

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

- a) As informações individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora
- b) As informações do exercício consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB (“IFRS”), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.
- c) As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, investidas, controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis 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 de aquisição.

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

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

Investimentos	Controladas	
	31/12/2013	31/12/2012
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	100,00%	100,00%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Açucena Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Alecrim Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ambar Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ametista Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Cerejeira Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Cerrado Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Citrino Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Ébano Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Imbuia Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Laranjeira Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Lavanda Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Leasing Malls Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Marmore Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Participações Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
CCP Propriedades Imob. Ltda.	100,00%	100,00%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	-	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imob. Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-
Micônia Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Millennium de Inv. Imob. Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Adm. de Empreitada de Trabalho	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Emp. Imob. Ltda (a)	100,00%	-

(a) Empresas constituídas para serem empresas não operacionais, e caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas.

IFRSs novas e revisadas adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Durante 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetaram a classificação de algumas de nossas atividades:

- CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.
- CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM, passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, de forma comparativa com os períodos apresentados, e criaram novos critérios para determinação de controle e para o registro de entidades controladas em conjunto.

Com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente algumas sociedades que anteriormente eram consideradas como controladas em conjunto, e começou a registrar estes investimentos de forma similar a uma coligada, ou seja, através do método de equivalência patrimonial, e também começou a consolidar 100% outras sociedades que anteriormente eram consideradas como de controle conjunto, pois de acordo com os novos critérios determinados pelo CPC 18 (R2), estas sociedades são consideradas como controladas pela Companhia. Veja abaixo:

Empresa	Consolidação proporcional antes do CPC 18 e 19	Consolidação após CPC 18 e 19
Controladas		
CCP AURORA	50%	100%
CCP BROMELIA	25%	100%
CCP CALIANDRA	25%	100%
CCP CERRADO	25%	100%
CCP LOGISTICA	50%	100%
CCP MARFIM	25%	100%
Controladas em conjunto		
CAMARGO CORREA	50%	(b)
CCP CANELA	50%	(a)
CCP CUPUAÇU	46%	(a)
CCP SANDALO	50%	(a)
CLD	60%	(a)
CYRELA DIAMANTE	49%	(a)
CYRELA LIRIO	50%	(a)
FUNDO BRASILIO MACHADO	50%	(a)
NORTE SHOPPING BELEM	25%	(a)
PROLOGIS CCP 7	50%	(a)
PROLOGIS CCP 8	50%	(a)
PROLOGIS CCP 9	50%	(a)
PROLOGIS CCP 10	50%	(a)
PROLOGIS CCP 11	50%	(a)
PROLOGIS CCP 12	50%	(a)
PROLOGIS CCP 13	50%	(a)
PROLOGIS CCP 14	50%	(a)
PROLOGIS CCP 15	50%	(a)
PROLOGIS CCP 16	50%	(a)
PROLOGIS CCP CAJAMAR	25%	(a)
PROLOGIS CCP CASTELO	25%	(a)
PROLOGIS CCP FAZENDA	25%	(a)
PROLOGIS CCP JORDANESIA	25%	(a)
PROLOGIS CCP LOGISTICA	50%	(a)
PROLOGIS CCP RIO GUANDU	25%	(a)
PROLOGIS CCP SERRA DO JAPI	25%	(a)
PROLOGIS CCP TONOLLI	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 1	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 2	25%	(a)
PROLOGIS CCP TUCANO 3	25%	(a)
SPE AZIONE	40%	(a)
TA PIRA	33%	(a)

(a) Empresas são consolidadas por equivalência.

(b) Em 31 de dezembro de 2012 a Controladora detinha 50% da empresa Camargo Correa Cyrela Paulista e em 2013 ocorreu uma cisão conforme explicado na nota 9.2.c.

Consequentemente, as informações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, e as informações comparativas apresentadas, demonstram a nossa posição financeira e patrimonial, assim como o resultado de nossas operações, utilizando estes novos pronunciamentos.

A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos consolidados, originalmente apresentados e divulgados na CVM, do balanço patrimonial, as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações de valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, conforme demonstrado abaixo:

Ativo	Ativo - 01/01/2012		
	01/01/2012	Ajustes CPC 18 e 19	01/01/2012 - ajustado
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	353.247	(74.932)	278.315
Contas a receber	58.619	(11.070)	47.549
Estoques	5.292	(4.374)	918
Impostos e contribuições a compensar	1.764	-	1.764
Adiantamento a fornecedores	3.125	9.200	12.325
Demais contas a receber	1.063	(970)	93
Total circulante	423.110	(82.146)	340.964
Não circulante			
<u>Realizável a longo prazo</u>			
Contas a receber	11.551	-	11.551
Partes relacionadas	3.515	(3)	3.512
Mutuos a receber	2.879	-	2.879
Contas-correntes com parceiros nos empreendir	20.865	8.292	29.157
Impostos a compensar	23.032	78	23.110
Depósitos judiciais	8.833	(5)	8.828
Estoques	391.204	(114.170)	277.034
	461.879	(105.808)	356.071
Investimentos	-	333.383	333.383
Propriedades para Investimento	530.212	13.004	543.216
Imobilizado	6.428	(4.600)	1.828
Intangíveis	10	(7)	3
	536.650	341.780	878.430
Total não circulante	998.529	235.972	1.234.501
Total do ativo	1.421.639	153.826	1.575.465

Ativo - 31/12/2012			
Ativo	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 - ajustado
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	136.991	(44.870)	92.121
Títulos e valores mobiliários	136.827	90.651	227.478
Contas a receber	94.072	(42.766)	51.306
Estoques	340.636	(266.748)	73.888
Adiantamento fornecedor	6.902	2.832	9.734
Impostos a compensar	1.832	1.595	3.427
Demais contas a receber	10.223	9.300	19.523
Total circulante	727.483	(250.006)	477.477
Não circulante			
<u>Realizável a longo prazo</u>			
Contas a receber	42.911	(22.449)	20.462
Estoques	251.574	225.392	476.966
Partes relacionadas	3.522	-	3.522
Créditos com parceiros nos empreendimentos	5.117	(11)	5.106
Impostos a compensar	43.912	(1.171)	42.741
Depósitos Judiciais	682	1	683
Títulos e Valores Mobiliários	10	-	10
	347.728	201.762	549.490
Investimentos	-	504.907	504.907
Propriedades para Investimento	781.446	(171.886)	609.560
Imobilizado	1.868	(28)	1.840
Intangíveis	35	(34)	1
	783.349	332.959	1.116.308
Total não circulante	1.131.077	534.721	1.665.798
Total do ativo	1.858.560	284.715	2.143.275

