

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

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

---

**1. Informações gerais**

**a) Considerações 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.

**b) Aquisição de controle do Fundo Centro Textil Internacional – “Fundo CTI”**

Em 28 de dezembro de 2012, a Companhia adquiriu 0,96% do capital social do Fundo CTI, cuja operação é a locação de escritórios corporativos e lojas.

**c) Venda de Participação no Projeto Torre Matarazzo**

Em janeiro de 2012, a Companhia adquiriu, de um dos permutantes do terreno, área equivalente a 1.320 m<sup>2</sup> (parte CCP) de área locável no futuro empreendimento Torre Corporativa Matarazzo (“Torre Matarazzo”). Em junho de 2012, a Companhia e a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, sócias no projeto, venderam suas participações na Torre Matarazzo à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI. A participação da CCP na Torre Matarazzo era de 10.246 m<sup>2</sup> e foi vendida por R\$ 199,1 milhões. Parcela significativa deste valor foi recebido à vista pela Companhia e o saldo remanescente será recebido conforme o cronograma da obra.

**d) Venda de participação no Projeto CEO**

Em outubro de 2012, foi lançado o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties (“FII”). Em 31 de outubro de 2012, o FII exerceu a opção de compra de 10.198 metros quadrados de área privativa, equivalentes a sete andares e meio, na torre sul do empreendimento CEO Corporate Offices pelo valor de R\$150,7 milhões, dos quais valor substancial foi recebido a vista pela Companhia e o saldo remanescente foi recebido em janeiro de 2013.

Aos investidores está garantida uma renda mínima de 9% nominal por ano, desde a data da subscrição até 24 meses após a entrega do empreendimento pela Companhia. O CEO encontra-se em construção, e sua conclusão está prevista para o 2T13.

## **2. Principais práticas contábeis**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- a) As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), aplicáveis a entidades brasileiras de incorporação imobiliária e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, identificadas como Consolidado.
- b) As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

### **2.2 Base de elaboração**

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

## 2.3. Base de consolidação

	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Investimentos	31/12/2012	31/12/2011
<b>Em sociedade controlada</b>		
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	99,99%	99,99%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	99,99%	99,99%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Carvalho Emp Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Cupuaçu Emp. Imob. Ltda (a)	99,99%	-
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Hibisco)	99,99%	99,99%
CCP Logística 2 Emp Imob. Ltda. (a)	99,99%	-
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Orquidea)	99,99%	99,99%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	99,99%	99,99%
Micônia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	59,73%	60,86%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional (c)	50,19%	49,22%
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>		
Camargo Correa Cyrela Paulista Empr. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Calíandra Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Canela Emp. Imob. Ltda (a)	50,00%	-
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Jamaris)	25,00%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00%	50,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	25,00%	25,00%
CLD Emp. Imob. SPE Ltda.	59,99%	59,99%
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98%	48,98%
Cyrela Lirio Empr. Imob. Ltda	50,00%	-
Norte Shopping Belem S/A	25,00%	25,00%
Tapira Empr. Imob. Ltda	33,49%	-
Prológis CCP Cajamar	25,00%	25,00%
Prológis CCP Castelo	25,00%	25,00%
Prológis CCP Jordanésia	25,00%	25,00%
Prológis CCP Logística	50,00%	50,00%
Prológis CCP Rio Guandu	25,00%	25,00%
Prológis CCP Serra do Japi	25,00%	25,00%
Prológis CCP Tonolli	25,00%	25,00%
Prológis CCP Tucano 1	25,00%	25,00%
Prológis CCP Tucano 2	25,00%	25,00%
Prológis CCP Tucano 3	25,00%	25,00%
Prológis CCP 2	25,00%	25,00%
Prológis CCP 7	49,99%	-
Prológis CCP 8	49,99%	-
Prológis CCP 11 Emp. Imob. Ltda (antiga CCP Paineira) (b)	49,99%	99,99%
SPE Azione Gestão e Part.	40,00%	40,00%
Fundo Brasília Machado de Investimento Imob.	50,00%	50,00%

(a) Durante 2012 foram constituídas três empresas, a CCP Canela, CCP Cupuaçu e CCP Logística 2, que atualmente não possuem projetos em andamento.

- (b) Esta empresa foi renomeada para Prológis CCP 11, cujos sócios são a controlada CCP Logística 2 e o parceiro Prológis, com 50% cada.
- (c) Em 28 de dezembro de 2012 a Companhia adquiriu cotas no Fundo Centro Têxtil Internacional passando a deter o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais do Fundo CTI, dessa forma as demonstrações financeiras dessa controlada passou a ser consolidada 100%, conforme descrito na nota explicativas nº 9.2.

### Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, das controladas e das controladas em conjunto. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, os investimentos em controladas são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial, conforme previsto pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Investimentos em controladas em conjunto

Uma controlada em conjunto caracteriza-se por um acordo contratual, que pode ser formalizado através de seus próprios estatutos, através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da controlada em conjunto requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

## **2.4. Principais práticas contábeis**

### **2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras 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 um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orçado das obras, determinação de taxas 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

Os arrendamentos mercantis não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, e portanto são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são incorridos.

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 financeiras**

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

#### **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 podem receber 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.

Os 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 no 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 contratadas na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar.

#### **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 financeiras 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 período 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.

#### *Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes*

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor da participação da controladora e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

#### **2.4.11. Combinação de negócio**

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.

Na data de aquisição, os ativos adquiridos e os passivos assumidos são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição, com exceção do que segue:

- Ativos ou passivos fiscais diferidos e ativos e passivos relacionados a acordos de benefícios com empregados são reconhecidos e mensurados de acordo com a norma IAS 12 - Impostos sobre a Renda e norma IAS 19 - Benefícios aos Empregados (equivalentes aos pronunciamentos técnicos CPC 32 e CPC 33), respectivamente.
- Passivos ou instrumentos de patrimônio relacionados a acordos de pagamento baseado em ações da adquirida ou acordos de pagamento baseado em ações, celebrados em substituição aos acordos de pagamento baseado em ações da adquirida são mensurados de acordo com a norma IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 10) na data de aquisição.

- Valores classificados como mantidos para venda conforme a norma IFRS 5 - Ativos Não Correntes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 31) são mensurados conforme essa norma.

O ágio é resultado positivo da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) deduzida dos valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos a valor justo na data da operação. Se o resultado dessas operações não resultar positivo, o valor apurado é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Quando a contrapartida transferida pela Companhia em uma combinação de negócios inclui ativos e/ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, esta é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição e incluída no valor total da contrapartida transferida na data da operação. As variações no valor resultantes de informações adicionais obtidas durante o “período de mensuração”, o qual é limitado a um ano a partir da data da aquisição, relacionadas a fatos e circunstâncias existentes naquela data, são registradas retroativamente como ajuste ao valor do ágio.

A contabilização subsequente das variações no valor justo da contrapartida contingente não classificadas como ajustes do período de mensuração, que tenha sido apropriada ao patrimônio líquido, não é remensurada subsequentemente e sua correspondente liquidação é contabilizada no patrimônio. A contrapartida contingente classificada como ativo ou passivo é remensurada nas datas das demonstrações financeiras subsequentes de acordo com a norma IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 38) ou a norma IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 25), conforme aplicável, sendo o correspondente ganho ou perda reconhecido no resultado.

Se a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta no encerramento do período no qual essa combinação ocorreu, a Companhia registra os valores provisórios dos itens cuja contabilização estiver incompleta. Esses valores provisórios são ajustados durante o período de mensuração (vide parágrafos anteriores), ou ativos e passivos adicionais são reconhecidos para refletir as novas informações obtidas relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição que, se conhecidos, teriam afetado os valores contabilizados naquela data.

#### **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 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.

#### **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 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%), 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\$ 48.000, 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 das nossas controladas Arraial do Cabo, Prológis CCP Cajamar, Prológis CCP Jordanésia, Camargo Correa Cyrela e CCP Bromélia 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.

#### **2.4.17. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada), 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. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

#### **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

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) investimentos mantidos até o vencimento; (c) empréstimos e recebíveis; ou (d) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

##### **(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

##### **(b) Investimentos mantidos até o vencimento**

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

##### **(c) Empréstimos e recebíveis**

Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados como “Empréstimos e recebíveis”. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

##### **(d) Ativos financeiros “disponíveis para venda”**

Os ativos financeiros “disponíveis para venda” correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou não são classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

### Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros”.

