,2%	-36,4%
Custo de Manutenção e Reparos	92	100	1,2%	8,7%	441	456	1,6%	3,4%
Serviços de Terceiros - Adm	922	2.548	31,7%	176,4%	6.943	9.442	33,0%	36,0%
Outras despesas	60	1.605	20,0%	2575,0%	1.572	3.329	11,6%	111,8%
Total	4.816	8.034	100,0%	66,8%	22.887	28.653	100,0%	25,2%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	Análise Vertical (%)	4T14 x 4T13	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Salários e Encargos	411	585	18,4%	42,3%	2.249	2.144	18,0%	-4,7%
Serviços Terceiros	930	326	10,3%	-64,9%	1.413	2.590	21,7%	83,3%
Aluguéis e Condomínios	456	10	0,3%	-97,8%	1.241	10	0,1%	-99,2%
Despesas de Comercialização	3.295	2.131	67,1%	-35,3%	6.234	5.600	47,0%	-10,2%
Outras Despesas	50	122	3,8%	144,0%	110	1.567	13,2%	1324,5%
Total	5.142	3.174	100,0%	-38,3%	11.247	11.911	100,0%	5,9%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Resultado Financeiro**

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil) IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(20.566)	(21.134)	2,8%	(39.247)	(77.840)	98,3%
Juros e Multas	(134)	(197)	47,0%	(540)	(447)	-17,2%
Demais despesas financeiras	(2.098)	(14.560)	594,0%	(6.571)	(27.231)	314,4%
Despesas Financeiras	(22.798)	(35.891)	57,4%	(46.358)	(105.518)	127,6%
Receitas de Aplicação Financeira	6.963	7.072	1,6%	26.025	29.043	11,6%
Outras Receitas Financeiras	1.508	2.242	48,7%	5.616	7.903	40,7%
Receita Financeira	8.471	9.314	10,0%	31.641	36.946	16,8%
Total	(14.327)	(26.577)	85,5%	(14.717)	(68.572)	365,9%

EBITDA (IFRS)

EBITDA (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido	24.701	9.793	-60,4%	148.901	97.960	-34,2%
(+/-) IRPJ e CSSL	7.371	7.739	5,0%	22.886	26.812	17,2%
(+/-) Resultado Financeiro	14.327	26.578	85,5%	14.717	68.573	365,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.100	2.087	-0,6%	8.370	8.424	0,7%
Total	48.499	46.197	-4,7%	194.874	201.768	3,5%
Receita Líquida	80.301	89.281	11,2%	322.294	381.861	18,5%
Margem EBITDA	60,4%	51,7%	-8,7 pp.	60,5%	52,8%	-7,6 pp.

EBITDA das Atividades de Gestão de Propriedades (IFRS)

EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro Líquido do Período	51.782	35.407	-31,6%	153.845	150.267	-2,3%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	5.543	5.960	7,5%	16.417	21.026	28,1%
(+/-) Resultado Financeiro	(17.542)	(353)	-98,0%	(19.478)	(4.901)	-74,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.098	2.103	0,2%	8.360	8.405	0,5%
Total	41.880	43.117	3,0%	159.144	174.797	9,8%
Receita Líquida	55.378	73.887	33,4%	210.049	268.502	27,8%
Margem EBITDA Ajustado	75,6%	58,4%	-17,3 pp.	75,8%	65,1%	-10,7 pp.

NOI (IFRS)

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Receita Locação	55.052	76.521	39,0%	209.900	274.342	30,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.009)	(18.397)	815,8%	(8.776)	(46.801)	433,3%
NOI	53.042	58.124	9,6%	201.124	227.542	13,1%
Margem NOI	96,4%	76,0%	-20,5 pp.	95,8%	82,9%	-12,9 pp.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

FFO

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil) - IFRS	4T13	4T14	4T14 x 4T13	2013	2014	2014 X 2013
Lucro (Prejuízo) Líquido	24.702	9.793	-60,4%	148.901	97.960	-34,2%
(+) Depreciação	2.100	2.087	-0,6%	8.370	8.424	0,7%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(442)	(4)	-99,1%	(2.328)	550	-123,6%
Total	26.360	11.877	-54,9%	154.943	106.934	-31,0%
Receita Líquida	80.302	89.281	11,2%	322.294	381.861	18,5%
Margem FFO	32,8%	13,3%	-19,5 pp.	48,1%	28,0%	-20,1 pp.
FFO por ação (R\$)	0,319	0,144	-54,9%	1,872	1,292	-31,0%

Estoque (IFRS)

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 1,8 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	2013	2014	Análise Vertical (%)	2014 X 2013
Edifícios Corporativos	286.674	284.535	46,2%	-0,7%
Shoppings	241.569	54.465	8,8%	-77,5%
Condomínios Logísticos	51.974	239.383	38,9%	360,6%
Outros	38.324	37.332	6,1%	-2,6%
Total	618.541	615.715	100,0%	-0,5%

Notas Explicativas

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BM&FBovespa pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

Em 13 de junho de 2014, a Companhia, em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), entrou em acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (“FII PM”) para o desenvolvimento da área denominada por “Gasômetro”, localizada na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. A área possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e o projeto será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs – Certificado de Potencial Adicional de Construção, serão adquiridos por meio de participação do FII PM no empreendimento. Importante ressaltar que o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas..

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As informações individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.
- b) As informações do exercício consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB (“IFRS”), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.

Notas Explicativas

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações financeiras.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Avaliação dos impactos da Lei nº 12.973/14

A Companhia deverá optar, nos próximos meses, por aplicar as novas determinações da Lei 12.973 a partir de 2015. O principal impacto previsto pode ocorrer em operações de permutas imobiliárias, que ocorrerem a partir da aplicação das novas regras de tributação.

Notas Explicativas

2.3 Base de consolidação

Investimentos	Controladas	
	31/12/2014	31/12/2013
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	100,00%	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Agata Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Buriú Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Calíandra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Citrino Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Iris Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lilac Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Quartzo Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
Shopping Metropolitano Barra S/A (a)	100,00%	-
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Labor	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%

(a) Participação constituída em 2014.