Passivo - 01/01/2012			
Passivo e patrimônio líquido	01/01/2012	Ajustes CPC 18 e 19	01/01/2012 - ajustado
Circulante			
Fornecedores	10.605	2.697	13.302
Empréstimos e financiamentos	269.272	75	269.347
Debêntures	7.322	-	7.322
Parcelamentos tributários	2.651	-	2.651
Impostos e contribuições a recolher	8.457	(782)	7.675
Contas a pagar por aquisição de imóveis	514	-	514
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	19.821	6	19.827
Partes relacionadas	75	(75)	-
Impostos e contribuições diferidos	5.448	(113)	5.335
Adiantamentos de clientes	9.692	(7.550)	2.142
Adiantamentos de clientes - permuta	31.418	5.386	36.804
Demais contas a pagar	9.041	(682)	8.359
Dividendos a pagar	27.012	-	27.012
	401.328	(1.038)	400.290
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	58.804	(19.539)	39.265
Debêntures	353.830	-	353.830
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	(756)	-
Tributos a pagar	6.958	380	7.338
Impostos e contribuições diferidos	1.848	(136)	1.712
Adiantamento de clientes - permutas	41.886	(41.886)	-
Demais contas a pagar	2.571	(2.571)	-
Provisão para demandas judiciais	1.150	-	1.150
	467.803	(64.508)	403.295
Patrimônio líquido			
Capital social	330.695	-	330.695
Remuneração baseada em ações	685	-	685
Reserva legal	16.357	-	16.357
Reserva de lucros	217.411	-	217.411
Ações em tesouraria	(51.617)	-	(51.617)
	513.531	-	513.531
Participação de não controladores	38.977	219.372	258.349
Total do passivo e patrimônio líquido	1.421.639	153.826	1.575.465

Passivo - 31/12/2012			
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 - ajustado
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	18.693	(627)	18.066
Debêntures	63.901	-	63.901
Fornecedores	20.741	3.169	23.910
Impostos e contribuições a recolher	10.053	(2.094)	7.959
Partes relacionadas	75	(75)	-
Débitos com parceiros nos empreendimentos	7.887	3	7.890
Impostos e contribuições diferidos	2.372	(2)	2.370
Adiantamentos de clientes	17.743	22.726	40.469
Adiantamentos de clientes - permuta	18.749	5.527	24.276
Receita res-sperata a apropriar	8.754	(4.121)	4.633
Dividendos a pagar	36.346	-	36.346
Demais contas a pagar	16.395	8.677	25.072
	221.709	33.183	254.892
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	384.363	(28.456)	355.907
Debêntures	470.122	-	470.122
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.673	(1.980)	3.693
Adiantamento de Clientes (Permutas)	42.222	(42.222)	-
Receita res-sperata a Apropriar	5.128	2.503	7.631
Demais contas a pagar	1.658	4.277	5.935
Provisão para contingência	6.602	-	6.602
	915.768	(65.878)	849.890
Patrimônio líquido			
Capital social	330.695	-	330.695
Remuneração baseada em ações	877	-	877
Ações em Tesouraria	(4.692)	-	(4.692)
Transações com sócios	(1.909)	-	(1.909)
Reserva Legal	24.009	-	24.009
Reservas de lucros	279.523	-	279.523
	628.503	-	628.503
Participação de não controladores	92.580	317.410	409.990
Total do passivo e patrimônio líquido	1.858.560	284.715	2.143.275

DRE - 31/12/2012			
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 - ajustado
Receita líquida operacional	484.895	(112.056)	372.839
Custos	(214.450)	61.152	(153.298)
Lucro bruto	270.445	(50.904)	219.541
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	(15.390)	5.391	(9.999)
Gerais e administrativas	(17.941)	1.448	(16.493)
Remuneração da administração	(4.535)	-	(4.535)
Participações de empregados e administradores	(9.258)	332	(8.926)
Equivalência patrimonial	-	60.648	60.648
Outras receitas operacionais	1.468	(7)	1.461
Lucro operacional antes do resultado financeiro	224.789	16.908	241.697
Receitas financeiras	36.750	(5.050)	31.700
Despesas financeiras	(67.210)	5.725	(61.485)
Resultado financeiro	(30.460)	675	(29.785)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	194.329	17.583	211.912
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	(24.345)	1.842	(22.503)
Diferidos	1.342	1.276	2.618
	(23.003)	3.118	(19.885)
Lucro antes da participação dos não controladores	171.326	20.701	192.027
Participação de não controladores	(18.291)	(20.701)	(38.992)
Lucro líquido do exercício	153.035	-	153.035

	DFC - 31/12/2012		
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012 ajustado
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	194.329	17.583	211.912
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	470	(391)	79
Depreciação das propriedades para investimento	10.896	(2.706)	8.190
Equivalência patrimonial	-	(60.648)	(60.648)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e debêntures	82.870	(4.180)	78.690
Amortização da comissão sobre debêntures	929	(1)	928
Imposto diferido (pis e cofins)	1.863	(1.472)	391
Provisão para perda do contas a receber	47	29	76
Despesa com outorga de ações	192	-	192
Ajuste a valor presente	4.219	(3.158)	1.061
Variação cambial/ganho ou perda - swap	3.188	-	3.188
Decréscimo (acréscimo) em ativos			
Contas a receber	(71.079)	57.274	(13.805)
Impostos e contribuições a compensar	(20.948)	(346)	(21.294)
Adiantamento a fornecedores	(3.777)	6.368	2.591
Imóveis a comercializar	(297.584)	24.682	(272.902)
Créditos com parceiros nos empreendimentos	15.748	8.303	24.051
Depósitos judiciais	8.151	(6)	8.145
Demais ativos	(8.920)	(10.510)	(19.430)
(Decréscimo) acréscimo em passivos			
Fornecedores	10.136	472	10.608
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(1.270)	756	(514)
Débitos com parceiros nos empreendimentos	(11.934)	(3)	(11.937)
Impostos e contribuições a recolher	(11.578)	(2.559)	(14.137)
Adiantamento de clientes	(4.282)	30.081	25.799
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.452	-	5.452
Res-sperata a apropriar	11.313	951	12.264
Demais contas a pagar	9.009	13.639	22.648
Contas a receber de partes relacionadas	2.622	247	2.869
Contas a pagar para partes relacionadas	-	-	-
Juros pagos	(50.262)	2.492	(47.770)
IRPJ e CSLL Pagos	(19.743)	2.915	(16.828)
Pagamento de dividendos ou aquisição de participação de não controladores	17.459	95.190	112.649
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(122.484)	175.002	52.518
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Acréscimo) de investimentos	-	(111.979)	(111.979)
(Acréscimo) decréscimo de títulos e valores mobiliários	(136.827)	(90.661)	(227.488)
(Acréscimo) do imobilizado	(4.890)	4.801	(89)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	(135.361)	60.828	(74.533)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(277.078)	(137.011)	(414.089)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos e debêntures	543.773	(8.098)	535.675
Pagamento de empréstimo e debêntures (principal)	(332.274)	-	(332.274)
Comissão para aquisição de empréstimos/debêntures	(1.182)	169	(1.013)
Dividendos pagos	(27.011)	-	(27.011)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	183.306	(7.929)	175.377
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(216.256)	30.062	(186.194)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	353.247	(74.932)	278.315
No fim do período	136.991	(44.870)	92.121
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	(216.256)	30.062	(186.194)