#### (a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do período. A Companhia não possui passivos classificados nesta categoria.

#### (b) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo 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 2012 e 2011 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

### **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 os seguintes benefícios:

- (I) Participação nos Lucros e Resultados (PLR): é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 22.b;
- (II) Plano de opção para compra de ações - "stock options": o valor justo das opções é calculado através de um modelo de precificação de opções, estabelecido na data da outorga de cada plano, e é reconhecido como despesa durante o período de carência para o exercício da opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido. Vide detalhes na Nota 22.c.

### **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 média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações. 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 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras.

#### **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**

#### IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

As “International Financial Reporting Standards - IFRSs” novas e revisadas a seguir foram adotadas nas demonstrações financeiras. 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; no entanto, poderá afetar a contabilização de transações ou acordos futuros.

Alterações à IFRS 7 - Divulgação - Transferência de Ativos Financeiros.

Alterações à IAS 12 - Imposto Diferido: Recuperação de Ativos Subjacentes.

#### Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Diversas normas, emendas a normas e interpretações das normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB, ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2012, que são:

<b>Descrição</b>	<b>CPC correspondente</b>	<b>Vigente em</b>
Demonstrações financeiras consolidadas - IFRS 10 e orientações de transição	CPC 36	2013
Negócios em conjunto - IFRS 11 e orientações de transição	CPC 19	2013
Divulgações de participações em outras entidades - IFRS 12 e orientações de transição	CPC 45	2013
Mensuração ao valor justo - IFRS 13	CPC 46	2013
Alterações ao IAS 1 - Apresentação das demonstrações financeiras		2013
Alterações ao IFRS 7 - Divulgações – transferências de ativos financeiros		2013
Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos empregados	CPC 33	2013
Alterações ao IAS 27 - Demonstrações financeiras separadas	CPC 35	2013
• Alterações ao IAS 28 - Investimentos em coligadas e controladas	CPC 18	2013
Alterações ao IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros		2014
Instrumentos financeiros - IFRS 9		2015

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 e IFRS 11, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas internacionais IFRS 10 e IFRS 11, é possível que a Companhia não possa mais consolidar de forma proporcional algumas de suas controladas em conjunto. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações financeiras.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) e 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.

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Caixa e bancos	2.034	18	13.877	8.541
Aplicações - CDB	8.388	106.755	123.114	221.665
Aplicações - Debêntures Compromissadas	-	82.585	-	123.041
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.422</b>	<b>189.358</b>	<b>136.991</b>	<b>353.247</b>

Todas as aplicações financeiras possuem vencimento inferior a 90 dias.

#### 5. Títulos e valores mobiliários

Refere-se a aplicações financeiras compromissadas lastreadas em debêntures, que são remuneradas a uma taxa média de 100,8% do CDI, cujo vencimento dar-se-á em 11 de novembro de 2013, com disponibilidade de resgate imediato.

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Aplicações Compromissadas	106.610	-	136.827	-

## 6. Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Locações	671	-	30.954	22.944
Venda de unidades concluídas	-	-	159	13.136
Venda de unidades em construção	-	-	111.013	34.578
Serviços de administração	-	-	730	1.119
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.392)	(1.345)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.481)	(262)
<b>Total</b>	<b>671</b>	<b>-</b>	<b>136.983</b>	<b>70.170</b>
Circulante	671	-	94.072	58.619
Não circulante	-	-	42.911	11.551

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas de unidades em construção do empreendimento Thera e Matarazzo, considerando uma taxa média de 4,1% a.a. 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 se refere ao empreendimento Thera (R\$ 12.062) e Matarazzo (R\$ 30.849), sendo que este último foi vendido em 2012, conforme detalhado na nota explicativa 9.2.

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

## 7. Estoques

Representado por:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
<b>Circulante</b>		
Aruja (e)	19.483	-
Caxias (d)	8.623	-
Centro Metropolitano (c)	209.569	-
CEO (Corporate Executive Offices) (f)	20.573	-
Jordanésia	3.177	-
Jundiaí II	31.286	-
Shopping Tietê	43.422	-
Terrenos	-	250
Thera	585	418
Universe	3.918	4.624
<b>Total circulante</b>	<b>340.636</b>	<b>5.292</b>
<b>Não circulante</b>		
Centro Metropolitano (c)	-	47.737
CEO (Corporate Executive Offices) (f)	-	24.214
Jordanésia	-	754
Jundiaí II	-	9.925
Shopping Tietê	-	12.760
Cajamar	5.166	5.003
Castello	1.066	548
Faria Lima	1.937	1.555
Jundiaí I	1.410	-
Matarazzo (b)	89.300	125.982
New Cajamar	44.356	3.682
Norte Shopping Belém (a)	-	26.654
Queimados I	15.873	3.690
Queimados II	1.814	1.794
Shopping Cerrado	1.623	-
Shopping Estação BH (a)	-	57.906
Thera	77.970	57.019
Outros	-	1.303
Terrenos	11.059	10.678
<b>Total não circulante</b>	<b>251.574</b>	<b>391.204</b>
<b>Total dos terrenos</b>	<b>11.059</b>	<b>10.678</b>
<b>Total dos imóveis</b>	<b>581.151</b>	<b>385.818</b>

- (a) Estes empreendimentos foram concluídos no 2º trimestre de 2012 e transferidos para Propriedades para Investimentos.
- (b) Parte do estoque foi transferido para custo incorridos de acordo com a fração ideal vendida durante 2012, devido a venda da torre corporativa, conforme explicado na nota 9.2. O saldo do estoque remanescente refere-se ao shopping.
- (c) O incremento ocorrido no Centro Metropolitano deve-se a aceleração da obra que está prevista para entrega durante o 2º semestre de 2013.
- (d) Em dezembro de 2012 foi adquirido a participação na empresa Tapira Empr. Imob. Ltda pela controlada Prológis CCP 7, cujo objetivo é construir um galpão logístico na cidade de Caxias do Sul, no Estado do Rio Grande do Sul.
- (e) Durante 2012 foi adquirido um terreno em Arujá, com o objetivo de construir um galpão logístico.
- (f) No 4º trimestre de 2012 efetuamos a venda de 36,63% do empreendimento CEO, que está sendo reconhecido para resultado de acordo com a evolução da obra. Nós registramos uma garantia mínima a ser paga ao comprador no valor de R\$ 4.801 na rubrica de estoque contra demais contas a pagar e estamos reconhecendo no resultado de acordo com a evolução da obra.

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 “Imóveis a comercializar” está representada substancialmente por empreendimentos em construção e terrenos para futuras incorporações com o seguinte cronograma anual de conclusão das obras:

Ano	Valor
2014	219.825
2015	2.880
2016	28.869
<b>Total</b>	<b>251.574</b>

Os empreendimentos, quando finalizados, permanecem no estoque, até atingirem 12 meses de renda (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. Se decidir vender o empreendimento, permanece classificado como estoque.

#### Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o valor de juros capitalizados foi de R\$ 12.475 (R\$ 3.521 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado.

## 8. Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IRRF - Imposto retido na fonte (a)	43.166	23.842	45.252	24.501
Demais impostos a compensar	124	115	492	295
<b>Total</b>	<b>43.290</b>	<b>23.957</b>	<b>45.744</b>	<b>24.796</b>
Circulante	1.832	1.764	1.832	1.764
Não circulante	41.458	22.193	43.912	23.032

(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.