2.4. Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com os CPCs e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orçado das obras, determinação de taxas

Notas Explicativas

de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis

a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência

b) Na apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis são observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 17, 30 e 12 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04, além da Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC e efetuada da seguinte forma:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda. Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, detalhado a seguir:
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
- Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento.
- O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado na rubrica de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item “b” mencionado anteriormente.

2.4.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Notas Explicativas

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações contábeis.

2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “empréstimos e recebíveis”, e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

2.4.6. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

O contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados pelos montantes de realização, incluindo o ajuste a valor presente, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.2.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.4.7. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de locação ou venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento, se aplicável, conforme nota explicativa 2.4.2.

Os projetos imobiliários finalizados podem permanecer no estoque circulante até atingirem 12 meses de renda de aluguel (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda.

2.4.7.1. Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo

Notas Explicativas

com a fração ideal vendida ou depreciação.

2.4.8. Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos de até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

2.4.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.4.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento.

Nas demonstrações contábeis consolidadas, a Companhia registra o investimento em empresas não consolidadas através do método de equivalência patrimonial.

2.4.11. Combinação de negócios

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é a soma dos valores justos dos ativos transferidos e dos passivos incorridos pela Companhia, na data de aquisição, para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da investida, na data de aquisição. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

2.4.12. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 10 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. A vida útil é revisada anualmente.

Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa.

Notas Explicativas

2.4.13. Imobilizado

Composto pelos bens tangíveis, destinados à manutenção da Entidade, registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.4.14. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.4.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas de algumas controladas são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

Notas Explicativas

2.4.17. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.4.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os períodos apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.4.19. Conversão em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.4.20. Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, se aplicável, líquido dos impostos incidentes.

2.4.21. Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Notas Explicativas

Os ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.4.22. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento. Durante o exercício de 2013 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

2.4.23. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 22.b.

2.4.24. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver, e a existência de ações em tesouraria. Vide nota explicativa nº 29.

2.4.25. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo

Notas Explicativas

principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.26. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.4.27. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

É apresentada também a demonstração do resultado abrangente nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das demonstrações contábeis.

2.4.28. Ação em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

As normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014, foram adotadas nas demonstrações contábeis. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

- IFRIC 21 Taxações / Imposições
- CPC 39 / IAS 32 - Compensação de Ativos Passivos Financeiros
- CPC 38 / IAS 39 - Novação de Derivativos e Continuidade de Contabilidade de Hedge
- Modificações as IFRSs - Melhorias anuais nas IFRSs ciclo 2010-2012
- Modificações as IFRSs - Melhorias anuais nas IFRSs ciclo 2011-2013
- Modificações à IAS 19/CPC 33 (R1) - Plano de Benefício Definido: Contribuição do Empregado

Notas Explicativas

As normas e interpretações novas a seguir não foram aplicadas, pois somente entram em vigor em exercícios futuros:

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (3)
IFRS 15	Receitas de Contratos com clientes (2)
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo contratual conjunto (1)
Modificações às IAS 16/CPC 27 e IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis (1)
Modificações às IAS 16 / CPC 27 e IAS 41 / CPC 29	Agricultura: Plantas produtivas (1)

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017

(3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018

É esperado que esses pronunciamentos sejam emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelas IFRS's.

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	435	136	18.008	16.338
Aplicações	463.866	121.479	554.982	132.913
Total de caixa e equivalentes de caixa	464.301	121.615	572.990	149.251

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 2013, referem-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Aplicações Compromissadas	-	8.673	-	115.152

Notas Explicativas**6. CONTAS A RECEBER**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Locações	320	495	55.732	26.320
Venda de unidades concluídas	-	-	308	1.166
Venda de unidades em construção	-	-	30.811	59.526
Serviços de administração	-	-	3.170	519
Sub-total saldo a receber	320	495	90.021	87.531
Linerização			7.454	
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(3.428)	(1.935)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.077)	(1.920)
Total do grupo contas a receber	320	495	92.970	83.676
Circulante	320	495	80.021	75.671
Não circulante	-	-	12.949	8.005

Aging do contas a receber:

A vencer	79.836
Vencido até 30 dias	4.238
Vencido de 31 a 60 dias	1.022
Vencido de 61 a 90 dias	1.497
Vencido de 91 a 180 dias	296
Vencido a mais de 181 dias	3.132
Total do saldo a receber	90.021

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas de unidades em construção do empreendimento Matarazzo, considerando uma taxa média de 4,04% ao ano. Essa taxa de desconto é baseada na projeção da Nota do Tesouro Nacional - NTN, título com rentabilidade vinculada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de juros.

O saldo de contas a receber do não circulante refere-se substancialmente a saldo de res-sperata (cessão de direito de uso de loja comercial) a receber, no total de R\$ 11.008.

A provisão para crédito de liquidação duvidosa é efetuada para os títulos em atraso há mais de 90 dias.

Notas Explicativas**7. ESTOQUES**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Circulante		
CEO (Corporate Executive Offices)	86.881	80.436
Thera Corporate	1.235	127.373
Thera Residencial e Saletas	173.034	709
Edifício Torre Matarazzo	390	-
Total circulante	261.540	208.518
Não circulante		
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	29.530	17.667
Edifício Corporativo Miss Silvia	159.720	34.279
Edifício Torre Matarazzo	-	3.439
Shopping Cerrado	147.393	44.610
Shopping Metropolitano Barra	658.610	479.323
Shopping Tietê	442.265	375.808
Shopping Cidade São Paulo	488.789	281.162
Total não circulante	1.926.307	1.236.288

Os imóveis encontram-se em fase de construção e desenvolvimento. Quando finalizados, serão utilizados para renda ou vendidos. A parcela do ativo não circulante da rubrica “Estoque” está representada, substancialmente, por empreendimentos em construção e terrenos para futuras incorporações com o seguinte

Ano	31/12/2014	31/12/2013
2014	-	1.136.293
2015	1.737.057	48.049
2016	189.250	51.946
Total não circulante	1.926.307	1.236.288

cronograma anual de conclusão das obras:

Os empreendimentos, quando finalizados, podem permanecer no estoque até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento.

Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2013	49.748
Juros capitalizados em 2014	96.435
Baixas de empreendimentos vendidos	(3.710)
Saldo em 31/12/2014	142.473

Notas Explicativas**8. IMPOSTOS A COMPENSAR**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	62.779	51.503	67.021	53.278
Demais impostos a compensar	144	132	1.487	1.205
Total	62.923	51.635	68.508	54.483
Circulante	3.672	3.418	3.672	4.365
Não circulante	59.251	48.217	64.836	50.118

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em sociedades controladas								
Aquarius	99.256	101.775	10.975	9.888	88.281	91.887	29.223	32.675
Arraial do Cabo	285.093	259.514	209.504	165.341	75.589	94.173	11.540	13.044
BRX	4.092	1.835	3.157	2.323	935	(488)	(832)	(545)
CCP Acácia	19.277	12.490	40	19	19.237	12.471	17.766	9.299
CCP Açucena	11.630	12.223	265	255	11.365	11.968	4.955	3.652
CCP Alecrim	5.151	5.098	121	132	5.030	4.966	2.055	1.452
CCP Ambar	14.854	16.173	308	412	14.546	15.761	7.090	5.662
CCP Ametista	4	-	2	-	2	-	(4)	(2)
CCP Agata	1	-	-	-	1	-	(1)	-
CCP Asset	14.073	11.109	-	-	14.073	11.109	1.476	198
CCP Aurora	154.445	36.539	108.947	333	45.498	36.206	(32)	304
CCP Bromélia	89.623	109.064	957	40.044	88.666	69.020	2.135	6.683
CCP Buriti	8	11.291	-	-	8	11.291	(3)	(3)
CCP Calíandra	129.411	35.116	160	1	129.251	35.115	(982)	(1.035)
CCP Carvalho	6	8	-	-	6	8	(2)	(2)
CCP Cerejeira	3.502	3.741	73	81	3.429	3.660	1.117	990
CCP Citrino	2	2	-	-	2	2	(2)	(2)
CCP Ébano	2	1	-	-	2	1	(2)	(2)
CCP Eucalipto	18.745	10.118	141	846	18.604	9.272	(12)	(4)
CCP Hortência	2	1	-	-	2	1	(2)	(2)
CCP Imbuia	4.065	4.073	49	50	4.016	4.023	1.123	805
CCP Iris	1	-	-	-	1	-	(1)	-
CCP Lavanda	2	-	-	-	2	-	(2)	(2)
CCP Laranjeira	3	-	-	-	3	-	(2)	(2)
CCP Leasing Malls	2.139	553	1.304	619	835	(66)	269	(422)
CCP Lilac	1	-	-	-	1	-	(1)	-
CCP Logística	467.316	325.387	46	43	467.270	325.344	19.826	27.395
CCP Logística 2	108.058	94.099	31	-	108.027	94.099	2.829	(146)
CCP Marmore	2	-	-	-	2	-	(2)	(4)
CCP Magnólia	546.526	460.470	206.260	152.607	340.266	307.863	2.488	(961)
CCP Marfim	460.042	417.046	177.662	161.937	282.380	255.109	18.660	(1.437)
CCP Mogno	13.099	22.098	1.009	1.112	12.090	20.986	5.000	3.889
CCP Nordeste	9.615	9.680	78	88	9.537	9.592	1.028	1.354
CCP Participações	211	161	-	-	211	161	45	85
CCP Pinheiro	5	1	-	-	5	1	(2)	(3)
CCP Propriedades	140.365	136.433	41.241	41.604	99.124	94.829	15.738	21.737
CCP Quartzo	1	-	-	-	1	-	(1)	-
Hatiha	55.756	54.381	2.779	2.816	52.977	51.565	6.714	7.468
Micônia	459.192	278.216	57.064	68.146	402.128	210.070	(326)	(2.284)
Millennium	110.157	114.504	8.770	9.499	101.387	105.005	34.154	32.443
Fundo Grand Plaza	205.505	206.024	16.213	20.345	189.292	185.679	51.107	53.040
Fundo Centro Têxtil	35.632	36.333	681	966	34.951	35.367	12.252	11.309
Em sociedades com controle compartilhado								
Carcavelos	9.280	-	2.223	-	7.057	-	(37)	-
Cyrela Tururin	4.069	-	957	-	3.112	-	24	-
CLD	18.502	18.549	222	164	18.280	18.385	(1.933)	(1.104)
CCP Canela	31.611	21.008	167	5.861	31.444	15.147	(119)	(41)
CCP Sândalo	102.552	121.972	8.682	23.094	93.870	98.878	9.493	14.080
Cyrela Lirio	-	2	-	-	-	2	-	(2)
Norte Shopping Belem	219.241	222.517	175.354	159.009	43.887	63.508	380	2.538
Prológis CCP Logística	604	1.131	2.076	1.782	(1.472)	(651)	(2.920)	(1.452)
SPE Azione	300.384	303.916	136.809	144.830	163.575	159.086	4.490	4.832
Fundo Brasilio Machado	11.178	11.273	245	261	10.933	11.012	6.442	6.296
Total	4.164.291	3.485.925	1.174.572	1.014.508	2.989.719	2.471.417	262.199	251.773