DVA - 31/12/2012			
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e 19	31/12/2012- ajustado
Receitas			
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	213.889	(17.107)	196.782
Receita com venda de imóveis	285.567	(97.154)	188.413
	499.456	(114.261)	385.195
Insumos adquiridos de terceiros			
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(202.914)	57.842	(145.072)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(8.297)	1.949	(6.348)
Outros	(8.274)	(910)	(9.184)
	(219.485)	58.881	(160.604)
Valor adicionado bruto	279.971	(55.380)	224.591
Depreciação e amortização líquida	(11.965)	3.697	(8.268)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	268.006	(51.683)	216.323
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	-	60.648	60.648
Outros	1.596	(177)	1.419
Receitas financeiras	36.750	(5.050)	31.700
	38.346	55.421	93.767
Valor adicionado total a distribuir	306.352	3.738	310.090
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Salários e encargos	7.820	(90)	7.730
Comissões sobre venda	8.447	(5.491)	2.956
Honorários de diretoria	4.535	-	4.535
Benefícios e participações de empregados	9.450	(332)	9.118
Impostos, taxas e contribuições			
Federais	37.454	(4.198)	33.256
Municipais	677	(147)	530
Remuneração de capitais de terceiros			
Juros	61.031	(6.122)	54.909
Outras	5.612	(583)	5.029
Remuneração de capitais próprios			
Lucros retidos dos exercícios	116.689	-	116.689
Dividendos	36.346	-	36.346
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	18.291	20.701	38.992
	306.352	3.738	310.090

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 uma alteração no 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

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

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

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

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

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

2.4.7. Estoques

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

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

2.4.7.1. Capitalização de juros

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

2.4.8. Provisão para garantia

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

2.4.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

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

2.4.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações 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.

Nas demonstrações contábeis consolidadas, por conta dos novos pronunciamentos contábeis detalhados na nota 2.3, a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente algumas sociedades que anteriormente eram consideradas como controladas em conjunto, e começou a registrar estes investimentos de forma similar a uma coligada, ou seja, através do método de equivalência patrimonial, e também começou a consolidar 100% de outras sociedades que anteriormente eram consideradas como de controle conjunto, pois de acordo com os novos critérios determinados pelo CPC 18 (R2), estas sociedades são consideradas como controladas pela 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.

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\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas de algumas controladas são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária. O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

Avaliação dos impactos da Medida Provisória 627

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

As disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. No que se refere aos valores relativos a resultados que possam ser distribuídos após a publicação da referida Medida, relacionados ao resultado apurado nos exercícios de 2008 a 2013, a Administração da Companhia concluiu que não serão superiores aos que seriam apurados em consonância com os métodos e práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007, não devendo incidir sobre eles nenhum encargo tributário.

2.4.17. Provisões

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

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

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

2.4.19. Conversão em moeda estrangeira

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

2.4.20. Ajuste de avaliação patrimonial

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

2.4.21. Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

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 2013 e 2012 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

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 quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo 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

- a) As “International Financial Reporting Standards - IFRSs” novas e revisadas a seguir, em vigor para períodos anuais iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2013, foram adotadas nas

informações contábeis intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios/períodos corrente e anterior.

<u>CPC</u>	<u>IFRS/IAS</u>	<u>Descrição</u>
	IAS 1	Modificações a norma - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente
	IFRS 7	Modificações a norma - divulgação – compensação de ativos financeiros e passivos financeiros.
CPC 46	IFRS 13	Mensuração do Valor Justo
CPC 33 (R1)	IAS 19	(revisada em 2011) - Benefícios a Empregados.
CPC 35 (R2)	IAS 27	(revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas.
CPC 18 (R2)	IAS 28	(revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures”

b) Normas e interpretações novas

IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (1).
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (2).
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7	Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (2).

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e do Conselho Federal de Contabilidade – CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS.

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Caixa e bancos	136	2.034	16.338	12.942
Aplicações - CDB	121.479	8.388	132.913	79.179
Total de caixa e equivalentes de caixa	121.615	10.422	149.251	92.121

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, com disponibilidade de resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Aplicações Compromissadas	8.673	106.610	115.152	227.478

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Locações	495	671	26.320	25.885
Venda de unidades concluídas	-	-	1.166	159
Venda de unidades em construção	-	-	59.526	48.102
Serviços de administração	-	-	519	730
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(1.935)	(1.390)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.920)	(1.718)
Total	495	671	83.676	71.768
Circulante	495	671	75.671	51.306
Não circulante	-	-	8.005	20.462

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% ao ano. Essa taxa de desconto é baseada na projeção da Nota do Tesouro Nacional - NTN, título com rentabilidade vinculada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de juros.

O saldo de contas a receber do não circulante refere-se substancialmente ao empreendimento Matarazzo, no montante de R\$ 7.674 (R\$ 8.400 em 31 de dezembro de 2012). Os valores serão recebidos até a conclusão da obra, prevista para o 1º trimestre de 2015.

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

7. ESTOQUES

Circulante	31/12/2013	31/12/2012
CEO (Corporate Executive Offices)	80.436	73.888
Thera Corporate	127.373	-
Thera Residencial e Saletas	709	-
Total circulante	208.518	73.888
Não circulante		
Thera Residencial e Saletas	-	585
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	17.667	12.624
Edifício Corporativo Miss Silvia	34.279	3.874
Edifício Torre Matarazzo	3.439	6.048
Shopping Cerrado	44.610	6.424
Thera Corporate	-	77.970
Shopping Metropolitano Barra	479.323	196.943
Shopping Tietê	375.808	172.498
Shopping Cidade São Paulo (a)	281.162	-
Total não circulante	1.236.288	476.966

- (a) Durante 2013 a empresa passou a deter 100% do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, conforme explicado na nota 9.2.c.

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

Ano	31/12/2013	31/12/2012
2014	1.136.293	447.996
2015	48.049	12.472
2016	51.946	16.498
Total não circulante	1.236.288	476.966

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.

Juros capitalizados

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2012	13.514
Juros capitalizados em 2013	43.320
Baixas de empreendimentos vendidos	(7.086)
Saldo em 31/12/2013	49.748

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
IRRF - Imposto retido na fonte (a)	51.503	43.166	53.278	44.363
Demais impostos a compensar	132	124	1.205	1.805
Total	51.635	43.290	54.483	46.168
Circulante	3.418	1.832	4.365	3.427
Não circulante	48.217	41.458	50.118	42.741