## 9. Investimentos

9.1) As principais informações das participações societárias em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Em sociedades controladas</b>								
Aquários	112.408	110.113	8.405	7.085	73.211	74.833	30.792	28.195
Arraial do Cabo	179.194	132.095	89.064	38.522	86.153	85.421	3.977	8.152
BRX	1.142	1.109	2.246	1.988	123	143	(1.227)	(1.022)
CCP Acácia	8.942	6.725	1	-	2.207	1.686	6.734	5.039
CCP Asset	9.518	7.497	-	-	8.167	4.005	1.351	3.492
CCP Buriti	10.724	10.261	1	-	10.836	10.271	(113)	(10)
CCP Cupuaçu (a)	1	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Eucalipto	676	663	1	2	661	621	14	40
CCP Leasing Malls	16	3	51	-	76	4	(111)	(1)
CCP Logística 2	29.985	-	5	-	29.900	-	80	-
CCP Magnólia	198.174	40.735	105.687	6.942	93.073	30.892	(586)	2.901
CCP Mogno	28.455	23.756	1.658	518	8.027	23.151	18.770	87
CCP Participações	77	63	1	1	62	37	14	25
CCP Paineira (b)	-	3	-	-	-	4	-	(1)
CCP Propriedades	176.136	185.542	42.783	43.267	100.188	107.945	33.165	34.330
Hatiha	52.281	51.028	2.624	677	44.095	44.583	5.562	5.768
Micônia	47	47	-	1	46	47	1	(1)
Millennium	114.347	112.421	9.428	7.882	76.635	79.917	28.284	24.622
Fundo Grand Plaza	196.575	176.915	10.173	40.075	148.429	99.944	37.973	36.896
Fundo Centro Têxtil	37.096	38.789	2.035	972	29.066	32.514	5.995	5.303
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>								
Camargo Correa Cyrela	244.736	227.476	39.384	109.572	140.469	118.086	64.883	(182)
CCP Aurora	4.567	4.275	23	11	4.264	4.091	280	173
CCP Bromélia	216.412	95.017	80.075	32.278	116.417	62.110	19.920	629
CCP Calíandra	8.050	1.460	3	46	9.021	1.497	(974)	(83)
CCP Canela (a)	1.821	-	299	-	1.524	-	(2)	-
CCP Jamaris	-	232	-	13	-	228	-	(9)
CCP Logística	253.615	184.026	120	16	236.520	152.626	16.975	31.384
Cyrela Lirio (a)	4	-	-	-	9	-	(5)	-
CCP Marfim	191.644	78.283	87.588	4.426	105.560	73.401	(1.504)	456
Norte Shopping Belem	197.889	138.030	136.919	82.253	66.777	58.405	(5.807)	(2.628)
Prológis CCP Logística	489	364	1.389	544	726	1.070	(1.626)	(1.250)
SPE Azione	311.272	147.493	145.603	25.066	164.461	115.549	1.208	6.878
Fundo Brasília Machado	11.307	12.017	435	948	4.980	6.141	5.892	4.928
<b>Total</b>	<b>2.597.600</b>	<b>1.786.438</b>	<b>766.001</b>	<b>403.105</b>	<b>1.561.686</b>	<b>1.189.222</b>	<b>269.913</b>	<b>194.111</b>

## 9.2) As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas abaixo:

Empresa	Saldo em 31/12/2011	Subscrição de Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2012	Capitalização de juros	Investimento em 31/12/2012
Aquarius (c)	103.018	196	(30.013)	30.792	-	103.993	-	103.993
Arraial do Cabo	94.036	3.580	(11.000)	3.977	-	90.593	2.242	92.835
Camargo Correa Cyrela (b)	59.713	31.282	(20.000)	38.682	-	109.677	3.256	112.933
CCP Acácia	6.761	392	(4.898)	6.735	-	8.990	103	9.093
CCP Asset	7.497	-	-	1.352	-	8.849	-	8.849
CCP Aurora	2.132	-	-	140	-	2.272	-	2.272
CCP Bromélia	17.124	13.396	-	4.980	-	35.500	1.362	36.862
CCP Buriti	10.260	575	-	(113)	-	10.722	15	10.737
CCP Caliandra	354	1.902	-	(244)	-	2.012	11	2.023
CCP Canela	-	762	-	(1)	-	761	-	761
CCP Cupuaçu	-	3	-	(1)	-	2	-	2
CCP Eucalipto	661	-	-	14	-	675	-	675
CCP Hibisco	3	113	-	(111)	-	5	-	5
CCP Jacarandá	-	4.226	-	80	-	4.306	345	4.651
CCP Jamaris (a)	219	47	-	-	(266)	-	-	-
CCP Logística	92.438	26.255	-	8.487	-	127.180	1.633	128.813
CCP Magnólia	34.167	59.280	-	(586)	-	92.861	4.671	97.532
CCP Marfim	18.464	7.925	-	(376)	-	26.013	396	26.409
CCP Mogno (b)	23.235	620	(15.830)	18.769	-	26.794	241	27.035
CCP Orquídea	62	25.674	-	14	-	25.750	-	25.750
CCP Paineira	3	6	-	-	-	9	-	9
CCP Propriedades (c)	142.261	23	(42.110)	33.165	-	133.339	-	133.339
Cyrela Lirio	-	5	-	(3)	-	2	-	2
Fundo Brasílio Machado	5.535	-	(3.044)	2.946	-	5.437	-	5.437
Fundo CTI	18.617	280	(4.301)	3.009	-	17.605	-	17.605
Fundo Grand Plaza Shop. (c)	98.515	14.789	(13.138)	22.040	(649)	121.557	772	122.329
Hatiha Comercial	50.345	-	(6.255)	5.562	-	49.652	-	49.652
Micônia	47	-	-	1	-	48	-	48
Millennium (c)	104.528	500	(28.404)	28.284	-	104.908	-	104.908
Norte Shopping Belém	14.365	2.750	-	(1.452)	-	15.663	153	15.816
SPE Azione	50.351	16.836	-	483	-	67.670	3.963	71.633
Combinação de negócios (d)	15.903	773	-	(345)	-	16.331	-	16.331
<b>Total do investimento</b>	<b>970.614</b>	<b>212.190</b>	<b>(178.993)</b>	<b>206.280</b>	<b>(915)</b>	<b>1.209.176</b>	<b>19.163</b>	<b>1.228.339</b>
BRX	(878)	1.002	-	(1.327)	-	(1.203)	-	(1.203)
Prológis CCP Logística	(90)	450	-	(713)	-	(353)	-	(353)
<b>Total da provisão para perda</b>	<b>(968)</b>	<b>1.452</b>	<b>-</b>	<b>(2.040)</b>	<b>-</b>	<b>(1.556)</b>	<b>-</b>	<b>(1.556)</b>
<b>Total</b>	<b>969.646</b>	<b>213.642</b>	<b>(178.993)</b>	<b>204.240</b>	<b>(915)</b>	<b>1.207.620</b>	<b>19.163</b>	<b>1.226.783</b>

a) Durante o mês de março de 2012 o investimento na controlada CCP Jamaris foi transferida para a CCP Caliandra, com isso a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 24,99%.

b) Em 27 de junho de 2012, a Camargo Correa Cyrela Paulista vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazzo no valor de R\$ 144.867 para a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI.

A Camargo Corrêa Cyrela Paulista possui a obrigação de incorporar, desenvolver, construir e entregar as respectivas unidades. O investimento nestas empresas sofreu acréscimo substancial.

Na mesma data, a CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários também vendeu para entrega futura suas unidades autônomas integrantes do empreendimento Torre Matarazzo no valor de R\$54.208 para PREVI. .

A CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários possui a obrigação de entregar as respectivas unidades.

A receita dessas transações, os custos de terrenos, construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, utilizando o método do

percentual de conclusão do empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

Os valores apresentados estão no percentual de participação da Companhia nas controladas.

c) A atividade destas empresas consiste na locação de imóveis comerciais e shoppings. Os imóveis alugados estão localizados em São Paulo ou Rio de Janeiro, e estão registrados na rubrica de Propriedades para Investimento.

d) Na aquisição das empresas Norte Shopping e SPE Azione, alguns ativos referentes a terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza, Fundo CTI 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 pode variar de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil (i)	773	-
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	11.452	11.756
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.902	1.943
<b>Total</b>	<b>16.331</b>	<b>15.903</b>

i) Conforme mencionada na nota explicativa 2.3, a Companhia adquiriu o controle do Fundo CTI, através de compra de participação adicional em 28 de dezembro de 2012. A Companhia está em processo de conclusão da avaliação de mercado dos ativos e passivos dessa controlada, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 15 - Combinação de Negócios. e ainda não concluiu todas as análises referentes à alocação do valor justo, mas não espera efeitos significativos.