9.2. As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2014
Aquarius	99,99%	91.877	(3.500)	(29.329)	29.224	-	-	88.272
Arraial do Cabo	99,99%	103.585	(10.000)	(20.125)	11.543	-	6.380	91.383
Carvavelos	12,64%	-	900	-	(5)	(3)	-	892
CCP Acácia	99,99%	12.705	-	(11.000)	17.765	-	(219)	19.251
CCP Açucena	99,99%	11.966	22	(5.580)	4.955	-	-	11.363
CCP Agata (b)	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Alecrim	99,99%	4.966	-	(1.991)	2.054	-	-	5.029
CCP Ambar	99,99%	15.759	-	(8.305)	7.091	-	-	14.545
CCP Ametista	99,99%	1	4	-	(5)	2	-	2
CCP Asset	100%	11.110	-	-	2.963	-	-	14.073
CCP Aurora	100%	19.131	27.427	-	(32)	-	1.925	48.451
CCP Bromélia	25%	18.059	4.378	-	534	-	1.749	24.720
CCP Burity	99,99%	11.290	(11.279)	-	(4)	-	-	7
CCP Calíandra	62,5%	9.327	73.426	-	(615)	(808)	6.480	87.810
CCP Canela	50%	7.826	8.207	-	(59)	-	89	16.063
CCP Carvalho	99,99%	8	-	-	(2)	-	-	6
CCP Cerejeira	99,99%	3.660	-	(1.347)	1.116	-	-	3.429
CCP Citrino	99,99%	-	2	-	1	-	-	3
CCP Ébano	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	2
CCP Eucalipto	99,99%	9.706	9.344	-	(13)	-	1.655	20.692
CCP Hortência	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	2
CCP Imbuia	99,99%	4.023	-	(1.130)	1.123	-	-	4.016
CCP Iris (b)	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Laranjeira	99,99%	1	4	-	(2)	-	-	3
CCP Lavanda	99,99%	-	4	-	(2)	-	-	2
CCP Leasing Malls	99,99%	(66)	633	-	268	-	-	835
CCP Lilac (b)	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Logística	50%	174.949	61.050	-	9.910	-	4.411	250.320
CCP Logística 2	99,99%	99.743	11.098	-	2.825	-	697	114.363
CCP Magnólia	99,99%	329.714	29.915	-	2.485	-	35.272	397.386
CCP Marfim	25%	68.016	2.153	-	4.656	-	6.349	81.174
CCP Marmore	99,99%	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Mogno	99,99%	21.360	(11.500)	(2.396)	5.001	-	(309)	12.156
CCP Nordeste	99,99%	9.591	-	(1.083)	1.028	-	-	9.536
CCP Participações	99,99%	161	-	-	50	-	-	211
CCP Pinheiro	99,99%	1	6	-	(2)	-	-	5
CCP Propriedades	99,99%	94.820	6.330	(17.774)	15.738	-	-	99.114
CCP Quartzo (b)	99,99%	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Sândalo	50%	52.583	-	(7.250)	2.731	-	(609)	47.455
CLD	60%	11.212	1.096	-	(70)	-	19	12.257
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	(1)	-	-
Cyrela Tururin (a)	50%	-	1.573	-	13	(30)	-	1.556
Fundo Brasílio Machado	50%	5.506	-	(3.261)	3.221	-	-	5.466
Fundo CTI	50,19%	17.752	-	(6.315)	6.105	-	-	17.542
Fundo Grand Plaza	61,41%	124.622	-	(26.145)	29.410	-	(28)	127.859
Hatiha	99,99%	51.559	-	(5.301)	6.714	-	-	52.972
Micônia	99,99%	221.063	192.384	-	(345)	-	28.837	441.939
Millennium	99,99%	104.994	(4.500)	(33.271)	34.154	-	-	101.377
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(5.000)	-	234	-	(13)	11.650
SPE Azione	40%	68.637	-	-	1.797	-	(214)	70.220
Combinação de negócios (c)		15.983	-	-	(348)	-	-	15.635
Total investimentos		1.823.630	384.193	(181.603)	203.199	(842)	92.471	2.321.048
BRX		(486)	2.254	-	116	-	-	1.884
Prológis CCP Logística		(326)	1.050	-	(1.460)	-	-	(736)
Total do investimento (provisão para perda)		(812)	3.304	-	(1.344)	-	-	1.148
Total investimentos		1.822.818	387.497	(181.603)	201.855	(842)	92.471	2.322.196

Notas Explicativas

- (a) Durante 2014, foi adquirida a participação de 50% na empresa Cyrela Tururin, com o objetivo de construção de dois imóveis comerciais no mesmo terreno, sendo um de saletas e outro corporativo, em parceria com a Cyrela Brazil Realty, que detém os demais 50%.
- (b) Empresas constituídas para serem não operacionais, caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas.
- (c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, alguns ativos referentes a edifícios, foram avaliados a valor justo. Consequentemente, este valor justo que foi acrescido aos ativos são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais são depreciados, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	10.844	11.148
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.814	1.858
Total	15.635	15.983

9.3 Investimentos em não controladas

A movimentação do investimento em empresas não controladas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2013	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2014
CCP Canela	50%	7.826	8.207	-	(60)	-	89	16.062
CCP Sândalo	50%	53.498	-	(7.250)	1.839	-	(609)	47.478
CLD	60%	11.212	1.096	-	(70)	-	19	12.257
Cyrela Diamante	48,98%	7.829	539	(9.796)	17.729	-	(220)	16.081
Cyrela Lirio	50%	1	-	-	-	(1)	-	-
Cyrela Tururin	50%	-	1.573	-	12	(30)	-	1.555
Fundo Brasílio Machado	50%	5.007	-	(3.261)	2.949	-	-	4.695
Norte Shopping Belém	25%	16.429	(5.000)	-	234	-	(13)	11.650
Prológis CCP Fazenda	50%	4.197	990	-	4	-	17	5.208
Prológis CCP 7	50%	10.290	1.650	-	37	-	81	12.058
Prológis CCP 8	50%	57.145	6.600	(1.241)	2.218	-	438	65.160
Prológis CCP 10	50%	308	650	-	8	-	-	966
Prológis CCP 11	50%	2.129	1.650	(28)	17	-	16	3.784
Prológis CCP 12	50%	13.053	9.300	(28)	83	-	105	22.513
Prológis CCP 13	50%	7.003	327	-	30	-	56	7.416
Prológis CCP 14	50%	9.817	65.633	(21)	23	-	161	75.613
Prológis CCP 15	50%	5.630	29.500	-	149	-	88	35.367
Prológis CCP 16	50%	2	2	-	(1)	-	-	3
Prológis CCP 17	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP 18	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP 19	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP 20	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP 21	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP 22	50%	-	2	-	(1)	-	-	1
Prológis CCP Cajamar	50%	11.720	(500)	(722)	640	-	-	11.138
Prológis CCP Rio Guandu	50%	48.698	10.650	-	1.336	-	1.141	61.825
Prológis CCP Jordanésia	50%	11.897	(5.000)	-	874	-	-	7.771
Prológis CCP Logística	50%	(326)	1.050	-	(1.460)	-	-	(736)
Prológis CCP Serra do Jaú	50%	4.674	1.100	-	46	-	17	5.837
Prológis CCP Tonolli	50%	14.393	-	(2.863)	564	-	-	12.094
Prológis CCP Tucano 1	50%	72.754	6.945	(3.362)	4.695	-	-	81.032
Prológis CCP Tucano 2	50%	101.931	9.260	(4.483)	6.305	-	2.987	116.000
Prológis CCP Tucano 3	50%	60.949	6.945	(3.362)	4.694	-	-	69.226
SPE Azione	40%	68.637	-	-	1.797	-	(214)	70.220
Combinação de negócios	-	2.204	-	-	-	-	-	2.204
Total investimentos		608.907	153.179	(36.417)	44.686	(31)	4.159	774.483