- (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 investidas em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Em sociedades controladas								
Aquarius	101.775	112.408	9.888	8.405	59.212	104.003	32.675	30.792
Arraial do Cabo	259.514	179.194	165.341	89.064	81.129	90.130	13.044	3.977
BRX	1.835	1.142	2.323	2.246	57	(1.104)	(545)	(1.227)
CCP Acácia	12.490	8.942	19	1	3.172	8.941	9.299	6.734
CCP Açucena	12.223	-	255	-	8.316	-	3.652	-
CCP Alecrim	5.098	-	132	-	3.514	-	1.452	-
CCP Ambar	16.173	-	412	-	10.099	-	5.662	-
CCP Ametista	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Asset	11.109	9.518	-	-	10.911	9.518	198	1.351
CCP Aurora	36.539	4.567	333	23	35.902	4.544	304	280
CCP Bromélia	109.064	216.412	40.044	80.075	62.337	136.337	6.683	19.920
CCP Buriti	11.291	10.724	-	1	11.294	10.723	(3)	(113)
CCP Calandra	35.116	8.050	1	3	36.150	8.047	(1.035)	(974)
CCP Carvalho	8	-	-	-	10	-	(2)	-
CCP Cerejeira	3.741	-	81	-	2.670	-	990	-
CCP Citrino	2	-	-	-	4	-	(2)	-
CCP Ébano	1	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Eucalipto	10.118	676	846	1	9.276	675	(4)	14
CCP Hortência	1	-	-	-	3	-	(2)	-
CCP Imbuia	4.073	-	50	-	3.218	-	805	-
CCP Lavanda	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Laranjeira	-	-	-	-	2	-	(2)	-
CCP Leasing Malls	553	16	619	51	356	(35)	(422)	(111)
CCP Logística	325.387	253.615	43	120	297.949	253.495	27.395	16.975
CCP Logística 2	94.099	29.985	-	5	94.245	29.980	(146)	80
CCP Marmore	-	-	-	-	4	-	(4)	-
CCP Magnólia	460.470	198.174	152.607	105.687	308.824	92.487	(961)	(586)
CCP Marfim	417.046	191.644	161.937	87.588	256.546	104.056	(1.437)	(1.504)
CCP Mogno	22.098	28.455	1.112	1.658	17.097	26.797	3.889	18.770
CCP Nordeste	9.680	-	88	-	8.238	-	1.354	-
CCP Participações	161	77	-	1	76	76	85	14
CCP Pinheiro	1	-	-	-	4	-	(3)	-
CCP Propriedades	136.433	176.136	41.604	42.783	73.092	133.353	21.737	33.165
Hatiha	54.381	52.281	2.816	2.624	44.097	49.657	7.468	5.562
Micônia	278.216	47	68.146	-	212.354	47	(2.284)	1
Millennium	114.504	114.347	9.499	9.428	72.562	104.919	32.443	28.284
Fundo Grand Plaza	206.024	196.575	20.345	10.173	132.639	186.402	53.040	37.973
Fundo Centro Têxtil	36.333	37.096	966	2.035	24.058	35.061	11.309	5.995
Em sociedades com controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	-	244.736	-	39.384	-	205.352	-	64.883
CLD	18.549	-	164	-	19.489	-	(1.104)	-
CCP Canela	21.008	1.821	5.861	299	15.188	1.522	(41)	(2)
CCP Sândalo	121.972	-	23.094	-	84.798	-	14.080	-
Cyrela Lirio	2	4	-	-	4	4	(2)	(5)
Norte Shopping Belem	222.517	197.889	159.009	136.919	60.970	60.970	2.538	(5.807)
Prológis CCP Logística	1.131	489	1.782	1.389	801	(900)	(1.452)	(1.626)
SPE Azione	303.916	311.272	144.830	145.603	154.254	165.669	4.832	1.208
Fundo Brasílio Machado	11.273	11.307	261	435	4.716	10.872	6.296	5.892
Total	3.485.925	2.597.599	1.014.508	766.001	2.219.644	1.831.598	251.773	269.915

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

Empresa	Saldo em 31/12/2012	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2013
Aquarius (d)	103.993	(3.750)	(31.673)	32.672	(9.365)	-	91.877
Arraial do Cabo	92.835	-	(9.000)	13.043	-	6.707	103.585
Camargo Correa (c)	112.933	-	-	-	(113.789)	856	-
CCP Acácia	9.093	108	(5.878)	9.288	-	94	12.705
CCP Açucena (d)	-	10.766	(2.450)	3.650	-	-	11.966
CCP Alecrim (d)	-	4.414	(900)	1.452	-	-	4.966
CCP Ambar (d)	-	13.189	(2.830)	5.400	-	-	15.759
CCP Ametista (b)	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Asset	8.849	-	-	2.261	-	-	11.110
CCP Aurora	2.272	15.679	-	152	-	1.028	19.131
CCP Bromélia	36.862	(11.500)	(7.000)	1.694	-	(1.997)	18.059
CCP Buriti	10.737	570	-	(2)	-	(15)	11.290
CCP Calíandra	2.023	7.026	-	(248)	-	526	9.327
CCP Canela	761	6.834	-	(21)	-	252	7.826
CCP Carvalho (f)	-	10	-	(2)	-	-	8
CCP Castanheira (g)	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Cerejeira (d)	-	3.137	(467)	990	-	-	3.660
CCP Citrino (b)	-	2	-	(2)	-	-	-
CCP Cupuaçu (a)	2	-	-	-	(2)	-	-
CCP Ébano (b)	-	3	-	(3)	-	-	-
CCP Eucalipto	675	8.602	-	(6)	-	435	9.706
CCP Hortência (b)	-	2	-	(2)	-	-	-
CCP Imbuia (d)	-	3.752	(534)	805	-	-	4.023
CCP Laranjeira (b)	-	2	-	(1)	-	-	1
CCP Lavanda (b)	-	2	-	(2)	-	-	-
CCP Leasing Malls	5	391	-	(462)	-	-	(66)
CCP Logística	128.813	22.228	-	13.686	-	10.222	174.949
CCP Logística 2	30.325	64.265	-	(153)	-	5.306	99.743
CCP Macieira (g)	-	2	-	-	(2)	-	-
CCP Magnólia	97.532	216.331	-	(982)	-	16.833	329.714
CCP Marfim	26.409	38.121	-	(357)	-	3.843	68.016
CCP Marmore (b)	-	4	-	(4)	-	-	-
CCP Mogno	27.035	-	(9.700)	4.207	-	(182)	21.360
CCP Nordeste (f)	-	-	(283)	509	9.365	-	9.591
CCP Paineira (a)	9	-	-	-	(9)	-	-
CCP Participações	76	2	-	83	-	-	161
CCP Pinheiro (b)	-	4	-	(3)	-	-	1
CCP Propriedades (d)	133.339	(31.461)	(28.799)	21.741	-	-	94.820
CCP Sândalo (c)	-	8	-	3.331	53.186	(3.942)	52.583
CLD (f)	-	11.694	-	(663)	-	181	11.212
Cyrela Lirio (e)	2	-	-	(1)	-	-	1
Fundo Brasílio Machado	5.437	-	(3.079)	3.148	-	-	5.506
Fundo CTI	17.605	-	(5.530)	5.677	-	-	17.752
Fundo Grand Plaza (e)	122.329	10.281	(32.080)	31.577	(7.042)	(443)	124.622
Hatiha	49.652	-	(5.560)	7.467	-	-	51.559
Micônia (c)	48	152.008	-	(2.285)	60.282	11.010	221.063
Millennium	104.908	-	(32.349)	32.435	-	-	104.994
Norte Shopping Belém	15.816	-	-	634	-	(21)	16.429
SPE Azione	71.633	-	(4.566)	1.909	-	(339)	68.637
Combinação de negócios (h)	16.331	-	-	(348)	-	-	15.983
Total investimentos	1.228.339	542.730	(182.678)	192.263	(7.378)	50.354	1.823.630
BRX	(1.203)	1.163	-	(446)	-	-	(486)
Prologis CCP Logística	(353)	850	-	(823)	-	-	(326)
Total da provisão para perda	(1.556)	2.013	-	(1.269)	-	-	(812)
Total investimentos	1.226.783	544.743	(182.678)	190.994	(7.378)	50.354	1.822.818