## 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 2012 e 2011 são assim representadas por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Edifícios e construções	2,0% à 2,7%	924	924	568.467	368.223
Terrenos	-	961	961	162.319	157.040
Benfeitorias em imóveis (a)	20%	-	-	124.792	61.093
<b>Total custo</b>		<b>1.885</b>	<b>1.885</b>	<b>855.578</b>	<b>586.356</b>
(-) Depreciação acumulada		(22)	(1)	(74.132)	(56.144)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>1.863</b>	<b>1.884</b>	<b>781.446</b>	<b>530.212</b>

(a) Refere-se principalmente aos gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza, que entrou em operação em outubro de 2012.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2011	Adições	Depreciação	Transferência (a)	Capitalização (b)	Aquisição de participação (c)	Saldo em 31/12/2012
Edifícios e construções	315.734	63.419	(10.840)	107.791	6.688	12.573	495.365
Terrenos	157.040	5	-	4.299	-	5.280	166.624
Benfeitorias em andamento	57.382	63.340	-	(1.535)	-	-	119.187
Benfeitorias em imóveis	56	-	(56)	270	-	-	270
<b>Total</b>	<b>530.212</b>	<b>126.764</b>	<b>(10.896)</b>	<b>110.825</b>	<b>6.688</b>	<b>17.853</b>	<b>781.446</b>

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adições	Depreciação	Transferência	Saldo em 31/12/2011
Edifícios e construções	321.140	(85)	(6.861)	1.368	315.562
Terrenos	157.213	-	-	-	157.213
Imobilizado em andamento	3.266	54.874	-	(1.368)	56.772
Benfeitorias em imóveis	798	-	(742)	-	56
Capitalização de juros	-	609	-	-	609
<b>Total</b>	<b>482.417</b>	<b>55.398</b>	<b>(7.603)</b>	<b>-</b>	<b>530.212</b>

a) Durante o 2º trimestre de 2012, ocorreram transferências da rubrica de estoques, decorrentes da conclusão dos empreendimentos Norte Shopping Belém e Shopping Estação BH que encontram-se em funcionamento.

b) Refere-se aos juros sobre as debêntures contratadas na Controladora que são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários, e que são capitalizados de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento.

c) Conforme descrito na nota explicativa 9.2 em 28 de dezembro de 2012, a Sociedade passou a consolidar 100% das demonstrações financeiras do Fundo CTI.

O CPC nº 28 – Propriedades para Investimento permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades em 31 de dezembro de 2012:

Propriedades	Dezembro/2012			Dezembro/2011		
	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.548.744	293.622	1.255.122	1.387.700	298.165	1.089.535
Galpões	101.930	50.856	51.074	93.000	49.619	43.381
Shoppings	590.887	397.777	193.110	337.009	161.124	175.885
Outros	65.093	39.191	25.902	81.565	21.304	60.261
<b>Total</b>	<b>2.306.654</b>	<b>781.446</b>	<b>1.525.208</b>	<b>1.899.274</b>	<b>530.212</b>	<b>1.369.062</b>

A avaliação foi efetuada pela Companhia, que consiste em calcular o valor anual de locação com base no aluguel atual e aplicar taxas de desconto e premissas de mercado.

- Área bruta locável própria (m²) - 216.712

- Taxa de desconto real: 9,0% a 12,5% a.a. para edifícios, 12,0% a 17,0% a.a para galpões e 9,5% a 14,0% a.a para shoppings.

- Taxa de crescimento real na perpetuidade: 1,0% a 1,5% a.a. para edifícios e galpões e 2,0% a 3,0% a.a. para shoppings.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação dos empreendimentos.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

## 11. Imobilizados e Intangíveis

Representado por :

representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Imobilizado</b>					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	720	612
Máquinas e equipamentos	10%	-	-	1	1.360
Instalações	10%	-	-	-	1.681
Equipamentos processamento dados	20%	237	149	305	1.469
<b>Total custo</b>		<b>255</b>	<b>167</b>	<b>2.803</b>	<b>6.899</b>
(-) Depreciação acumulada		(90)	(54)	(935)	(471)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>165</b>	<b>113</b>	<b>1.868</b>	<b>6.428</b>
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	20%	10	10	48	17
<b>Total custo</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>48</b>	<b>17</b>
(-) Amortização acumulada		(9)	(7)	(13)	(7)
<b>Intangível líquido</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>10</b>

(a) Refere-se a 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 2012 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2011	Adição	Depreciação	Transferência propriedade para investimento (a)	Transferência entre contas	Saldo em 31/12/2012
<b>Imobilizado</b>						
Edifícios e construções	1.703	-	(36)	-		1.667
Móveis e utensílios	300	179	(385)	(72)		22
Máquinas e equipamentos	1.360	834	-	(2.135)	(58)	1
Instalações	1.680	3.384	-	(5.064)		-
Equipamento de processamento de dados	1.385	462	(43)	(1.684)	58	178
<b>Total</b>	<b>6.428</b>	<b>4.859</b>	<b>(464)</b>	<b>(8.955)</b>	<b>-</b>	<b>1.868</b>
<b>Intangíveis</b>						
Software	10	31	(6)	-		35
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>		<b>35</b>

a) Com a conclusão do Norte Shopping Belém em 2012, os imobilizados foram transferidos para Propriedade para Investimento.

## 12. Empréstimos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Banco Bradesco	22/12/2008	CDI + 0,81% a.a.	(a)	5.033	10.080	5.033	10.080
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	15.456	5.951	15.456	5.951
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	31.721	22.715	31.720	22.715
Banco Bradesco	22/03/2011	10,30% a.a. + TR	(d)	82.048	-	82.048	-
BNDES	17/06/2011	1,92% a 2,82% acima da TJLP	(e)	-	-	92.046	5.623
Banco Bradesco	14/04/2011	10,60% a.a. + TR	(f)	-	-	31.349	19.464
Banco Santander	17/08/2009	109% CDI	(g)	-	264.242	-	264.243
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(h)	46.205	-	46.205	-
Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(i)	-	-	18.500	-
Banco do Brasil	05/04/2012	10,20% a.a. + TR	(j)	-	-	53.234	-
Itaú	29/03/2012	10,31% a.a.	(k)	-	-	27.465	-
<b>Total</b>				<b>180.463</b>	<b>302.988</b>	<b>403.056</b>	<b>328.076</b>
Passivo circulante				10.972	269.323	18.693	269.272
Passivo não circulante				169.491	33.665	384.363	58.804

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2012 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2014	14.615	36.422
2015	18.125	44.750
2016	18.125	45.405
2017	18.125	45.405
Acima de 5 anos	100.501	212.381
<b>Total</b>	<b>169.491</b>	<b>384.363</b>

a) Em 22 de dezembro de 2008 a Companhia contratou uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Bradesco S.A, no montante de R\$20.000, com remuneração do CDI, acrescido de 0,81% ao ano, e com vencimento em dezembro 2010, 2011, 2012 e 2013. O empréstimo tem como garantia contratos de locação de propriedades da Companhia.

b) Em 3 de novembro de 2010 a Companhia assinou junto ao banco Itaú uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 20.000 e até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 15.350. A taxa de juros efetiva anual é de 10% e o prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014.

c) Em 12 de julho de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 31.393 e que foi liberado integralmente até 31 de dezembro de 2012. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013.

d) Em 22 de março de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 185.220 e até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 81.909. A taxa de juros efetiva

anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 22 de abril de 2014.

e) Em 17 de junho de 2011 o Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu um financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O limite de crédito total aprovado é de R\$ 144.000 sendo que até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 91.728. A taxa de juros fixa anual poderá variar entre 1,92% e 2,82%, além da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), dependendo do subcrédito a ser utilizado, e o prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2013. Como garantia fora hipotecado em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

f) A controlada Norte Shopping Belém S.A. contratou junto ao banco Bradesco, em 14 de abril de 2011, um financiamento com garantia hipotecária para construção do shopping de mesmo nome. O limite total aprovado foi de R\$30.000, a uma taxa de 10,6% a.a. mais a Taxa Referencial (TR), com prazo de amortização em 120 meses, tendo vencimento de maio de 2013 a abril de 2023. Até 31 de dezembro de 2012, foi liberado R\$ 28.502, sendo que o saldo atualizado deste empréstimo é de R\$ 32.123, e está apresentado líquido dos custos de contratação do financiamento, totalizando R\$ 31.349

g) Referia-se a repasse da Resolução 2770 do BACEN, denominado inicialmente em JPY (Iene), contratado junto ao Banco Santander S.A., em 17 de agosto de 2009 no valor nominal de R\$ 205.491, no montante equivalente a JPY\$ 11.590.000, que estava sujeita à variação cambial, baseado no Iene. A taxa do empréstimo era de 3,8706% ao ano e o mesmo foi liquidado em 1º de agosto de 2012.