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	924	924	507.725	507.753
Terrenos	-	961	961	161.768	161.768
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	29.847	24.387
Total custo		1.885	1.885	699.340	693.908
(-) Depreciação acumulada		(62)	(42)	(83.625)	(75.367)
Total das propriedades para investimento		1.823	1.843	615.715	618.541

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adições	Depreciação	Capitalização	Saldo em 31/12/2014
Edifícios e construções	436.593	-	(8.203)	-	428.390
Terrenos	161.768	-	-	-	161.768
Benfeitorias em andamento	19.965	5.460	-	(28)	25.397
Benfeitorias em imóveis	215	-	(55)	-	160
Total	618.541	5.460	(8.258)	(28)	615.715

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2014:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2014	Valor contábil em 31/12/2014	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.467.480	285.214	1.182.266
Galpões	114.890	53.701	61.189
Shoppings	518.842	239.915	278.927
Outros	110.478	37.580	72.898
Total	2.211.690	616.410	1.595.280

A avaliação foi efetuada pela CBRE, e dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizaram um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado:

- Comparativo direto de dados do mercado: por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

- Método involutivo: o método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.

Notas Explicativas

- Método da renda – capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

- Método da renda – fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	142	18
Equipamentos processamento dados	20%	540	490	1.020	635
Total custo		558	508	2.939	2.430
(-) Depreciação acumulada		(267)	(160)	(573)	(386)
Imobilizado líquido		291	348	2.366	2.044
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	109	10
Total custo		10	10	109	10
(-) Depreciação acumulada		(10)	(10)	(33)	(10)
Imobilizado líquido		-	-	76	-

(a) Refere-se à área destinada para uso próprio da Companhia no 5º andar do Edifício JK1455 não possuindo a finalidade de imóvel para renda.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é apresentada como segue:

Notas Explicativas

Descrição	Saldo em 31/12/2013	Adição	Depreciação	Saldo em 31/12/2014
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.630	-	(38)	1.592
Móveis e utensílios	11	256	(2)	265
Equipamento de processamento de dados	403	253	(147)	509
Total	2.044	509	(187)	2.366
Intangíveis				
Software	-	99	(23)	76
Total	-	99	(23)	76

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	184.811	-	184.811	-
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	19.618	20.172	19.618	20.172
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	25.861	28.825	25.861	28.825
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	274.626	176.697	274.626	176.697
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	117.966	133.473
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	40.087	44.378	40.087	44.378
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	150.297	134.366
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a. + TR	(h)	-	-	92.950	62.095
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	20.936	20.491	20.936	20.491
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	23.724	21.186	23.724	21.186
Banco Itau	25/02/2011	9,25% a.a. + TR	(k)	-	-	12.189	21.452
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	38.954	38.681	38.954	38.681
Banco Itau	25/02/2011	9,53% a.a. + TR	(m)	-	-	3.222	-
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(n)	14.558	-	14.558	-
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(o)	58.289	-	58.289	-
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(p)	34.158	-	34.158	-
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(q)	89.836	-	89.836	-
Bradesco	12/12/2014	9,50% a.a. + TR	(r)	268.948	-	268.948	-
Bradesco	12/05/2014	9,50% a.a. + TR	(s)	-	-	77.126	-
Total				1.094.406	350.430	1.548.156	701.816
Passivo circulante				76.761	25.576	152.027	63.804
Passivo não circulante				1.017.645	324.854	1.396.129	638.012

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Ano	Controladora	Consolidado
2016	96.752	142.364
2017	99.214	144.826
2018	99.214	144.826
2019	99.215	144.826
2020	99.215	144.826
Acima de 6 anos	524.035	674.461
Total	1.017.645	1.396.129

- (a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor em segundo grau das quotas e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de fevereiro de 2016.
- (b) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de ações da CCP Bromélia para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de outubro de 2014.
- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.
- (f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de agosto 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de março de 2015.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de julho de 2015.
- (i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiaí II. O prazo de amortização é de 150 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de novembro de 2014.

Notas Explicativas

- (j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015.
- (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de junho de 2015.
- (l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 03 de outubro de 2016.
- (m) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Office. O prazo de amortização é de 12 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de outubro de 2015.
- (n) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 25 de outubro de 2015.
- (o) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 30 de setembro de 2016.
- (p) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de abril de 2015.
- (q) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 176 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de janeiro de 2016.
- (r) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.
- (s) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnolia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações, entre elas, se ocorrer o retardamento do andamento das obras ou sua paralisação por mais de 90 dias, salvo motivo justificável aceito pela instituição credora.

Por se tratarem de contratos de SFH – Sistema Financeiro de Habitação, a garantia dos empréstimos é o próprio empreendimento financiado.

Na data das demonstrações contábeis, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2013	350.430	701.816
Captações	754.870	894.086
Pagamento de principal	(11.236)	(63.984)
Pagamentos juros	(54.702)	(74.970)
Juros provisionados	61.985	61.985
Juros capitalizados - estoque	-	38.242
Comissões pagas	(7.106)	(9.326)
Comissões apropriadas	165	307
Saldo em 31/12/2014	1.094.406	1.548.156

13. DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	31/12/2014	31/12/2013
Debêntures	832.983	835.323
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.022)	(6.087)
Juros sobre debêntures	107.710	94.995
Total	935.671	924.231
Circulante	95.285	172.216
Não circulante	840.386	752.015

- a) Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia, em favor dos titulares das debêntures, sendo 300 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, com valor total da emissão de R\$ 300.000, e vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

O valor nominal unitário das debêntures, acrescidos dos juros, começaram a ser amortizados após o período de carência do principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas, desde 15 de abril de 2012.