- (a) Durante 2013, o investimento na controlada CCP Cupuaçu foi transferido para a Prológis CCP 12, alterando a razão social para Prológis CCP Cabreúva, e consequentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser de 45,99%. A participação na CCP Paineira foi transferida para a CCP Logística 2, alterando a razão social para Prológis CCP 11, e consequentemente, a participação indireta consolidada nesta empresa passou a ser 49,99%.
- (b) As empresas CCP Ametista, CCP Ébano, CCP Hortência, CCP Lavanda, CCP Laranjeira, CCP Mármore e CCP Pinheiro foram constituídas para serem empresas não operacionais, e caso exista um novo projeto/empreendimento serão alocadas nestas empresas.
- (c) Em Maio de 2013 ocorreu a cisão da empresa Camargo Corrêa Cyrela Paulista 1230 Empr. Imob. Ltda, onde o empreendimento Matarazzo foi separado em shopping e torre, sendo que 50% do shopping que já pertenciam a CCP foram transferidos para a empresa Micônia Empr. Imob. Ltda e 100% da torre foi transferido para a empresa CCP Sândalo Empr. Imob. Ltda, onde a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A. passou a participar em 50%, mantendo assim a participação no empreendimento. Em Agosto de 2013 a Micônia comprou a parte do shopping da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A, passando a deter 100% do shopping e mantendo a participação de 50% na torre. O valor de aquisição foi de R\$ 145.418 sendo que foi pago R\$ 66.184 à vista e o saldo restante será pago de acordo com a evolução da obra, atualizado pelo INCC. O saldo em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 61.140.
- (d) Em Abril de 2013 foram transferidos os imóveis Verbo Divino, CENESP, Nova São Paulo e Brasilinvest da empresa CCP Propriedades para as empresas CCP Açucena, CCP Cerejeira, CCP Ambar e CCP Alecrim, respectivamente. A Aquarius transferiu um terreno localizado no Rio de Janeiro para a empresa CCP Imbuia. Todas as transferências ocorreram mediante redução/aumento de capital nas respectivas empresas, pelo valor apontado em laudo de avaliação.
- (e) Em Maio de 2013 foi adquirido 1,6849% do Fundo Grand Plaza, pelo valor de R\$ 10.281, sendo que R\$ 7.042 é a diferença entre o valor pago e o valor de custo dos ativos e passivos adquiridos. Decorrente do fato da Companhia já controlar esta sociedade, esta diferença foi registrada na rubrica de transações com sócios no Patrimônio Líquido.
- (f) No 3º trimestre de 2013 os investimentos nas empresas CLD e CCP Carvalho foram transferidos da CCP Buriti para a controladora e o investimento da CCP Nordeste foi transferido da Aquarius para a controladora. As transferências nos investimentos não ocasionaram mudança na participação nem no controle das empresas.
- (g) As empresas CCP Macieira e CCP Castanheira foram constituídas em 2013 e seus investimentos foram transferidos para as empresas CCP Marfim e CCP Magnólia respectivamente. A participação e o controle nas empresas não foi alterado.
- (h) 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	
	31/12/2013	31/12/2012
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	11.148	11.452
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.858	1.902
Total	15.983	16.331

9.3 Investimentos em não controladas

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

Empresa	Saldo em 31/12/2012	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2013
Camargo Correa	112.933	-	-	-	(113.789)	856	-
CCP Canela	761	6.834	-	(21)	-	252	7.826
CCP Cupuaçu	2	-	-	-	(2)	-	-
CCP Sândalo	-	8	-	4.246	53.186	(3.942)	53.498
CLD	10.728	966	-	(663)	-	181	11.212
Cyrela Diamante	7.435	-	(9.061)	9.241	-	214	7.829
Cyrela Lirio	2	-	-	(1)	-	-	1
Fundo Brasílio Machado	5.437	-	(3.079)	2.649	-	-	5.007
Norte Shopping Belém	15.816	-	-	634	-	(21)	16.429
Prológis CCP 2	3.944	50	-	6	-	197	4.197
Prológis CCP 7	9.166	250	-	(48)	-	922	10.290
Prológis CCP 8	21.887	32.785	-	71	-	2.402	57.145
Prológis CCP 10	-	330	-	(30)	-	8	308
Prológis CCP 11	264	1.785	-	14	-	66	2.129
Prológis CCP 12	-	12.500	-	(44)	-	597	13.053
Prológis CCP 13	-	6.947	-	(180)	-	236	7.003
Prológis CCP 14	-	9.653	-	4	-	160	9.817
Prológis CCP 15	-	1	-	(3)	5.055	577	5.630
Prológis CCP 16	-	3	-	(1)	-	-	2
Prológis CCP Cajamar	12.470	-	(600)	239	-	(389)	11.720
Prológis CCP Castelo	12.181	(7.450)	-	324	(5.055)	-	-
Prológis CCP Rio Guandu	32.247	14.374	-	175	-	1.902	48.698
Prológis CCP Jordanésia	35.706	(12.500)	(9.000)	(2.174)	-	(135)	11.897
Prológis CCP Logística	(353)	850	-	(823)	-	-	(326)
Prológis CCP Serra do Japi	2.981	1.575	-	(33)	-	151	4.674
Prológis CCP Tonolli	62.124	-	(72.100)	24.098	-	271	14.393
Prológis CCP Tucano 1	29.771	41.823	-	1.160	-	-	72.754
Prológis CCP Tucano 2	34.794	58.017	-	1.471	-	7.649	101.931
Prológis CCP Tucano 3	20.774	39.006	-	1.169	-	-	60.949
SPE Azione	71.633	-	(4.566)	1.909	-	(339)	68.637
Combinação de negócios	2.204	-	-	-	-	-	2.204
Total investimentos	504.907	207.807	(98.406)	43.389	(60.605)	11.815	608.907

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 2013 e de 2012 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Edifícios e construções	2,0% à 2,7%	924	924	507.753	394.274
Terrenos	-	961	961	161.768	161.644
Benfeitorias em imóveis (a)	2%	-	-	24.387	122.610
Total custo		1.885	1.885	693.908	678.528
(-) Depreciação acumulada		(42)	(22)	(75.367)	(68.968)
Total das propriedades para investimento		1.843	1.863	618.541	609.560

- (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 2013 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adições	Depreciação	Transferência	Capitalização (a)	Saldo em 31/12/2013
Edifícios e construções	329.017	2.115	(8.195)	113.656	-	436.593
Terrenos	161.644	124	-	-	-	161.768
Benfeitorias em andamento	118.629	15.434	-	(113.656)	(442)	19.965
Benfeitorias em imóveis	270	-	(55)	-	-	215
Total	609.560	17.673	(8.250)	-	(442)	618.541

- (a) 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. Após início da depreciação do bem, o valor é apropriado para o resultado de acordo com o prazo de depreciação.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2013:

Propriedades	Dezembro/2013		
	Valor justo em 31/12/2013	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.606.601	286.674	1.319.927
Galpões	106.880	51.974	54.906
Shoppings	469.830	241.569	228.261
Outros	83.088	38.324	44.764
Total	2.266.399	618.541	1.647.858

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

- Área bruta locável própria (m²) – 199.323.