h) Em 29 de Agosto de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Itaú uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e de penhor de créditos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 46.000, que foi totalmente liberado em 29 de Junho de 2012. A taxa de juros efetiva anual é de 10,50% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de julho de 2013.

i) A controlada CCP Marfim assinou em 26 de Agosto de 2011 junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 34.107, sendo que até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 17.937. A taxa de juros efetiva anual é de 10,80% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 26 de setembro de 2014. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da Companhia.

j) A controlada SPE Azione contratou em 5 de abril de 2012 junto ao Banco do Brasil um instrumento de concessão de financiamento para a construção do Shopping Estação BH. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 54.800, sendo que até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 53.008. O valor líquido de custos de contratação do financiamento é de R\$ 53.234. A taxa de juros efetiva é de 10,20% mais TR e o prazo de amortização é de 96 meses, sendo o primeiro vencimento em 5 de abril de 2014. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da Companhia. Como garantia fora alienado fiduciariamente para o credor a fração ideal de 30% do West Shopping, de propriedade da BR Malls.

Este empréstimo possui cláusulas restritivas atreladas ao atingimento de índices financeiros, com base nas informações constantes nas demonstrações financeiras anuais, segundo fórmula específica determinada em contrato.

k) A controlada Arraial do Cabo contratou, em 29 de março de 2012, junto ao Banco Itaú, uma cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini

Corporate. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 77.326, sendo que até 31 de dezembro de 2012 foi liberado R\$ 27.308. A taxa de juros efetiva anual é de 10,31% e o prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de abril 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.

Na data das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia está cumprindo com a todas as obrigações.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional		Moeda estrangeira e SWAP	Total	
	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2011	38.745	63.833	264.243	302.988	328.076
Captações	146.071	339.353	-	146.071	339.353
Pagamentos juros	(10.527)	(17.415)	-	(10.527)	(17.415)
Pagamentos principal	(5.000)	(5.000)	(280.519)	(285.519)	(285.519)
Juros provisionados	11.174	22.454	12.279	23.453	34.733
Variação cambial - swap	-	-	3.188	3.188	3.188
Ajuste MTM	-	-	809	809	809
Comissões pagas	-	(169)	-	-	(169)
<b>Saldo em 31/12/2012</b>	<b>180.463</b>	<b>403.056</b>	<b>-</b>	<b>180.463</b>	<b>403.056</b>

Descrição	Moeda nacional		Moeda estrangeira e SWAP	Total	
	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2010	15.104	15.104	245.658	260.762	260.762
Captações	28.600	53.664	-	28.600	53.664
Pagamentos juros	(1.774)	(1.774)	-	(1.774)	(1.774)
Pagamentos principal	(5.000)	(5.000)	-	(5.000)	(5.000)
Juros provisionados	1.815	1.839	27.447	29.262	29.286
Variação cambial - swap	-	-	2.425	2.425	2.425
Ajuste MTM	-	-	(11.287)	(11.287)	(11.287)
<b>Saldo em 31/12/2011</b>	<b>38.745</b>	<b>63.833</b>	<b>264.243</b>	<b>302.988</b>	<b>328.076</b>

### 13. Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2012	31/12/2011
Debêntures	457.664	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.831)	(4.747)
Juros sobre debêntures	81.190	65.899
<b>Total</b>	<b>534.023</b>	<b>361.152</b>
Circulante	63.901	7.322
Não circulante	470.122	353.830



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.

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 renderão 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.

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 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.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2011	361.152
Captações	204.420
Pagamentos juros	(32.847)
Pagamentos principal	(46.755)
Juros provisionados	48.137
Comissões pagas	(1.013)
Comissões apropriadas	929
<b>Saldo em 31/12/2012</b>	<b>534.023</b>

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2010	319.753
Juros provisionados	40.639
Comissões apropriadas	760
<b>Saldo em 31/12/2011</b>	<b>361.152</b>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2012 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>Ano</b>	<b>Valores</b>
2014	63.901
2015	63.901
2016	166.111
2017	165.414
Acima de 5 anos	15.626
<b>Total</b>	<b>474.953</b>
Comissão a apropriar	(4.831)
<b>Saldo em 31/12/2012</b>	<b>470.122</b>

### **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") celebrado 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. e Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. 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.
- Transferência ou cessão de controle acionário;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Proibição da transformação em sociedade limitada;
- Renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais; e
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;

Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

### **2ª 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 apresentadas pela Companhia, como segue.

<b>Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPS da Emissora</b>	<b>Até 31.12.2013, inclusive</b>	<b>Até 31.12.2014, inclusive</b>	<b>Até a Data de Vencimento</b>
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.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2012

#### 14. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Circulante</b>				
PIS	3	-	115	62
COFINS	15	-	531	285
ISS	39	7	702	271
IRPJ	-	-	3.923	3.451
CSLL	-	-	1.488	1.343
RET	-	-	1.019	520
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	13	11	1.694	2.141
Demais	173	1	581	384
<b>Total</b>	<b>243</b>	<b>19</b>	<b>10.053</b>	<b>8.457</b>

#### 15. Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	750	7.819	750	7.819
Ganho SWAP	-	2.380	-	2.380
Contas a receber – locação	480	-	13.178	12.900
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	4.761
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	106.691	35.472
Res sperata	-	-	1.410	-
<b>Total</b>	<b>1.230</b>	<b>10.199</b>	<b>122.029</b>	<b>63.332</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	255	2.657	255	2.657
Ganho SWAP	-	809	-	809
Contas a receber – locação	208	-	2.117	1.875
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	107
<b>Total circulante</b>	<b>463</b>	<b>3.466</b>	<b>2.372</b>	<b>5.448</b>
Res sperata	-	-	872	-
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	4.801	1.848
<b>Total não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.673</b>	<b>1.848</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>463</b>	<b>3.466</b>	<b>8.045</b>	<b>7.296</b>
PIS	8	-	582	251
COFINS	36	-	2.687	1.155
IRPJ	308	2.549	3.328	4.264
CSLL	111	917	1.448	1.626

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, no montante de R\$ 75.980

## 16. Depósitos judiciais, tributos a pagar e parcelamentos

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Pis e Cofins (a)	6.720	5.419
CPMF e outros	-	1.539
Refis IV (b)	3.948	2.651
<b>Total</b>	<b>10.668</b>	<b>9.609</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>-</b>	<b>2.651</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>6.958</b>
Depósitos judiciais	11.350	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>682</b>	<b>-</b>

Em 2012 passamos a apresentar os valores de tributos a pagar líquido dos depósitos judiciais.

### 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\$ 6.720, especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a lei 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 6.580.

### b) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, 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\$ 2.480 e R\$ 1.468 registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e de R\$ 1.618 e R\$ 3.152 registrados na rubrica "depósitos judiciais".

Até a data destas demonstrações financeiras a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

## 17. Partes relacionadas

### a) Mútuo e partes relacionadas

#### ATIVO

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Partes relacionadas</b>				
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	-	-	3.522	3.515
<b>Total partes relacionadas</b>	-	-	<b>3.522</b>	<b>3.515</b>
<b>Mútuos a receber</b>				
Elsie Marques Nogueira (ii)	-	-	250	-
Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário	-	248	-	248
Status Empreend. e Incorp. de Imóveis Ltda (iii)	-	2.631	-	2.631
<b>Total mútuos a receber</b>	-	<b>2.879</b>	<b>250</b>	<b>2.879</b>
<b>Total do ativo</b>	-	<b>2.879</b>	<b>3.772</b>	<b>6.394</b>

#### PASSIVO

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Partes relacionadas</b>				
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	-	-	-	2
Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	75	73
<b>Total partes relacionadas</b>	-	-	<b>75</b>	<b>75</b>

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.

ii) O mútuo é referente à aquisição de terreno, com vencimento em 21 de Maio de 2015.

iii) O mútuo com a Status no valor de R\$ 3.318, possuía vencimento na conclusão da obra Norte Shopping Belém e foi pago em Julho de 2012.