Todas as debêntures remuneram a taxa correspondente a 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("taxa DI"), acrescida de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis).

Os gastos com a 1ª emissão de debêntures totalizaram R\$ 6.076, os quais estão sendo amortizados pelo mesmo período do principal.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 201.180 (R\$ 262.786 em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

- b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$204.420. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros estão sendo amortizados semestralmente desde agosto de 2012.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 213.378 (R\$ 211.668 em 31 de dezembro de 2013).

- c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em janeiro de 2017 e 2018, e os juros semestralmente desde julho de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 158.125 (R\$ 156.591 em 31 de dezembro de 2013).

- d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Micônia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O saldo destas debêntures foi quitado em 05 de março de 2014.

- e) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 205.268 (R\$ 202.131 em 31 de dezembro de 2013).

- f) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 157.719.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de

Notas Explicativas

Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2014 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2013	924.231
Captações	150.000
Pagamentos juros	(95.596)
Pagamento de principal	(152.341)
Juros provisionados	108.312
Comissões pagas	(581)
Comissões apropriadas	1.646
Saldo em 31/12/2014	935.671

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2014 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2016	164.872
2017	254.871
2018	120.665
2019	230.000
2020	30.000
6 anos ou mais	45.000
Total	845.408
Comissão a apropriar	(5.022)
Saldo em 31/12/2014	840.386

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Contrato de Garantia”) e seus Aditamentos celebrados entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A., CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500.

Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos:

- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Notas Explicativas

- Transferência ou cessão de controle acionário.
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos.
- Proibição da transformação em sociedade limitada.
- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais.
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

2ª, 3ª e 5ª emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue.

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até 31.12.2013, inclusive</u>	<u>Até 31.12.2014, inclusive</u>	<u>Até a data de vencimento</u>
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a:	4.0x	3.75x	3.5x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a	1.4x	1.4x	1.4x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

6ª emissão - “Covenants” e Hipotecas de 1º grau

Sobre os “Covenants”:

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

<u>Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora</u>	<u>Até 15.01.2019, inclusive</u>
Dívida corporativa líquida/EBITDA	4.0x

Notas Explicativas

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Sobre as Hipotecas de 1º grau:

As Debêntures contam com hipoteca de 1º grau dos imóveis indicados a seguir (“Imóveis”), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente):

(i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(ii) imóvel objeto da matrícula nº 23.579, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.631, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iv) imóvel objeto da matrícula nº 161.876 (conjunto 31 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(v) imóvel objeto da matrícula nº 161.877 (conjunto 32 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(vi) imóvel objeto da matrícula nº 161.881 (conjunto 52 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda..

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Circulante				
PIS	4	4	226	101
COFINS	17	16	1.045	468
ISS	11	65	889	668
IRPJ	-	-	5.941	3.598
CSLL	-	-	2.201	1.340
RET	-	-	136	194
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	296	11	3.524	3.526
Total	328	96	13.962	9.895

Notas Explicativas**15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	6.962	-	6.962
Contas a receber – locação	104	292	6.931	12.629
Contas a receber – vendas circulante	-	-	27.788	50.751
Res sperata	-	-	55.232	21.782
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	1.942	8.005
Total	104	7.254	91.893	100.129

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2014 e 2013 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	-	2.367	-	2.367
Contas a receber – locação	45	126	1.037	1.962
Contas a receber – vendas circulante	-	-	1.336	2.278
Total circulante	45	2.493	2.373	6.607
Res-sperata	-	-	8.025	3.703
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	131	539
Total não circulante	-	-	8.156	4.242
Total dos impostos diferidos	45	2.493	10.529	10.849
PIS	2	5	544	518
COFINS	8	22	2.509	2.391
IRPJ	26	1.813	5.441	5.729
CSLL	9	653	2.035	2.211

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Pis e Cofins (a)	9.482	8.111
Refis IV (b)	3.171	3.948
Total	12.653	12.059
Depósitos judiciais	(12.744)	(13.035)
Ativo não circulante	91	976

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.482 (R\$ 8.111 em 31 de dezembro de 2013), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.277 (R\$ 7.998 em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

(b) REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados até 31 de dezembro de 2005 e possui os montantes de R\$ 3.171, registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e na rubrica “Depósitos judiciais”.

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R\$ 1.598.

Até a data destas demonstrações contábeis, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R\$ 3.171.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

17. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	Consolidado	
Partes relacionadas	31/12/2014	31/12/2013
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.512
Total partes relacionadas	3.512	3.512

- (i) Os saldos de partes relacionadas são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados nas controladas CCP Propriedades, Millenium e Arraial do Cabo na cisão parcial ocorrida em anos anteriores entre a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Notas Explicativas

b) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos

O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas ligadas em empreendimentos imobiliários em construção.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas, através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

ATIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Thera (Cyrela Roraima) (i)	-	4.132
Total	-	4.132

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Thera (Cyrela Roraima) (i)	2.686	-
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.019	3.036
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.892	3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	10.551	7.882

- (i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Thera Berrini”, o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação.

Em outubro de 2011, a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$ 56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

- R\$28.411 em uma única parcela, quitada em outubro de 2011.
- R\$28.246 referente aos custos de construção a incorrer do empreendimento relativo às unidades adquiridas.

Na emissão do habite-se, as partes irão apurar o custo efetivo de construção. Caso excedam o valor de R\$28.246 atualizados pelo INCC desde setembro de 2011, a Cyrela Brazil Realty S.A deverá arcar com a diferença apurada. Por outro lado, caso os custos sejam inferiores a este montante, a diferença encontrada deverá ser paga pela Companhia.

- (ii) Estes saldos referem-se a compromissos com a Cyrela Brazil Realty S.A. incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída.

Notas Explicativas

c) Contrato de prestação de serviço

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A, para a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência.

As SPEs Arraial do Cabo e CCP Aurora possuem contratos com a Cyrela Construtora para a construção dos empreendimentos Thera e Faria Lima, respectivamente. O montante pago em 2014 foi de R\$ 3.706.

d) Receita de aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	313
JK1455	4º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	313
JK1455	5º (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				705

e) Remuneração da administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações incorridas na Companhia até 31 de dezembro de 2014 e 2013 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Remuneração aos administradores	3.129	1.192	4.831	4.054
Remuneração aos conselheiros	330	361	330	361
Total	3.459	1.553	5.161	4.415

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2014, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 13.000.