- Taxa de capitalização: 7,5% a 9,0% ao ano para edifícios, 10% ao ano para galpões e 8% ao ano para shoppings.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, a fim de serem utilizadas na determinação do valor justo dos empreendimentos.

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

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios	10%	18	18	18	18
Equipamentos processamento dados	20%	490	237	635	283
Total custo		508	255	2.430	2.078
(-) Depreciação acumulada		(160)	(90)	(386)	(238)
Imobilizado líquido		348	165	2.044	1.840
Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	10	10
Total custo		10	10	10	10
(-) Amortização acumulada		(10)	(9)	(10)	(9)
Intangível líquido		-	1	-	1

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2012	Adição	Depreciação	Saldo em 31/12/2013
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.667	-	(37)	1.630
Móveis e utensílios	13	-	(2)	11
Equipamento de processamento de dados	160	318	(75)	403
Total	1.840	318	(114)	2.044
Intangíveis				
Software	1	-	(1)	-
Total	1	-	(1)	-

12. EMPRÉSTIMOS

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Banco Bradesco	22/12/2008	CDI + 0,81% a.a.	(a)	-	5.033	-	5.033
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	20.172	15.456	20.172	15.456
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	28.825	31.721	28.825	31.720
Banco Bradesco	22/03/2011	10,30% a.a. + TR	(d)	176.697	82.048	176.697	82.048
BNDES	17/06/2011	1,92% a 2,82% acima da TJLP	(e)	-	-	133.473	92.046
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	44.378	46.205	44.378	46.205
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	134.366	74.000
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a.	(h)	-	-	62.095	27.465
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	20.491	-	20.491	-
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	21.186	-	21.186	-
Banco Itaú	25/02/2011	9,60% a.a. + TR	(k)	-	-	21.452	-
CEF	03/09/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	38.681	-	38.681	-
Total				350.430	180.463	701.816	373.973
Passivo circulante				25.576	10.972	63.804	18.066
Passivo não circulante				324.854	169.491	638.012	355.907

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2015	33.906	71.677
2016	35.079	74.841
2017	35.079	74.841
2018	35.079	74.841
2019	35.079	74.841
Acima de 6 anos	150.632	266.971
Total	324.854	638.012

- (a) O empréstimo com vencimento em Dezembro de 2013 foi quitado antecipadamente em Fevereiro de 2013.
- (b) Valor referente à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014.
- (c) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013.
- (d) Valor referente a instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 22 de abril de 2014.
- (e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro

vencimento no dia 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1º grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

- (f) O valor refere-se a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e de penhor de créditos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de julho de 2013.
- (g) A controlada CCP Marfim contratou instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 26 de setembro de 2014.
- (h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de crédito para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de abril de 2015.
- (i) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiá. O prazo de amortização é de 156 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de maio de 2014.
- (j) O valor refere-se à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 24 de setembro de 2015
- (k) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Thera Residence. O prazo de amortização é de 24 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 10 de maio de 2014.
- (l) O valor refere-se à contrato com a Caixa para construção do empreendimento Cajamar II. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento dia 10 de setembro de 2014.

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 todas as obrigações.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 pode ser assim representada:

Descrição	Moeda nacional	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2012	180.463	373.973
Captações	179.433	331.520
Pagamento de principal	(9.807)	(14.726)
Pagamentos juros	(25.068)	(40.308)
Juros provisionados	25.947	52.952
Comissão	(538)	(1.595)
Saldo em 31/12/2013	350.430	701.816

13. DEBÊNTURES

Controladora e consolidado	31/12/2013	31/12/2012
Debêntures	835.323	457.664
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(6.087)	(4.831)
Juros sobre debêntures	94.995	81.190
Total	924.231	534.023
Circulante	172.216	63.901
Não circulante	752.015	470.122

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

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

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

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 262.786 (R\$ 324.172 em 31 de dezembro de 2012).

- 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.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 211.668 (R\$ 209.851 em 31 de dezembro de 2012).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 156.591.

- d) Em 23 de julho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie com garantia real representada pela alienação fiduciária de cotas representativas de participações societárias de titularidade da Emissora no total 100% da participação na Miconia, sendo 9.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$ 90.000. As debêntures renderão juros equivalentes a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias DI. O valor do principal será amortizado em única parcela, em agosto de 2014, e os juros a cada trimestre a partir de novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 91.055.

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 202.131.

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 2013 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2012	534.023
Captações	440.000
Pagamentos juros	(49.729)
Pagamento de principal	(62.340)
Juros provisionados	63.532
Comissões pagas	(2.461)
Comissões apropriadas	1.206
Saldo em 31/12/2013	924.231

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2013 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2015	62.591
2016	164.801
2017	239.801
2018	90.649
2019	200.000
Total	757.842
Comissão a apropriar	(5.827)
Saldo em 31/12/2013	752.015

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação à 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.
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Esses compromissos foram cumpridos para o período findo em 31 de dezembro de 2013.

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.

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

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas no periodo findo em 31 de dezembro de 2013.

3ª emissão

Não há nenhuma cláusula que obrigue a empresa a antecipar o resgate, salvo se ocorrer a extinção ou não ocorrer a divulgação da taxa DI, e a emissora e os debenturistas não entrarem em um acordo sobre uma taxa substitutiva.

4ª emissão e 5ª emissão

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

<u>Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora</u>	<u>Até 31.12.2013, inclusive</u>	<u>De 01.01.2014 até data do vencimento</u>
Dívida corporativa líquida/EBITDA	4.0x	3.75x

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Circulante</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
PIS	4	3	101	96
COFINS	16	15	468	443
ISS	65	39	668	415
IRPJ	-	-	3.598	3.630
CSLL	-	-	1.340	1.366
RET	-	-	194	317
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	11	13	3.526	1.440
Demais	-	173	-	252
Total	96	243	9.895	7.959

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	6.962	750	6.962	750
Contas a receber – locação	292	480	12.629	13.638
Contas a receber – vendas circulante	-	-	50.751	-
Res sperata	-	-	21.782	8.929
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	8.005	20.462
Total	7.254	1.230	100.129	43.779

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2013 e 2012 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	2.367	255	2.367	255
Contas a receber – locação	126	208	1.962	2.115
Contas a receber – vendas circulante	-	-	2.278	-
Total circulante	2.493	463	6.607	2.370
Res-sperata	-	-	3.703	1.297
Contas a receber – vendas não circulante	-	-	539	2.396
Total não circulante	-	-	4.242	3.693
Total dos impostos diferidos	2.493	463	10.849	6.063
PIS	5	8	518	378
COFINS	22	36	2.391	1.746
IRPJ	1.813	308	5.729	2.804
CSLL	653	111	2.210	1.135

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Pis e Cofins (a)	8.111	6.719
Refis IV (b)	3.948	3.948
Total	12.059	10.667
Depósitos judiciais	(13.035)	(11.350)
Ativo não circulante	976	683

(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\$ 8.111 (R\$ 6.719 em 31 de dezembro de 2012),

especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 7.998 (R\$ 6.580 em 31 de dezembro de 2012).