### b) Saldos com os parceiros 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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Thera (Cyrela Roraima) (i)	-	-	5.106	19.830
Jordanésia	-	-	-	105
Centro Metropolitano	-	-	11	4
Shopping Estação BH (ii)	-	8.847	-	926
Shopping Grand Plaza (Rio Bravo) (iii)	-	9.833	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>18.680</b>	<b>5.117</b>	<b>20.865</b>

## PASSIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (iv)	-	-	3.041	3.151
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (iv)	-	-	3.892	3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (iv)	-	-	954	953
Shopping Grand Plaza (iii)	-	-	-	11.825
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.887</b>	<b>19.821</b>

(i) Em 01 de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Thera Berrini”, o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office Thera Corporate) para os 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.

A diminuição no saldo a receber é decorrente do recebimento de dividendos distribuídos pelo Thera Residencial, que foi abatido do saldo a receber. O saldo residual será reembolsado no final da construção do empreendimento.

(ii) Em 2011 tínhamos um saldo a integralizar de adiantamentos efetuados na SPE Azione que foram integralizados em 2012.

(iii) Estes valores de 2011 referem-se a compra parcela de quotas do Fundo Grand Plaza e que só foi integralizada quando foi efetuado o pagamento da última parcela, que ocorreu em 2012.

(iv) Estes saldos são referentes a compromissos com a Cyrela Brasil Realty incorridos na construção destes empreendimentos, que foram incorporados ao portfólio da Companhia quando a mesma foi constituída.

### c) Acordo operacional

Em 2007 foi firmado um acordo operacional que estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 5 anos, que impedem a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Cyrela Brazil Realty de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não

poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº. 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Havendo violação das cláusulas de competitividade e/ou confidencialidade, a parte infratora pagará à outra Parte, multa diária de 2% do valor do pagamento mensal feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 (doze) meses contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para quaisquer umas das Partes, a qualquer tempo:

- (i) por consentimento mútuo, por escrito, entre as Partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- (ii) se qualquer uma das partes for declarada insolvente ou falida, sofrer intervenção, ou requerer composição com os credores ou;
- (iii) no caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Cyrela Brazil Realty para a Companhia.

Além disso o acordo inclui a prestação de alguns serviços pela Cyrela Brazil Realty. O acordo foi aditado em 29 de Novembro de 2010, onde foi acordado a prorrogação do mesmo para 31 de Dezembro de 2012, e foi acordado que o valor a ser pago mensalmente será de R\$ 30, devido a alteração do escopo dos serviços prestados. A companhia está analisando a renovação para 2013. A Cyrela Brazil Realty implantou o sistema SAP o qual esta sendo utilizado como ferramenta de gestão empresarial pela Companhia. Os gastos para implantação estão inclusos no contexto do acordo operacional e, portanto, não gera saldo de partes relacionadas entre elas.

#### **d) Contrato de prestação de serviço de gestão em negócios imobiliários**

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A, para que esta preste serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro.

#### **e) Receita de aluguel**

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3º	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	270
JK1455	4º	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	270
JK1455	5º (Parte)	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	6
Total				546

#### **f) 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). Em 26 de abril de 2012, o valor da remuneração a curto prazo da administração para o exercício de 2012 foi fixado até R\$ 8.000, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, os montantes referentes a despesa com remuneração da administração foi de R\$ 3.083 (R\$ 2.812 em 31 de dezembro de 2011).

As remunerações incorridas na Companhia até 31 de dezembro de 2012 e 2011 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Remuneração aos administradores	2.877	2.026
Remuneração aos conselheiros	206	786
<b>Total</b>	<b>3.083</b>	<b>2.812</b>

Além da remuneração, os diretores aderiram ao plano de compra de ações, conforme nota 22 c.

#### 18. Adiantamento de clientes por aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Matarazzo	36.834	41.886
Thera	5.388	6.901
CEO	4.722	7.476
Universe	14.027	17.041
<b>Total</b>	<b>60.971</b>	<b>73.304</b>
Circulante	18.749	31.418
Não circulante	42.222	41.886

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelo 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.

A parcela do passivo não circulante está representada substancialmente por saldos de permutas de empreendimentos em construção com o seguinte cronograma anual de conclusão das obras:

Ano	Valor
2013	4.722
2014	36.834
<b>Total</b>	<b>41.556</b>

#### 19. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista, tributária e cível, que se encontram em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial.

Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de riscos conhecidos, avalia as chances de perdas e ajusta a respectiva provisão considerando a opinião de seus assessores jurídicos internos e externos e demais dados disponíveis nas datas dos balanços, tais como a natureza dos processos e a experiência.

A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

Descrição	Controladora	Consolidado		
	Trabalhista	Trabalhista	Fiscal	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.500	1.500	-	1.500
Adições	-	2.252	2.850	5.102
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.500	3.752	2.850	6.602



Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos no montante de R\$ 744 (R\$ 3.398 em 31 de dezembro de 2011), relacionados a riscos cuja probabilidade de perda é considerada como possível, sendo parte substancial desse montante relativa a processos cíveis.

## 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 contratual que normalmente é de 60 meses.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Shopping Grand Plaza	4.633	-
Shopping Tiete	834	-
Shopping Metropolitano	4.294	-
Norte Shopping Belém	2.006	798
Shopping Estação BH	2.115	1.771
<b>Total</b>	<b>13.882</b>	<b>2.569</b>
<b>Total circulante</b>	<b>8.754</b>	<b>-</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>5.128</b>	<b>2.569</b>

## 21. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O Capital social em 31 de dezembro de 2012 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrados:

	Qde de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2011	86.500.000	330.695
Em 31 de dezembro de 2012	83.000.000	330.695

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

### b) Reserva 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.

### 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.

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, a ser executado em até 365 dias, de 17 de agosto de 2010 até 17 de agosto de 2011. 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.

Ações em tesouraria	Controladora e Consolidado	
	Qtde. de ações	R\$ Mil
Saldo em 31/12/2011	3.849.832	51.617
Cancelamento de ações em tesouraria	(3.500.000)	(46.925)
<b>Saldo em 31/12/2012</b>	<b>349.832</b>	<b>4.692</b>

### e) Transações com sócios

Foi registrado nesta conta o efeito sobre a alteração de participação no Fundo Grand Plaza. 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:

Descrição	31.12.2012	31.12.2011
Lucro líquido do exercício	153.035	113.734
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(7.652)	(5.687)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	145.383	108.047
Total de dividendos mínimos obrigatórios	36.346	27.012

Em 16 de maio de 2012, a Companhia pagou o montante de R\$ 27.012, referente aos dividendos do exercício de 2011.

## **22. Benefícios à 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 Prológis CCP Logística 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 2012 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.258 (R\$ 4.574 em 31 de dezembro de 2011), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia.

### **(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options**

Em 2008, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores, empregados e prestadores de serviço (“Beneficiários”) que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

A divisão do bônus é feita com base na seguinte classificação: (i) Diretores (estatutários ou não) e membros do Conselho de Administração que podem escolher receber em ações (“Opções”) o equivalente a até 50% (cinquenta por cento) dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; (ii) Demais colaboradores podem escolher receber em opções o equivalente a até 25% dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual. Para cada ação cuja Opção tenha sido concedida, a Companhia outorgará novas opções de compra de ações (“Opções Adicionais”), sendo 2 ações adicionais aos diretores e membros do Conselho de Administração e 4 ações adicionais aos empregados e prestadores de serviços. Adicionalmente todos os beneficiários podem ainda renunciar o recebimento de parte ou totalidade do bônus que seriam pagos em dinheiro e recebê-los em “Opções Complementares”, sem ter direito a opção adicional.

O plano terá vigência de 5 (cinco) anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% (três por cento) das ações em circulação. O plano terá frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual.

O exercício da Opção e Opção complementar deverá ser realizado após o período de bloqueio inicial de 2 (dois) anos (“Vesting Inicial”), após o qual deverá ser exercida pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real) por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Adicional, o Beneficiário deverá manter pelo menos 20% (vinte por cento) das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção (“Parcela da Opção”), o qual estarão sujeitas a um período de bloqueio de 5 (cinco) anos (“Vesting Final”), após o qual a Parcela de Opções poderá ser alienada e a Opção Adicional exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real), e posteriormente alienada a qualquer momento.

O valor de mercado de cada ação concedida é estimado na data da concessão usando o modelo “Black-Scholes” de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização do programa de opção foram: volatilidade

esperada de 23,6%, dividendos esperados sobre as ações de 6,22%, taxa livre de risco de 13,89% e prazo de vida 5 a 10 anos.

**Quadro resumo:**

	<b>Data da Outorga</b>	<b>Preço de exercício por ação na data da Outorga, em R\$</b>		<b>Prazo de carência</b>
Plano 2008	28/04/2008	5,61 a 7,58		2 e 5 anos
	<b>Quantidade de ações em aberto em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>Quantidade de opções Outorgadas</b>	<b>Quantidade de opções Canceladas</b>	<b>Quantidade de opções Exercidas</b>
Plano 2008	107.662	186.071	-	78.409

As opções outorgadas conferiram aos beneficiários o direito de adquirir ações do capital social, após períodos definidos, que podem variar de um a cinco anos de permanência na Companhia e expiram após 10 anos da outorga.

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, na rubrica de “Reservas de capital”, como “Opções outorgadas reconhecidas”, quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº10 (R1) – Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia registrou despesas operacionais com o referidos plano no montante de R\$ 192.

## 23. Instrumentos financeiros

### a) Considerações sobre riscos

▪ **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;

▪ **Risco de taxa de juros e de câmbio:** um dos empréstimos estava originalmente em moeda estrangeira e, portanto, estava sujeito a variação cambial. Este risco foi mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI – Certificado de Depósito Interbancário (Nota nº. 12), dada a utilização de instrumentos derivativos. Este empréstimo foi quitado em Agosto de 2012.

Os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

### b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação, estabelecidas pela administração. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para

produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. A volatilidade dos preços a valor de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Categoria dos instrumentos financeiros:

#### c) Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Ativos financeiros</b>				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	10.422	189.358	136.991	353.247
Empréstimos com partes relacionadas	-	21.559	8.889	27.259
Contas a receber	671	-	136.983	70.170
Avaliados a valor justo:				
Titulos e valores mobiliarios	106.610	-	136.827	-
<b>Passivos financeiros</b>				
Custo amortizado:				
Financiamentos	180.463	302.988	403.056	328.076
Debêntures	534.023	361.152	534.023	361.152
Obrigações por aquisições de imóveis	-	-	-	1.270
Fornecedores	188	262	20.741	10.605
Partes relacionadas	-	-	7.962	19.896

#### d) Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2012, a controladora e suas controladas mencionadas na nota explicativa nº. 9 não possuíam operações de derivativos.

#### e) Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A política de derivativos da Companhia busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex: CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação às datas de vencimento destas operações. A Diretoria de Finanças e Relações com Investidores é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Companhia.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

#### f) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora			Base	Consolidado			Base
			Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%		Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-8,37%	(9.625)	(12.032)	(14.438)	114.998	(21.757)	(27.196)	(32.636)	259.941
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	8,37%	(45.119)	(56.399)	(67.678)	(539.056)	(45.119)	(56.399)	(67.678)	(539.056)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,75%	-	-	-	-	(5.293)	(6.616)	(7.939)	(92.046)
TR	Acréscimo do Índice	0,29%	(509)	(636)	(763)	(175.429)	(808)	(1.010)	(1.212)	(278.512)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 8,37% para CDI, 5,75% para TJLP e 0,29% para TR.

#### g) Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	Acumulado até 31/12/2012	Acumulado até 31/12/2011	Acumulado até 31/12/2012	Acumulado até 31/12/2011
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(11.168)	(2.161)	(17.275)	(2.161)
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	(15.467)	(29.871)	(15.467)	(29.871)
Juros e atualização sobre debêntures	(28.269)	(35.728)	(28.269)	(35.728)
Outros	(4.818)	(2.480)	(6.199)	(3.437)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(59.722)</b>	<b>(70.239)</b>	<b>(67.210)</b>	<b>(71.196)</b>
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	18.085	28.088	32.561	40.721
Outros	1.918	2.978	4.189	3.717
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>20.003</b>	<b>31.066</b>	<b>36.750</b>	<b>44.438</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(39.719)</b>	<b>(39.173)</b>	<b>(30.460)</b>	<b>(26.758)</b>

#### 24. Compromissos, ônus e responsabilidades eventuais

##### a) Com partes relacionadas

A unidade imobiliária abaixo foi dada em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty:

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

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

## b) Construção e entrega de imóveis (permuta física)

A Companhia possui compromisso de entrega de unidades a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos.

## 25. Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita bruta	10.778	6.181	499.456	321.370
- Locação de imóveis	2.813	-	195.360	165.888
- Vendas de imóveis	-	-	285.567	139.804
- Prestação de serviços	7.965	6.181	18.529	15.678
Deduções sobre a receita	(657)	(297)	(14.561)	(12.073)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(192)	(1)
- Descontos Concedidos	-	-	(144)	(120)
- Impostos incididos sobre vendas e locação	(657)	(297)	(14.225)	(11.952)
<b>Receita líquida</b>	<b>10.121</b>	<b>5.884</b>	<b>484.895</b>	<b>309.297</b>

## 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 abaixo:

- 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 shoppings e empresas do exterior
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis, dentre eles terrenos.

Segue abaixo demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

Informação por segmento - Dezembro/2012							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação Imobiliária	Outros	Total
Locação	125.554	620	60.295	-		8.891	195.360
Venda	1.190	-	-	-	284.377	-	285.567
Prestação de serviços	-	-	-	18.529		-	18.529
<b>Total</b>	<b>126.744</b>	<b>620</b>	<b>60.295</b>	<b>18.529</b>	<b>284.377</b>	<b>8.891</b>	<b>499.456</b>
<b>Deduções da receita</b>							
Locação	(4.666)	-	(456)	-	-	-	(5.122)
Venda	-	-	-	-	(7.680)	-	(7.680)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.759)	-	-	(1.759)
<b>Total</b>	<b>(4.666)</b>	<b>-</b>	<b>(456)</b>	<b>(1.759)</b>	<b>(7.680)</b>	<b>-</b>	<b>(14.561)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>122.078</b>	<b>620</b>	<b>59.839</b>	<b>16.770</b>	<b>276.697</b>	<b>8.891</b>	<b>484.895</b>
<b>Custo</b>							
Locação	(6.112)	(104)	(14.345)	-	-	(2.676)	(23.237)
Venda	(1.303)	-	-	-	(184.858)	-	(186.161)
Prestação de serviços	-	-	-	(5.052)	-	-	(5.052)
<b>Total</b>	<b>(7.415)</b>	<b>(104)</b>	<b>(14.345)</b>	<b>(5.052)</b>	<b>(184.858)</b>	<b>(2.676)</b>	<b>(214.450)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>114.663</b>	<b>516</b>	<b>45.494</b>	<b>11.718</b>	<b>91.839</b>	<b>6.215</b>	<b>270.445</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>297.372</b>	<b>50.856</b>	<b>397.777</b>	<b>-</b>	<b>121.915</b>	<b>35.441</b>	<b>903.361</b>

Informações por região - Dezembro/2012							
Descrição	SP	RJ	BA	MG	PA	Outros	Total
Receita bruta	436.417	48.768	1.760	7.664	3.396	1.451	499.456
Deduções da receita	(12.484)	(1.558)	(64)	(187)	(267)	-	(14.561)
<b>Receita líquida</b>	<b>423.933</b>	<b>47.210</b>	<b>1.696</b>	<b>7.476</b>	<b>3.129</b>	<b>1.451</b>	<b>484.895</b>
Custos	(173.654)	(34.920)	(251)	(3.828)	(1.797)	-	(214.450)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>250.279</b>	<b>12.290</b>	<b>1.444</b>	<b>3.649</b>	<b>1.332</b>	<b>1.451</b>	<b>270.445</b>
Ativos operacionais	702.124	25.550	8.950	116.775	49.962	-	903.361



Informação por Segmento - Dezembro/2011							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	105.074	8.707	46.728	-	-	5.379	165.888
Venda	20.536	-	-	-	119.268	-	139.804
Prestação de serviços	-	-	-	15.678	-	-	15.678
<b>Total</b>	<b>125.610</b>	<b>8.707</b>	<b>46.728</b>	<b>15.678</b>	<b>119.268</b>	<b>5.379</b>	<b>321.370</b>
<b>Deduções da receita</b>							
Locação	(4.208)	(318)	(254)	-	-	-	(4.780)
Venda	(317)	-	-	-	(6.047)	-	(6.364)
Prestação de serviços	-	-	-	(929)	-	-	(929)
<b>Total</b>	<b>(4.525)</b>	<b>(318)</b>	<b>(254)</b>	<b>(929)</b>	<b>(6.047)</b>	<b>-</b>	<b>(12.073)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>121.085</b>	<b>8.389</b>	<b>46.474</b>	<b>14.749</b>	<b>113.221</b>	<b>5.379</b>	<b>309.297</b>
<b>Custo</b>							
Locação	(6.484)	(600)	(8.073)	-	-	(1.628)	(16.785)
Venda	(10.914)	-	-	-	(84.604)	-	(95.518)
Prestação de serviços	-	-	-	(3.452)	-	-	(3.452)
<b>Total</b>	<b>(17.398)</b>	<b>(600)</b>	<b>(8.073)</b>	<b>(3.452)</b>	<b>(84.604)</b>	<b>(1.628)</b>	<b>(115.755)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>103.687</b>	<b>7.789</b>	<b>38.401</b>	<b>11.297</b>	<b>28.617</b>	<b>3.751</b>	<b>193.542</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>296.059</b>	<b>49.619</b>	<b>216.157</b>	<b>-</b>	<b>33.135</b>	<b>23.411</b>	<b>618.381</b>

Informações por região - Dezembro/2011					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
<b>Receita bruta</b>	253.017	59.940	1.664	6.749	<b>321.370</b>
<b>Deduções da receita</b>	(10.566)	(1.337)	(62)	(108)	<b>(12.073)</b>
<b>Receita líquida</b>	242.451	58.603	1.602	6.641	<b>309.297</b>
<b>Custos</b>	(80.601)	(34.788)	(366)	-	<b>(115.755)</b>
<b>Lucro bruto</b>	161.850	23.815	1.236	6.641	<b>193.542</b>
<b>Ativos operacionais</b>	521.114	33.032	9.202	55.033	<b>618.381</b>

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

## 27. Despesas por natureza

Apresentamos abaixo as despesas e custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Acumulado até 31/12/2012	Acumulado até 31/12/2011	Acumulado até 31/12/2012	Acumulado até 31/12/2011
Comissões	(855)	(1.622)	(8.447)	(5.186)
Condomínios e Aluguéis	-	-	(2.213)	(1.166)
Custo dos Imóveis Vendidos	-	-	(186.161)	(95.518)
Demais gastos com vendas	-	(158)	(784)	(1.820)
Depreciação, Amortização e Exaustão	(59)	(34)	(11.965)	(8.421)
Despesas com pessoal	(18.355)	(13.921)	(28.673)	(18.272)
Impostos e Taxas	(248)	-	(1.282)	(986)
Manutenção	(181)	(254)	(5.255)	(4.195)
Outras receitas e despesas	(547)	1.632	(4.378)	118
Propaganda e Publicidade	-	(175)	(1.878)	(2.510)
Serviços Profissionais e Contratados	(4.868)	(3.813)	(10.539)	(10.003)
<b>Total</b>	<b>(25.114)</b>	<b>(18.344)</b>	<b>(261.574)</b>	<b>(147.959)</b>
<b>Alocado em:</b>				
Custos	(268)	-	(214.450)	(115.755)
Despesas com vendas	(3.602)	(2.820)	(15.390)	(11.441)
Despesas administrativas	(10.809)	(9.702)	(17.941)	(12.121)
Remuneração da administração	(3.083)	(2.812)	(4.535)	(4.068)
Participações de empregados e administradores	(7.352)	(3.010)	(9.258)	(4.574)

## 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 do período, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro contábil antes dos impostos	153.762	114.857	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(52.279)	(39.051)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	69.442	42.160	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	(11.301)	(4.232)	-	-
<b>Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos</b>	<b>5.862</b>	<b>(1.123)</b>	-	-
<b>Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:</b>	-	-	<b>163.873</b>	<b>164.966</b>
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(92.271)	(114.576)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	71.602	50.389
<b>IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)</b>	-	-	<b>(24.345)</b>	<b>(17.132)</b>
<b>IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	<b>(24.345)</b>	<b>(17.132)</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social corrente</b>	-	-	<b>(24.345)</b>	<b>(17.132)</b>

Os valores de imposto diferido registrados no resultado possuem a seguinte reconciliação:

Base do imposto diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Variação do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real	(7.065)	3.302	(7.065)	3.302
Variação do ano - contas a receber - lucro real	480	-	480	-
Variação do ano - contas a receber locação - lucro presumido	-	-	316	1.021
Variação do ano - contas a receber venda - lucro presumido	-	-	9.451	-
Variação do ano - contas a receber - RET	-	-	29.766	(53.430)
<b>Total da base do imposto diferido</b>	<b>(6.585)</b>	<b>3.302</b>	<b>32.948</b>	<b>(49.107)</b>
<b>IRPJ/CSLL diferido</b>	<b>2.239</b>	<b>(1.123)</b>	<b>1.342</b>	<b>299</b>

## 29. Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

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 média ponderada 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 média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Os quadros abaixo 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	
	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido até dezembro	153.035	113.734
Número de ações ponderada até dezembro	83.875	82.650
Lucro por ação	1,825	1,376

**b) Diluído:**

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido até dezembro	153.035	113.734
Número de ações ponderada até dezembro	83.875	86.500
(-) Ações em tesouraria	350	3.850
(+) Ações de stock options	78	78
Total de ações	83.603	82.728
Lucro por ação	1,830	1,375

**30. Empreendimentos em andamento**

Destacamos abaixo os principais empreendimentos em andamento durante o período findo em 31 de dezembro de 2012:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/12/2012	Receita a incorrer em 31/12/2012	Custo incorrido até 31/12/2012	Custo a incorrer em 31/12/2012
Torre Matarazzo	209.775	62.749	(140.329)	(41.976)
CEO	42.142	14.922	(28.779)	(10.190)
Universe	48.028	62.155	(32.050)	(41.476)
Thera Residencial	55.024	34.912	(39.073)	(24.791)
Thera Saletas	40.358	18.952	(24.515)	(11.512)
Jordanésia Industrial Park	35.242	6.430	(25.864)	(4.719)

**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, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- b) Responsabilidade Civil: R\$ 10.600
- c) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 1.056.000
- d) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 510.236
- e) Risco de engenharia: R\$ 631.506

## **32. Eventos Subseqüentes**

### **Entrega, Locação e Venda do Centro Logístico Jundiaí II**

Em janeiro de 2013, a Prologis CCP concluiu a venda de participação de 90% na propriedade Jundiaí II, uma área de 68.378 metros quadrados de área de locação, por R\$ 178.800. O projeto total consiste de dois galpões logísticos desenvolvidos em um terreno de 178.800 metros quadrados. Os galpões têm 38.632 m<sup>2</sup> e 38.344 m<sup>2</sup> respectivamente. O projeto foi concluído durante o 1º trimestre de 2013, e ambos os espaços estão locados para empresas líderes em seus segmentos de atuação, por um prazo de cinco anos. A Prologis CCP permanecerá com o gerenciamento do projeto.

### **Terceira Emissão de Debentures**

Em Janeiro de 2013, a Companhia anunciou sua terceira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de até R\$ 150.000. A emissão foi coordenada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal e foi realizada com garantia firme de colocação. As debêntures tem prazo de 60 meses (amortizações no quarto e quinto anos), e remuneração de CDI mais 1,0% (um por cento) ao ano. Os recursos provenientes da emissão serão ao financiamento do capital de giro da Companhia. Os juros serão pagos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, a partir de 15 de julho de 2013.

### **Distribuição de dividendos**

Na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de fevereiro de 2013 foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais de 25%, totalizando assim 50% de dividendos a pagar.

## **33. Aprovação das demonstrações financeiras**

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de fevereiro de 2013.