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Thera	104	1.908
CEO	-	10.944
Circulante	104	12.852
Faria Lima	108.513	-
Não circulante	108.513	-

Notas Explicativas

As permutas do Thera e CEO estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas. No mês de Setembro de 2014, foi encerrado o projeto CEO, sendo assim toda a receita pendente foi apropriada neste período.

A permuta física do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato, cujo o empreendimento está em construção.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 4.358 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 126.644 em 31 de dezembro de 2014.

Das causas possíveis, o caso com valor mais relevante se refere ao Matarazzo, onde em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos “Shopping Cidade São Paulo” e “Torre Matarazzo”. O pedido de tutela antecipada foi acolhido pela Fazenda Pública de São Paulo, e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas fiscalizações dos respectivos órgãos e não foi constada nenhuma ilegalidade; entretanto foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo. Diante disso, a Companhia apelou da decisão monocrática e os autos aguardam julgamento do recurso de apelação interposto. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.

20. RES SPERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Notas Explicativas

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Shopping Grand Plaza	5.605	6.231
Shopping Tiete	18.794	12.646
Shopping Metropolitano	12.145	7.850
Shopping Cidade São Paulo	14.221	739
Shopping Cerrado	2.047	547
Total	52.812	28.013
Total circulante	5.605	6.231
Total não circulante	47.207	21.782

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2014 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2013	83.000.000	330.695
Em 31 de dezembro de 2014	83.000.000	350.000

O capital autorizado da Companhia é de até 800.000.000 de ações ordinárias, a serem emitidas conforme deliberação do Conselho de Administração, independente de deliberação de Assembleia Geral ou reforma estatutária, para distribuição pública e/ ou privada, no país ou no exterior. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observado os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

Em 10 de abril de 2014, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$ 19.305 mediante capitalização de parte da reserva de lucros, sem emissão de novas ações.

b) Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em R\$ 49.763. A Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária deliberará, durante o exercício de 2015, sobre a destinação da aplicação excedente, que poderá ser utilizado para integralização ou aumento de capital ou distribuição de dividendos.

Notas Explicativas

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas (vide letra f).
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

A Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

d) Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010, foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$12,41 por ação, totalizando R\$1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$13,49 por ação, totalizando R\$50.176.

Em 14 de fevereiro de 2012, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 3.500.000 ações em tesouraria, sem redução de capital.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2014, a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326.

Em junho de 2013, foi encerrado o programa de *stock options*, ocorrendo a transferência de 101.894 ações aos funcionários que participavam do programa, a um custo médio de R\$ 13,41 por ação, totalizando R\$ 1.366.

e) Transações com sócios

Foi registrado nesta conta, durante o exercício de 2013, o efeito sobre as alterações de participações no Fundo Grand Plaza, totalizando 5,69%. Esta alteração não impactou no controle deste fundo, que continua sendo da Companhia.

f) Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2014	97.960
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(4.898)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	93.062
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2014	23.266

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.768 (R\$ 7.968 em 31 de dezembro de 2013), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 2.470 de PLR complementar referente ao ano de 2013.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

b. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Notas Explicativas

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	464.301	121.615	572.900	149.251
Partes relacionadas	-	-	3.512	7.644
Contas a receber	320	495	92.970	83.676
Titulos e valores mobiliarios	-	8.673	-	115.152
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	1.094.406	350.430	1.548.156	701.816
Debêntures	935.671	924.231	935.671	924.231
Fornecedores	274	415	35.510	37.796
Partes relacionadas	-	-	10.551	7.882

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2014, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Notas Explicativas

			Controladora			Consolidado				
Índice	Risco	%	Cenário provável	Cenário possível - stress 25 %	Cenário remoto - stress 50 %	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25 %	Cenário remoto - stress 50 %	Base
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-10,77%	(50.005)	(37.504)	(25.003)	464.301	(61.711)	(46.283)	(30.856)	572.990
Passivo										
Selic	Acréscimo do Índice	10,40%	(211.128)	(263.910)	(316.692)	(2.030.077)	(258.318)	(322.898)	(387.477)	(2.483.827)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 10,77% para CDI e 10,4% para Selic.

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	17.161	13.446	29.043	26.025
Outros	4.822	3.016	7.903	5.616
Total receitas financeiras	21.983	16.462	36.946	31.641
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(61.985)	(25.947)	(61.985)	(25.947)
Juros e atualização sobre debêntures	(108.312)	(63.532)	(108.312)	(63.532)
Outros	(19.330)	(4.064)	(27.692)	(7.133)
Juros capitalizados	92.471	50.254	92.471	50.254
Total despesas financeiras	(97.156)	(43.289)	(105.518)	(46.358)
Resultado financeiro líquido	(75.173)	(26.827)	(68.572)	(14.717)

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

A unidade imobiliária abaixo foi fornecida em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty S.A.:

Permutas		Compromisso	
Empreendimento	Sala	Valor	Garantia
Ed. Faria Lima Financial Center	92	10.815	Permuta terreno – Contemporâneo Campo Belo

Nenhum passivo foi registrado, pois a Companhia entende que esta garantia não será exercida.