(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\$ 3.948 registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e de R\$ 4.770 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) Partes relacionadas

ATIVO	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Partes relacionadas		
Cyrela Brazil Realty S.A. (i)	3.512	3.522
Total partes relacionadas	3.512	3.522

- (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.

b) Conta corrente com partes relacionadas nos empreendimentos

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

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

ATIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Thera (Cyrela Roraima) (i)	4.132	5.106
Total	4.132	5.106

PASSIVO

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra) (ii)	3.036	3.041
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	3.892	3.895
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.) (ii)	954	954
Total	7.882	7.890

- (i) Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia, através de sua controlada integral Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. firmou contrato com a Cyrela Brazil Realty S.A. para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Thera Berrini”, o qual é subdividido em três empreendimentos (Thera Residence, Thera Office e Thera Corporate) dos quais a Companhia detinha 44,87% de participação. Em outubro de 2011 a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A firmaram um contrato de compra e venda, onde a Companhia adquiriu participação adicional de 21,7% no Thera Corporate por R\$56.657 passando a deter 66,6% de participação, quitada da seguinte forma:

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

Na emissão do Habite-se, as partes irão apurar o custo efetivo de construção. Caso excedam o valor de R\$28.246 atualizados pelo INCC desde setembro de 2011, a

Cyrela Brazil Realty S.A deverá arcar com a diferença apurada. Por outro lado, caso os custos sejam inferiores a este montante, a diferença encontrada deverá ser paga pela Companhia.

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

c) 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 a prestação de serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro. O contrato tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido mediante aviso com 90 dias de antecedência.

d) Receita de aluguel

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	4°	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	290
JK1455	5° (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1° e 2°	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				659

e) Remuneração da administração

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

As remunerações incorridas na Companhia até 31 de dezembro de 2013 e 2012 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Remuneração aos administradores	1.192	2.877	4.054	4.329
Remuneração aos conselheiros	361	206	361	206
Total	1.553	3.083	4.415	4.535

Além da remuneração, os diretores aderiram ao plano de compra de ações, conforme nota explicativa nº 22.c), encerrado em Junho de 2013.

18. ADIANTAMENTO DE CLIENTES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Thera	1.908	5.388
CEO	10.944	18.888
Circulante	12.852	24.276

As permutas estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelas orientações técnicas OCPC 01 (R1) e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas.

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.150 (R\$ 5.084 no consolidado), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 22.703 em 31 de dezembro de 2013.

Em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos “Shopping Cidade São Paulo” e “Torre Matarazzo”. O pedido de tutela antecipada foi acolhido pela Fazenda Pública de São Paulo, e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e atualmente os autos encontram-se no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aguardando julgamento. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública.

20. RES-SPERATA A APROPRIAR

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Shopping Grand Plaza	6.231	4.633
Shopping Tiete	12.646	3.337
Shopping Metropolitano	7.850	4.294
Shopping Cidade São Paulo	739	-
Shopping Cerrado	547	-
Total	28.013	12.264
Total circulante	6.231	4.633
Total não circulante	21.782	7.631

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2013 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2012	83.000.000	330.695
Em 31 de dezembro de 2013	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.

b) Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia excedeu o saldo de reserva de lucros, superando o capital social da Companhia em R\$ 18.576. A Assembleia Geral Ordinária deliberará, durante o exercício de 2014, sobre a destinação da aplicação do excedente, que poderá ser utilizado para integralização ou aumento de capital ou distribuição de dividendos.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

d) Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010 foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores, 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.

Em 30 de junho de 2013 a Companhia possuía 247.938 ações a um valor de R\$ 3.326 (R\$ 4.692 em 31 de dezembro de 2012).

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

e) Transações com sócios

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

f) Dividendos

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

Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2013	148.901
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	(7.445)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	141.456
Total de dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31/12/2013	35.364

Foi determinada em reunião de conselho de administração ocorrida em 30 de abril de 2013 a distribuição de 25% de dividendos complementares além do obrigatório, totalizando assim na distribuição de 50% do saldo líquido do lucro de 2012 após a constituição da reserva legal.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de

pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 7.968 (R\$ 8.926 em 2012), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado, e projeções de resultado da Companhia. Além do valor provisionado, foram pagos R\$ 938 de PLR complementar referente ao ano de 2012.

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% dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; e (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 teve vigência de cinco anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% das ações em circulação. O plano teve frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual.

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

O valor de mercado de cada ação concedida foi 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.

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 ocorreu 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 pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em Junho de 2013 foi encerrado o plano de ações e os funcionários receberam as suas 101.894 ações a um valor de mercado de R\$ 13,41 que totalizou R\$ 1.366.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

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

b. Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	121.615	10.422	255.730	92.121
Partes relacionadas	-	-	9.446	8.628
Contas a receber	495	671	83.676	71.768
Titulos e valores mobiliarios	8.673	106.610	8.673	227.478
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Financiamentos	350.430	180.463	701.816	373.973
Debêntures	924.231	534.023	924.231	534.023
Fornecedores	415	188	37.796	23.910
Partes relacionadas	-	-	7.882	7.890

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2013, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Índice	Risco	%	Controladora			Consolidado				
			Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-8,02%	(10.449)	(7.837)	(5.225)	130.288	(21.205)	(15.904)	(10.603)	264.403
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	8,02%	(74.123)	(92.654)	(111.185)	(924.231)	(74.123)	(92.654)	(111.185)	(924.231)
TJLP	Acréscimo do Índice	5,00%	-	-	-	-	(6.674)	(8.342)	(10.010)	(133.473)
TR	Acréscimo do Índice	0,19%	(669)	(836)	(1.003)	(350.430)	(1.085)	(1.356)	(1.627)	(568.343)

A melhor estimativa da administração para cada um dos índices foi de 8,02% para CDI, 5,00% para TJLP e 0,19% para TR.

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	13.446	18.085	26.025	28.667
Outros	3.016	1.918	5.616	3.033
Total receitas financeiras	16.462	20.003	31.641	31.700
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.947)	(45.798)	(25.947)	(45.798)
Juros e atualização sobre debêntures	(63.532)	(28.269)	(63.532)	(28.269)
Outros	(4.064)	(4.818)	(7.133)	(6.581)
Juros capitalizados	50.254	19.163	50.254	19.163
Total despesas financeiras	(43.289)	(59.722)	(46.358)	(61.485)
Resultado financeiro líquido	(26.827)	(39.719)	(14.717)	(29.785)

24. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

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

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

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

25. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receita bruta	14.994	10.779	334.583	385.194
- Locação de imóveis	2.293	2.813	209.900	180.759
- Vendas de imóveis	-	-	74.545	188.413
- Prestação de serviços	12.701	7.966	50.138	16.022
Deduções sobre a receita	(847)	(658)	(12.290)	(12.355)
- Vendas e Serviços Cancelados	-	-	(211)	(4)
- Descontos Concedidos	-	-	(596)	(130)
- Impostos incidentes sobre vendas e locação	(847)	(658)	(11.483)	(12.221)
Receita líquida	14.147	10.121	322.293	372.839

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

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

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

Informação por Segmento - Dezembro/2012							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	119.576	9.206	43.086	-	-	8.891	180.759
Venda	1.190	-	-	-	187.223	-	188.413
Prestação de serviços	-	-	-	16.022	-	-	16.022
Total	120.766	9.206	43.086	16.022	187.223	8.891	385.194
Deduções da receita							
Locação	(4.335)	(336)	(5)	-	-	-	(4.676)
Venda	-	-	-	-	(6.277)	-	(6.277)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.402)	-	-	(1.402)
Total	(4.335)	(336)	(5)	(1.402)	(6.277)	-	(12.355)
Receita líquida	116.431	8.870	43.081	14.620	180.946	8.891	372.839
Custo							
Locação	(8.298)	(755)	(6.713)	-	-	(2.676)	(18.442)
Venda	-	-	-	-	(131.001)	-	(131.001)
Prestação de serviços	-	-	-	(3.855)	-	-	(3.855)
Total	(8.298)	(755)	(6.713)	(3.855)	(131.001)	(2.676)	(153.298)
Lucro bruto	108.133	8.115	36.368	10.765	49.945	6.215	219.541
Ativos operacionais	292.222	50.856	606.905	-	158.491	35.441	1.143.915

Informações por região - Dezembro.2012					
Descrição	SP	RJ	BA	GO	Total
Receita Bruta	191.024	16.136	1.300	19	208.479
Deduções da receita	(6.643)	(39)	(47)	(1)	(6.730)
Receita líquida	184.381	16.097	1.253	18	201.749
Custos	(46.126)	(11.810)	(188)	-	(58.124)
Lucro Bruto	138.255	4.287	1.065	18	143.625
Ativos Operacionais	852.097	276.444	8.951	6.423	1.143.915

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

27. DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Comissões	-	(855)	(436)	(2.956)
Condomínios e Aluguéis	-	-	(2.744)	(2.126)
Custo de construção	-	-	(51.559)	(132.304)
Demais gastos com vendas	-	-	(12)	(9)
Depreciação, Amortização e Exaustão	(91)	(59)	(8.370)	(8.268)
Despesas com pessoal	(21.842)	(18.354)	(32.460)	(25.279)
Impostos e Taxas	-	(248)	(1.525)	(1.271)
Manutenção	(528)	(181)	(3.441)	(4.418)
Outras receitas e despesas	867	(548)	789	(4.311)
Propaganda e Publicidade	-	-	(6.045)	(3.557)
Serviços Profissionais e Contratados	(5.771)	(4.868)	(33.603)	(8.753)
Total	(27.365)	(25.114)	(139.407)	(193.251)
Alocado em:				
Custos	(20)	(268)	(97.305)	(153.298)
Despesas com vendas	(3.463)	(3.602)	(11.247)	(9.999)
Despesas administrativas	(16.054)	(10.809)	(18.472)	(16.493)
Remuneração da administração	(1.553)	(3.083)	(4.415)	(4.535)
Participações de empregados e administradores	(6.275)	(7.352)	(7.968)	(8.926)
Total	(27.365)	(25.114)	(139.407)	(193.251)

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	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Lucro contábil antes dos impostos	148.901	153.762	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(50.626)	(52.279)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	64.938	69.442	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	2.171	(11.301)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constituídos	16.483	5.862	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	-	-	141.392	138.990
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(81.672)	(72.804)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	59.720	66.186
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(20.305)	(22.503)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	-	-
Total	-	-	(20.305)	(22.503)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(20.305)	(22.503)

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

Base do imposto diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Variação do ano - dividendos não recebidos - Fundo - lucro real	6.212	(7.065)	6.212	(7.065)
Variação do ano - contas a receber - lucro real	(188)	480	(188)	480
Variação do ano - contas a receber locação - lucro presumido	-	-	(496)	1.222
Variação do ano - contas a receber venda - lucro presumido	-	-	(209)	9.976
Variação do ano - contas a receber - RET	-	-	30.913	(42.675)
Total da base do imposto diferido	6.024	(6.585)	36.232	(38.062)
IRPJ/CSLL diferido	(2.048)	2.239	(2.581)	2.618

29. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

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

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

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

a) Básico

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido	148.901	153.035
Quantidade de ações	83.000	83.000
Lucro por ação	1,794	1,844

b) Diluído

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido	148.901	153.035
Quantidade de ações	83.000	83.000
(-) Ações em tesouraria	248	350
(+) Ações de stock options	-	78
Total de ações	82.752	82.728
Lucro por ação	1,799	1,850

30. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo os principais empreendimentos comercializados e com a construção em andamento durante o período findo em 31 de dezembro de 2013:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/12/2013	Receita a incorrer em 31/12/2013	Custo incorrido até 31/12/2013	Custo a incorrer em 31/12/2013
Torre Matarazzo	50.066	7.302	(20.993)	(3.062)
CEO	193.883	34.621	(133.945)	(23.916)
Thera Residencial	81.305	12.955	(60.297)	(9.607)
Thera Saletas	53.600	8.802	(31.159)	(5.117)

31. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$13.000 e outros riscos - R\$ 5.050.
- b) Responsabilidade civil: R\$ 9.400
- c) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$1.223.000.
- d) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 549.552.
- e) Risco de engenharia: R\$ 897.274.
- f) Garantia obrigações contratuais: R\$ 219.498.

32. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

A controlada Miconia aumentou o saldo de imóveis a comercializar e em contra-partida gerou um contas a pagar por aquisição de imóveis, no valor de R\$ 61.140 em 31 de dezembro de 2013, transação esta que não afetou seu caixa no período.

33. EVENTOS SUBSEQUENTES

Sexta Emissão de Debentures

Em Janeiro de 2014, a Companhia concluiu sua sexta Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 150.000. As debentures, que serão convoladas em títulos com garantia real, terão prazo de vencimento de 8 anos, foram emitidas a uma taxa correspondente à variação do CDI mais um cupom de 0,8% ao ano, e foram, ainda, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, em uma transação coordenada pelo Banco Safra. Os recursos captados na operação serão utilizados como financiamento parcial de projetos imobiliários e do capital de giro da CCP.

34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 24 de Fevereiro de 2014.