Notas Explicativas**25. RECEITA LÍQUIDA**

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações do resultado do exercício:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita bruta	7.106	14.994	400.830	334.583
- Locação de imóveis	2.452	2.293	274.342	209.900
- Vendas de imóveis	-	-	66.993	74.545
- Prestação de serviços	4.654	12.701	59.495	50.138
Deduções sobre a receita	(459)	(847)	(18.969)	(12.290)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(125)	(211)
- Descontos Concedidos	-	-	(2.744)	(596)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(459)	(847)	(16.100)	(11.483)
Receita líquida	6.647	14.147	381.861	322.293

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shopping Centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Dezembro/2014							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	124.314	9.851	125.485	-		14.692	274.342
Venda	-	-	-	-	66.993	-	66.993
Prestação de serviços	-	-	-	59.495		-	59.495
Total	124.314	9.851	125.485	59.495	66.993	14.692	400.830
Deduções da receita							
Locação	(6.624)	(557)	(3.721)	-	-	-	(10.902)
Venda	-	-	-	-	(2.158)	-	(2.158)
Prestação de serviços	-	-	-	(5.909)	-	-	(5.909)
Total	(6.624)	(557)	(3.721)	(5.909)	(2.158)	-	(18.969)
Receita líquida	117.690	9.294	121.764	53.586	64.835	14.692	381.861
Custo							
Locação	(12.080)	(597)	(31.794)	-	-	(2.476)	(46.947)
Venda	-	-	-	-	(42.426)	-	(42.426)
Prestação de serviços	-	-	-	(39.619)	-	-	(39.619)
Total	(12.080)	(597)	(31.794)	(39.619)	(42.426)	(2.476)	(128.992)
Lucro bruto	105.610	8.697	89.970	13.967	22.409	12.216	252.869
Ativos operacionais	289.410	53.032	1.281.199	-	231.675	33.954	1.889.270

Informações por região - Dezembro.2014					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	334.780	62.603	1.720	1.727	400.830
Deduções da receita	(16.284)	(2.623)	(62)	-	(18.969)
Receita líquida	318.496	59.980	1.658	1.727	381.861
Custos	(85.155)	(40.942)	(419)	(2.476)	(128.992)
Lucro Bruto	233.341	19.038	1.239	- 749	252.869
Ativos Operacionais	1.166.302	714.394	8.574	-	1.889.270

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Dezembro/2013							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	121.563	9.181	65.434	-		13.722	209.900
Venda	2.444	-	-	-	72.101	-	74.545
Prestação de serviços	-	-	-	50.138		-	50.138
Total	124.007	9.181	65.434	50.138	72.101	13.722	334.583
Deduções da receita							
Locação	(5.029)	(335)	(7)	-	-	-	(5.371)
Venda	-	-	-	-	(1.803)	-	(1.803)
Prestação de serviços	-	-	-	(5.116)	-	-	(5.116)
Total	(5.029)	(335)	(7)	(5.116)	(1.803)	-	(12.290)
Receita líquida	118.978	8.846	65.427	45.022	70.298	13.722	322.293
Custo							
Locação	(5.029)	(494)	(8.731)	-	-	(2.892)	(17.146)
Venda	-	-	-	-	(51.559)	-	(51.559)
Prestação de serviços	-	-	-	(28.600)	-	-	(28.600)
Total	(5.029)	(494)	(8.731)	(28.600)	(51.559)	(2.892)	(97.305)
Lucro bruto	113.949	8.352	56.696	16.422	18.739	10.830	224.988
Ativos operacionais	286.674	51.974	1.422.471	-	211.957	38.324	2.011.400

Informações por região - Dezembro.2013					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	303.869	28.816	1.890	8	334.583
Deduções da receita	(11.825)	(396)	(69)	-	(12.290)
Receita líquida	292.044	28.420	1.821	8	322.293
Custos	(75.983)	(21.068)	(254)	-	(97.305)
Lucro Bruto	216.061	7.352	1.567	8	224.988
Ativos Operacionais	1.392.615	565.476	8.699	44.610	2.011.400

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

Notas Explicativas**27. DESPESAS POR NATUREZA**

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Comissões	-	-	(3.208)	(436)
Condomínios e aluguéis	-	-	(27.479)	(2.744)
Custo de construção	-	-	(41.148)	(51.559)
Demais gastos com vendas	-	-	(1.399)	(12)
Depreciação, amortização e exaustão	(127)	(91)	(8.424)	(8.370)
Despesas com pessoal	(23.862)	(21.842)	(40.617)	(32.460)
Impostos e taxas	-	-	(1.896)	(1.525)
Manutenção	(336)	(528)	(5.584)	(3.441)
Outras receitas e despesas	(2.331)	867	(1.904)	789
Propaganda e publicidade	-	-	(1.950)	(6.045)
Serviços profissionais e contratados	(8.573)	(5.771)	(48.185)	(33.603)
Total	(35.229)	(27.365)	(181.794)	(139.407)
Alocado em:				
Custos	(20)	(20)	(128.992)	(97.305)
Despesas com vendas	(5.290)	(3.463)	(11.911)	(11.247)
Despesas administrativas	(18.047)	(16.054)	(23.492)	(18.472)
Remuneração da administração	(3.459)	(1.553)	(5.161)	(4.415)
Participações de empregados e administradores	(8.413)	(6.275)	(12.238)	(7.968)
Total	(35.229)	(27.365)	(181.794)	(139.407)

28. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos exercícios, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	97.960	148.901	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(33.306)	(50.626)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	67.925	64.938	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	(2.282)	2.171	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	32.336	16.483	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	155.230	141.392
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(69.006)	(81.672)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	86.224	59.720
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(29.316)	(20.305)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(29.316)	(20.305)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(29.316)	(20.305)

29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros por ação, lucro básico e diluído por ação:

a) Básico

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido	97.960	148.901
Quantidade de ações	83.000	83.000
Lucro por ação	1,180	1,794

Notas Explicativas

b) Diluído

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido	97.960	148.901
Quantidade de ações	83.000	83.000
(-) Ações em tesouraria	248	248
Total de ações	82.752	82.752
Lucro por ação	1,184	1,799

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/12/2014	Receita a incorrer em 31/12/2014	Custo incorrido até 31/12/2014	Custo a incorrer em 31/12/2014
Torre Matarazzo	58.040	786	(23.733)	(321)
Thera Residencial	96.635	729	(70.208)	(530)
Thera Saletas	61.810	411	(34.682)	(231)

31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000 e outros riscos - R\$ 5.780.
- b) Responsabilidade civil: R\$ 3.200
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 2.511.300.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 572.162
- e) Risco de engenharia: R\$ 508.976
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

Notas Explicativas

32. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

Em 2014 foi registrada a permuta do empreendimento Faria Lima, conforme descrito na nota 18.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A emissão das demonstrações contábeis da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2015.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação complementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e,

em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 19 de março de 2015

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

São Paulo, 19 de março de 2015.

Dani Ajbeszyc

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

São Paulo, 19 de março de 2015.

Dani Ajbeszyc

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores