



CCP anuncia receita bruta de R\$ 25,6 milhões no 2T08

EBITDA do 2T08 totalizou R\$ 20,3 milhões com margem de 81,7%

Vacância de Edifícios Corporativos está abaixo de 0,5% da área locável

São Paulo, 05 de agosto de 2008 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CCPR3) ("CCP ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais do Brasil, anuncia seus resultados para primeiro semestre de 2008 (1S08).

Teleconferências sobre os Resultados do 1S08

Teleconferência em Português

06 de agosto de 2008
 10h00 (horário de Brasília)
 9h00 (US EST)
 Telefone: (11) 2188-0188
 Replay: (11) 2188-0188
 Senha: CCP

Teleconferência em Inglês

06 de agosto de 2008
 12h00 (horário de Brasília)
 11h00 (US EST)
 Telefone: +1 (412) 858-4600
 Senha: CCP
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Senha: 6024#

Contate RI:

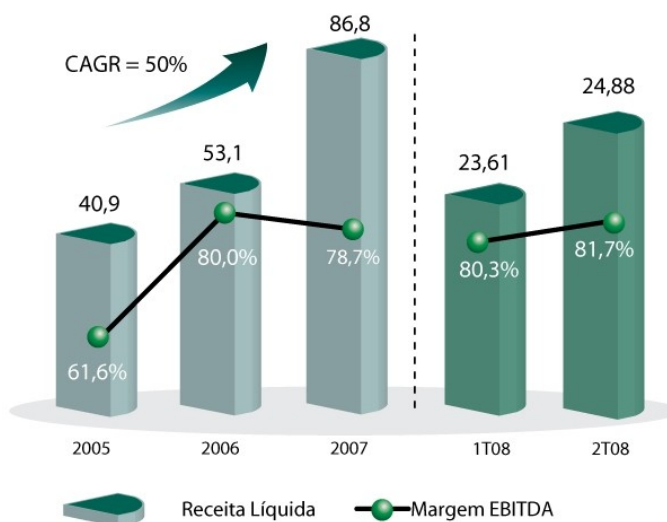
Dani Ajbeszyc
 Diretor Financeiro e de
 Relações com Investidores
 Tel.: (55) (11) 3018-7601
ri@ccpsa.com.br

www.ccpsa.com.br/ri

Bovespa: CCPR3
 Cotação: R\$ 10,37
 No. de ações: 88.567.891
 Valor de mercado: R\$ 918,5 mi
 Preço de fechamento: 05/08/08

DESTAQUES DO PERÍODO

Receita Líquida e Margem EBITDA (em R\$ milhões)



Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1S07	1S08	1T08	2T08
Receita Líquida	37,13	48,49	23,61	24,88
EBITDA	25,16	39,28	18,96	20,31
Margem EBITDA	67,8%	81,0%	80,3%	81,7%
NOI	30,32	47,01	23,07	23,94
Margem NOI	81,6%	97,0%	97,7%	96,2%
FFO	7,20	20,08	9,64	10,44
Margem FFO	19,4%	41,4%	40,8%	42,0%
FFO por ação (R\$)	0,10	0,23	0,11	0,12
Lucro Líquido	2,16	15,73	7,46	8,27
Margem Líquida	5,8%	32,5%	31,6%	33,2%
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,03	0,18	0,08	0,09



Resultados 2T08

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A CCP é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento e aquisição para locação de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers, e centros de distribuição. A Companhia busca, ainda, oportunidades de compra, venda e revenda de imóveis comerciais que, com base em sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 183.490 m² de área locável e mais 250.000 m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.



Adesão ao Pacto Global das Nações Unidas

A Cyrela Commercial Properties anuncia que aderiu formalmente ao Pacto Global das Nações Unidas. Anunciado durante o Fórum Econômico Mundial de Davos, na Suíça, em janeiro de 1999, o Pacto Global é uma iniciativa cuja finalidade é encorajar as mais diversas organizações da comunidade internacional a adotar políticas de responsabilidade social corporativa e sustentabilidade, norteando suas atividades em valores fundamentais ligados a direitos humanos, relações de trabalho, meio ambiente e combate à corrupção.



Em carta enviada ao Secretário-Geral da ONU, Ban Ki-Moon, a CCP se comprometeu a apoiar e difundir os 10 princípios do Pacto, tornando-os parte de sua estratégia, cultura e operações diárias. Estes princípios abrangem iniciativas em relação aos Direitos Humanos, Relações de Trabalho, Meio Ambiente e ações Anti-Corrupção.

Desse modo, a CCP se junta a outras mais de 5.200 empresas de todo o mundo que já aderiram ao Pacto Global.



DESTAQUES DO 2T08

NOVO PROJETO LOGÍSTICO

A CCP irá desenvolver o **Centro Logístico Suape (CLS)** em parceria com a incorporadora Sanca. O empreendimento estará localizado próximo ao Complexo Industrial Portuário de Suape no Estado de Pernambuco. Trata-se de um condomínio logístico (*business park*) de 90.000 m² de área construída e 12 m de pé direito. O terreno possui área total de 270.000 m² e o empreendimento será lançado em fases – a primeira prevista para o primeiro semestre de 2009. A CCP irá investir R\$ 60 milhões e contará com uma participação de 56% da área locável do empreendimento.

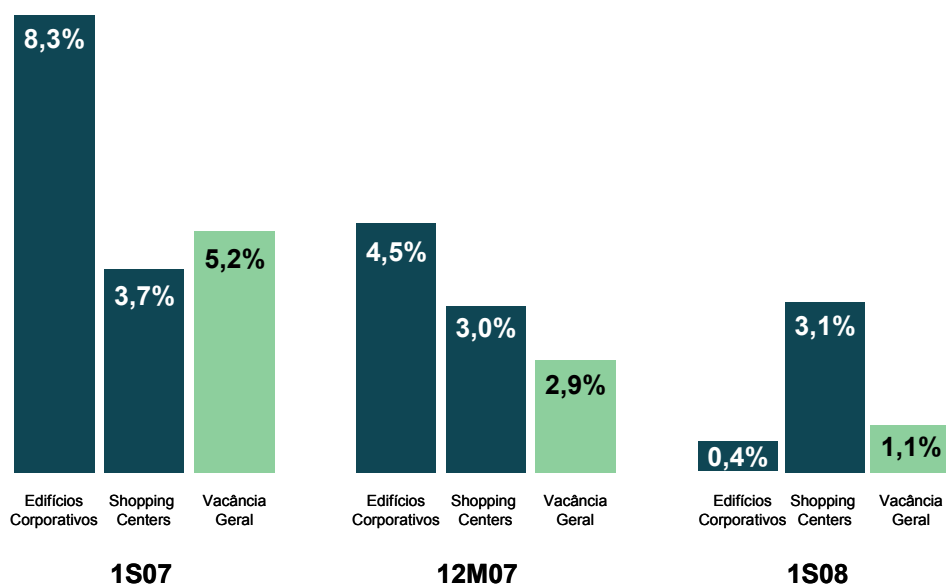


O Porto de Suape é, atualmente, uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias da América do Sul. Além de atender a quase toda a demanda de transporte marítimo da Região Nordeste brasileira – cujo PIB anual equivale a US\$ 110 bi -, sua posição estratégica no globo permite fácil conexão com os principais portos da África, América do Norte, Europa e Ásia.



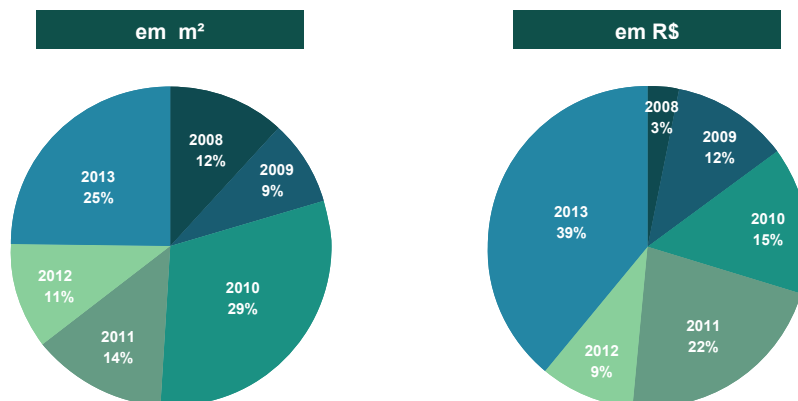
VACÂNCIA

Ao longo do 2T08, a vacância do portfólio edifícios corporativos da CCP diminuiu de forma significativa como resultado do bom momento que econômico brasileiro e também da qualidade do portfólio da Cia. Atualmente, a taxa de vacância para o segmento encontra-se em 0,4% da área locável, comparado aos 4,5% de espaços vagos neste segmento reportado no 1T08. No Edifício Nova São Paulo, que apresentava a mais alta taxa de vacância, a CCP locou os andares vagos para uma empresa que já estava instalada no empreendimento e tinha necessidade de expandir suas instalações. No Verbo Divino, o espaço que estava disponível no andar térreo do prédio foi locado para uma agência bancária. Todos os contratos foram feitos em linha com o preço médio de locação dos empreendimentos. O gráfico a seguir mostra o comportamento da vacância ao longo do tempo, ressaltando que a **vacância do portfólio de centros de distribuição manteve-se sempre zero** e que esse número é considerado no cálculo da taxa de vacância geral do portfólio.





Os gráficos a seguir mostram a programação de vencimentos de contratos de aluguéis por ano.

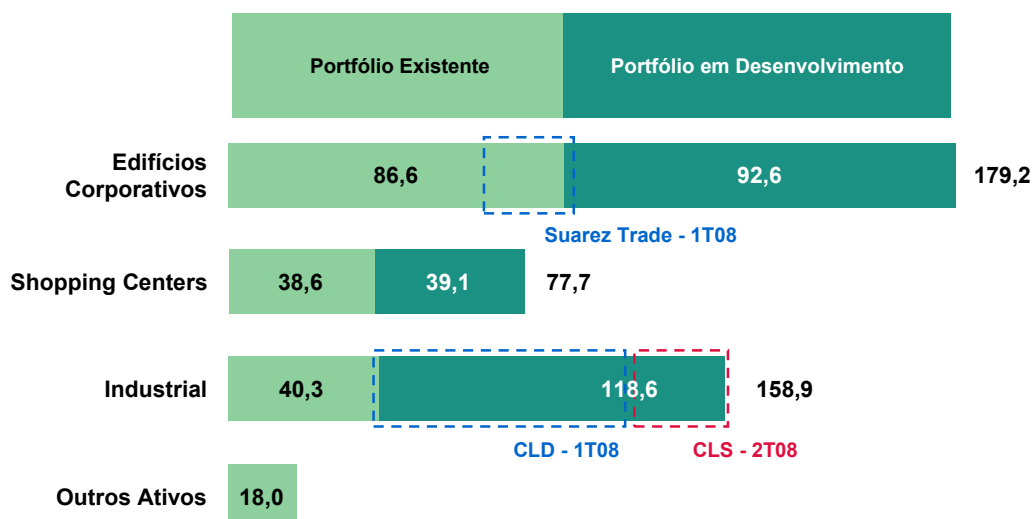


Nota: Segundo a Lei do Inquilinato Brasileira, a estrutura de contrato de locação comercial prevê um prazo de 5 anos em cada contrato, renováveis com 180 dias de antecedência após este período. Durante a vigência, a cada 3 anos de contrato, existe uma mecanismo chamado de Revisional, que permite, baseado em avaliação de entidades independentes, a adequação dos valores do contrato à preços de mercado. Este mecanismo pode ser disparado por ambas as partes.

PORTFÓLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO

A CCP possui um amplo de portfólio de empreendimentos em desenvolvimento, incluindo Edifícios Corporativos, Shopping Centers e Centros de Distribuição. No 2T08, este portfólio passa a contar com mais um novo projeto no segmento industrial, Centro Logístico Suape (CLS), conforme mencionado anteriormente.

(em milhares de m²)





Resultados 2T08

A CPP possui também um banco de terrenos para projetos futuros. É importante destacar que estes terrenos são 100% permutados, isto é, sem necessidade de dispêndio de caixa.

A tabela a seguir detalha os projetos em desenvolvimento da Companhia e seu banco de terrenos.

Em Construção / Desenvolvimento

Escritórios Corporativos	Localização	Área Privativa (Em m ²)						Invest a Realizar (R\$ mil)	Aluguel na Região (por m ² /mês)
		2008	2009	2010	2011	2012	Total		
Londres Financial Center	RJ - Barra da Tijuca	7.672					7.672	24,6	R\$65 a R\$80
CAB - Berrini	SP - Berrini			31.200			31.200	105,9	R\$60 a R\$80
Matarazzo	SP - Av. Paulista			15.485			15.485	71,4	R\$70 a R\$90
Centro Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca				12.592		12.592	56,3	R\$45 a R\$60
Gleba de Transição	RJ - Barra da Tijuca				25.638		25.638	112,6	R\$50 a R\$65
Total Escritórios Corporativos		7.672	-	46.685	38.230	-	92.587	370,8	

Shopping Centers	Localização	Área Bruta Locável (Em m ²)						Invest a Realizar (R\$ mil)	Aluguel na Região (por m ² /mês)
		2008	2009	2010	2011	2012	Total		
Expansão ABC Plaza Shopping	SP - Santo André		5.600				5.600	16,8	Idem ao atual
Shopping Center Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca			24.000			24.000	89,9	R\$50 a R\$60
Shopping Matarazzo	SP - Av. Paulista			9.540			9.540	41,0	R\$75 a R\$90
Total Shopping Centers		-	5.600	33.540	-	-	39.140	147,8	

Industrial	Localização	Área Bruta Locável (Em m ²)						Invest a Realizar (R\$ mil)	Aluguel na Região (por m ² /mês)
		2008	2009	2010	2011	2012	Total		
Centro Logístico Dutra (CLD)	SP - Guarulhos		18.322	18.632	13.442	17.803	68.200	80,0	R\$ 13 a 15
Centro Logístico Suape (CLS)	PE - Suape		12.600	12.600	12.600	12.600	50.400	60,0	R\$ 12 a 14
Total Industrial		-	30.922	31.232	26.042	30.403	118.600	140,0	

Total Projetos em Desenvolvimento		7.672	36.522	111.457	64.272	30.403	250.327	658,6	
--	--	--------------	---------------	----------------	---------------	---------------	----------------	--------------	--

Banco de Terrenos

Terrenos - Edifícios Corporativos	Localização	Data de entrega	Área Privativa (m ²)
Centro Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	a definir	34.458
Gleba de Transição	RJ - Barra da Tijuca	a definir	45.152
Total Banco de Terrenos			79.610

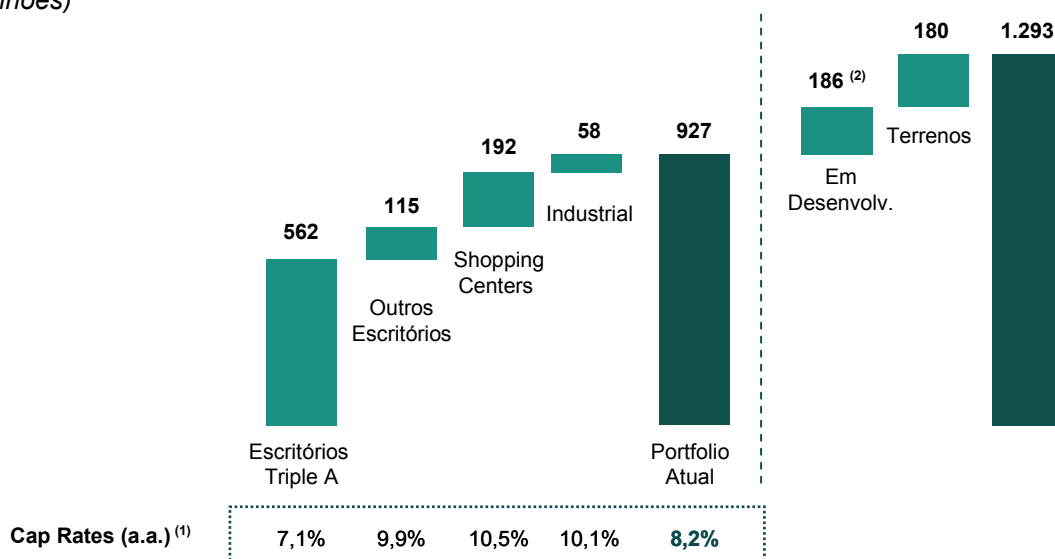
Nota: Os empreendimentos em desenvolvimento estão sujeitos a revisão de área e de investimento devido a possíveis mudanças de projeto.



AVALIAÇÃO DO PORTFÓLIO

A seguir, demonstramos a avaliação do portfólio realizada pela CB Richard Ellis S/C Ltda. ("CBRE"), com data base em 30 de junho de 2007. A avaliação do portfólio é realizada anualmente com o objetivo de retratar o valor de mercado dos ativos. Entretanto, é importante ressaltar que na metodologia utilizada pela CBRE para os projetos em desenvolvimentos que ainda estão em fase inicial, contempla-se na avaliação somente o preço do terreno, o que não reflete o valor adicionado no desenvolvimento destes projetos. Adicionalmente, informamos o valor dos *cap rates* ⁽¹⁾ calculados com base no valor da avaliação (veja seção "Como avaliar CCP" no Apêndice). Vale informar que o empreendimento JK 1455 está considerado como "em desenvolvimento", uma vez que assim estava quando foi feita a avaliação, e que projetos que foram adicionados ao portfólio depois de junho de 2007 não estão contemplados. Este estudo encontra-se em revisão pela CBRE e valores atualizados serão divulgados em breve.

(em R\$ milhões)



⁽¹⁾ Cap Rates são calculados através da relação entre a receita de aluguéis e o valor de avaliação do empreendimento.

⁽²⁾ Valor avaliado pela CBRE somado do CAPEX investido no período.


SEGMENTOS DE ATUAÇÃO
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Dados Operacionais Portfólio	Quantidade	Taxa de Vacância ⁽¹⁾	Área Locável CCP ⁽²⁾		Receita Bruta (R\$ mil)							
					1S07		1S08		1T08		2T08	
Edifícios Corporativos	12	0,41%	88.167	48,0%	14.452	37,5%	27.522	55,1%	13.207	54,2%	14.316	55,8%
Edifícios Triple A	5	-	50.630	27,6%	9.307	24,1%	20.998	42,0%	10.074	41,4%	10.923	42,6%
Demais Empreendimentos	7	1,89%	37.537	20,5%	5.145	13,3%	6.525	13,1%	3.132	12,9%	3.392	13,2%
Shopping Centers	3	3,10%	54.975	30,0%	15.514	40,2%	17.136	34,3%	8.371	34,4%	8.765	34,2%
Industrial	3	-	40.350	22,0%	2.546	6,6%	3.330	6,7%	1.602	6,6%	1.727	6,7%
Serviços Prestados de Administração	-	-	-	-	1.194	3,1%	1.279	2,6%	702	2,9%	577	2,3%
Serviços Prestados de Estacionamento	-	-	-	-	4.858	12,6%	719	1,4%	470	1,9%	249	1,0%
Total	18	1,1%	183.492	100%	38.564	100%	49.987	100%	24.352	100%	25.635	100%

(1) Taxa de vacância definido por área privativa não-locada sobre a área privativa total do conjunto.

(2) Em relação aos edifícios corporativos utiliza-se o critério de área privativa, em relação aos shopping centers utiliza-se o critério de ABL e no que tange aos galpões e centros de distribuição, utiliza-se como referência a área construída.

Locação de Edifícios Corporativos

A tabela a seguir apresenta a Receita Bruta referente aos semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e 2007, bem como, individualmente, os dois primeiros trimestres do ano de 2008.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m ²)	Receita de Locação (R\$ mil)				Taxa de Vacância
			1S07	1S08	1T08	2T08	
Empreendimentos Desenvolvidos							
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	-	1.998	884	1.114	-
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	591	1.225	609	615	-
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	5.243	10.021	4.873	5.148	-
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	3.142	7.589	3.707	3.882	-
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	-	164	-	164	-
Empreendimentos Adquiridos							
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	1.725	2.206	1.082	1.124	-
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	1.520	1.318	662	656	-
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	580	613	277	336	-
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	471	358	179	179	-
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	870	896	430	466	7,25%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	310	619	284	335	-
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	-	77	-	77	-
Outros							
Agência Bancária Rio de Janeiro	RJ - Barra da Tijuca	1.600	-	438	219	219	-
Total		88.167	14.452	27.522	13.207	14.316	0,41%

A carteira de locação atual inclui uma área total de 88.167 m² distribuída em 12 edifícios corporativos e um imóvel comercial no Rio de Janeiro. Da área total de escritórios corporativos, 57% são representados por edifícios padrão "Triple A" segundo classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/USP, o que representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia neste segmento. Atualmente, o mercado de locação de



Resultados 2T08

propriedades passa por um momento de forte demanda, o que resulta em uma taxa de vacância em nosso portfólio de 0,41% da área locável, muito abaixo da vacância média de mercado, o que é explicado principalmente pela qualidade superior de nosso portfólio.

Neste trimestre, tivemos o início do reconhecimento das receitas no Edifício Suarez Trade, adquirido em maio de 2008, e do Edifício *Triple A* “JK 1455”, entregue em junho deste ano. Os empreendimentos estão 100% locado, porém, como é de praxe neste mercado, os contratos de locação têm uma carência inicial que levará ao incremento da receita nos próximos trimestres.

Para entrega ainda neste ano de 2008, há o edifício Londres Financial Center, localizado na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, que tem data prevista de entrega para outubro de 2008.

Locação de Shopping Centers

No segmento de Shopping Centers, a receita bruta do 2T08 subiu 4,7% em comparação ao trimestre anterior, já comparação do semestre atual versus o mesmo semestre do ano passado, tivemos um aumento de 10,4% na receita bruta. A vacância se manteve estável no patamar de 3%, o que representa um nível bastante eficiente.

Atualmente, a CCP detém: (i) 16,2% do Shopping D, (ii) 54,0% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping e 63,5% das quotas do Fundo JK de Investimento Imobiliário; e (iii) 49,2% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, que detém 75,0% do ITM Expo, sendo os 25,0% restantes detidos pelos proprietários do terreno.

A tabela a seguir apresenta a área bruta locável para cada um dos shopping centers em que a CCP detém participação.

Shopping Centers	ABL total (Em m ²)	ABL CCP (Em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância	Receita de Locação (R\$ mil)				Quantidade de Lojas
				1S07 ⁽²⁾	1S08 ⁽²⁾	1T08 ⁽²⁾	2T08 ⁽²⁾	
ABC Plaza Shopping	59.973	34.199	0,34%	14.205	15.471	7.517	7.954	262
Fase I - Fundo ABC Plaza Shopping	36.431	19.469	-	11.310	12.501	6.075	6.426	237
Fase II - Fundo JK	23.542	14.730	-	2.895	2.970	1.442	1.528	25
Shopping D	29.328	4.443	2,48%	438	699	392	308	213
ITM Expo	44.430	16.395	7,23%	871	966	462	504	-
Total	133.731	55.037	3,10%	15.514	17.136	8.371	8.765	475

(1) Parcela da participação nos shopping centers da Companhia (obtido pela aplicação do percentual de participação da nossa Companhia nos shopping centers sobre o total da área útil do empreendimento).

(2) De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, esta receita foi consolidada em nossas demonstrações contábeis da seguinte forma: (i) em relação as SPEs em que detemos uma participação menor que 50%, a consolidação é feita de forma proporcional à nossa participação.


Locação de Centros de Distribuição - Industrial

Atualmente, a CCP possui três centros de distribuição que foram adquiridos de terceiros; estas propriedades estão localizadas na região da Rodovia Castello Branco próximo ao Rodoanel, uma das principais regiões de tráfego de carga na região de São Paulo. Desde o fim do ano passado, a Companhia vem renovando os contratos com acréscimos médios de cerca 12% no valor de locação.

A Companhia possui, também, outros dois projetos de centro de distribuição em desenvolvimento (vide seção “Portfólio Atual e em Desenvolvimento”), reforçando nossa estratégia de crescimento neste segmento.

A tabela a seguir apresenta a área bruta locável e receita de locação de cada centro de distribuição da Companhia. A receita total de locação neste segmento cresceu por volta de 8% no 2T08 quando comparado ao 1T08 devido à renegociação de aluguéis ocorrida neste último período e explicada acima.

Propriedade	Área Locável (Em m²)	Localização	Receita de Locação CCP (R\$ mil)				Taxa de vacância
			1S07	1S08	1T08	2T08	
Centro de Distribuição 1	12.863	SP - Tamboré	1.076	1.218	603	615	-
Centro de Distribuição 2	12.863	SP - Tamboré	990	1.052	499	553	-
Centro de Distribuição 3	14.624	SP - Tamboré	480	1.060	500	560	-
Total	40.350		2.546	3.330	1.602	1.727	-

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de prestação de serviços incluem a administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers. A CCP gerencia seus edifícios corporativos de alto padrão, equipados com sistemas de elevada complexidade tecnológica, com o objetivo de maximizar o valor das unidades. A CCP também presta serviços aos três Shopping Centers nos quais detém participação, administrando-os na sua totalidade, inclusive seus estacionamentos e a carteira de unidades locadas com o foco na maximização das receitas do empreendimento.


ANÁLISE DOS RESULTADOS
RECEITA BRUTA

A seguir, demonstramos as receitas brutas por segmento de negócio. Os números referentes a atividades de Shopping Center estão dentro do princípio de consolidação total devido à participação relevante que temos no Shopping ABC Plaza.

Por Segmento (R\$ mil)	1S07	1S08	Partic.	1T08	2T08	Partic.
Locação de Edifícios Corporativos	14.452	27.522	55,1%	13.207	14.316	55,8%
<i>Edifícios Triple A</i>	9.307	20.998	42,0%	10.074	10.923	42,6%
<i>Demais Empreendimentos</i>	5.145	6.525	13,1%	3.132	3.392	13,2%
Locação de Shopping Centers	15.514	17.136	34,3%	8.371	8.765	34,2%
Locação de Centros de Distribuição	2.546	3.330	6,7%	1.602	1.727	6,7%
Prestação de Serviços de Administração	1.194	1.279	2,6%	702	577	2,3%
Prestação de Serviços de Estacionamento	4.858	719	1,4%	470	249	1,0%
Total	38.564	49.987	100%	24.352	25.635	100%

No segundo trimestre de 2008, as receitas de locação de Edifícios Corporativos representaram 55,8% da receita bruta total vs. 54,2% no 1T08. O aumento desta participação decorre dos aumentos nos valores de locação das propriedades de nosso portfólio, bem como da entrada de duas novas propriedades que passaram a gerar receita em nossos resultados: o Edifício Suarez em Salvador, BA e o Edifício JK1455 em São Paulo, SP.

A receita de prestação de serviços de estacionamento alcançou R\$ 249 mil no 1T08, representando 1% da receita bruta. Esta redução de participação ocorre devido à terceirização deste serviço, permanecendo conosco, basicamente, a administração dos terceiros, gerando, portanto, somente receita de taxa de administração.

Por sua vez, a receita de locação de shopping centers manteve sua participação estável no 2T08 (34,2% da receita bruta) quando comparado ao 1T08 (34,4% da receita bruta).


CUSTO DE LOCAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

A seguir, demonstramos os custos por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1S07	1S08	Partic.	1T08	2T08	Partic.
Locação de Edifícios Corporativos	3.100	1.961	41,3%	1.230	731	28,4%
Locação de Shopping Centers	1.286	1.724	36,3%	526	1.198	46,5%
Locação de Centros de Distribuição	800	198	4,2%	99	99	3,8%
Prestação de Serviços de Administração	-	350	7,4%	-	350	13,6%
Prestação de Serviços de Estacionamento	5.000	516	10,9%	319	197	7,7%
Total	10.186	4.749	100,0%	2.174	2.575	100,0%

A composição dos principais custos, por segmentos, primeiro semestre de 2008 (1S08) são conforme abaixo:

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Serviços de Administração	Serviços de Estacionamento	Total
Depreciações	1.953	1.093	198	-	28	3.272
Condomínios	8	-	-	-	90	98
Serviços de Terceiros	-	242	-	-	6	248
Salários e encargos	-	345	-	350	-	695
Outros	-	43	-	-	392	436
Total	1.961	1.724	198	350	516	4.749

A depreciação, que representa 69% (74% no 1T07) dos custos totais, decorre, basicamente, dos empreendimentos locados nos três segmentos que atuamos.

Os serviços de terceiros no segmento de shopping Center no valor de R\$ 592 mil, segunda maior item desta rubrica, representa as despesas incorridas na administração das propriedades. Estes custos representam 12,6% dos custos totais.

MARGEM BRUTA

Abaixo reportamos a margem bruta, por segmento, para os seguintes períodos:

Por Atividade	1S08	1T08	2T08
Locação de Edifícios Corporativos	92,9%	92,1%	95,2%
Locação de Shopping Centers	90,0%	92,7%	82,4%
Locação de Centros de Distribuição	94,1%	93,8%	94,7%
Prestação de Serviços de Administração	72,6%	100,0%	47,1%
Prestação de Serviços de Estacionamento	28,2%	64,3%	55,8%
Total	90,2%	90,8%	89,6%



Resultados 2T08

De forma geral, a margem bruta vem evoluindo consistentemente nos principais segmentos que participamos como resultado do trabalho de focarmos ativamente em cada segmento com equipe especializada, visando obter os melhores retornos possíveis de nossos ativos.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas operacionais da CCP, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, totalizaram R\$ 7,8 milhões no 1S08, acima dos R\$ 5,3 milhões do mesmo período do ano anterior. A variação é explicada nas tabelas abaixo.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1S07	1S08	Partic.	1T08	2T08	Partic.
Serviços de Terceiros - Comerciais	102	895	25,0%	504	391	21,4%
Manutenção e Reparos	304	122	3,4%	228	177	9,7%
IPTU e Taxas	298	53	1,5%	170	1	0,1%
Alugueis e Condomínios	1.307	1.383	38,7%	735	743	40,7%
Outras despesas	-	1.123	31,4%	110	516	28,2%
Total	2.011	3.575	100,0%	1.747	1.828	100,0%

As despesas comerciais, no 1S08, foram 77% maior quando comparadas ao 1S07, resultado, principalmente, das despesas de comercialização do edifício JK1455 entregue recentemente. Estas despesas representaram, no semestre atual, quase 22% das despesas comerciais.

As despesas administrativas totalizaram R\$ 4,2 milhões no 1S08 e representam 8,8% das receitas líquidas (8,9% em 1S07), sendo que os seus principais componentes foram os seguintes:

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1S07	1S08	Partic.	1T08	2T08	Partic.
Salários e Encargos Sociais	-	1.434	33,8%	499	935	49,5%
Taxas e Contribuições Diversas	714	64	1,5%	50	14	0,8%
Custo de Manutenção e Reparos	97	79	1,9%	40	39	2,1%
Serviços de Terceiros - Administrativos	2.012	2.078	48,9%	1.179	899	47,6%
Outras despesas	503	590	13,9%	590	0	0,0%
Total	3.326	4.246	100,0%	2.358	1.888	100,0%

O incremento da despesa administrativa na comparação dos semestres decorre do fato de a CCP ter estruturado sua equipe para administrar as propriedades e desenvolver os novos projetos. Estas despesas não existiam no ano anterior, pois os resultados eram pró-forma.


EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA nos semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e 2007 e nos dois primeiros trimestres de 2008:

EBITDA (R\$mil)	1S07	1S08	1T08	2T08
Lucro Antes do IR e da CS	13.887	25.438	12.476	12.962
(+/-) Resultado Financeiro	6.361	9.498	4.315	5.183
(+) Depreciação e Amortização	3.354	3.272	1.634	1.638
(+) Amortiz. de ágio e outras	1.559	1.071	539	532
(-) Ganho extraordinário	-	-	-	-
EBITDA	25.162	39.279	18.964	20.315
Margem de EBITDA ⁽¹⁾	67,8%	81,0%	80,3%	81,7%

(1) Correspondente à divisão do EBITDA pela receita líquida operacional.

A margem EBITDA da companhia vem aumentando constantemente em decorrência do fato de as receitas crescerem em velocidade maior do que as despesas, demonstrando a eficiência da operação. É importante mencionar que neste trimestre reconhecemos uma parte muito pequena da receita de locação do edifício JK 1455, conforme explicado anteriormente.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro no segundo trimestre 2008 foi negativo em R\$ 5,2 milhões, valor maior do que os R\$ 4,3 milhões no trimestre anterior. Esta variação decorre do aumento da Taxa Selic no período - índice de correção de nosso principal empréstimo - bem como da redução do caixa devido ao capex incorrido nos projetos em desenvolvimento e na aquisição do Edifício Suarez Trade.:

Vale ressaltar que devido ao método de consolidação total do Shopping ABC e JK e ao fato de ambos estarem em uma estrutura de fundo de investimento imobiliário, temos nesta rubrica taxas de administração destes fundos que oneram o resultado financeiro.



Resultados 2T08

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1S07	1S08	1T08	2T08
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(5.020)	(12.780)	(5.410)	(7.370)
Juros e multas	(1.210)	(94)	(43)	(51)
CPMF	(301)	(6)	(5)	(1)
Demais despesas financeiras	(408)	(753)	(335)	(417)
Despesas Financeira	(6.939)	(13.633)	(5.793)	(7.839)
Receita de Aplicações Financeiras	578	4.135	1.478	2.657
Receita Financeira	578	4.135	1.478	2.657
Resultado Financeiro	(6.361)	(9.498)	(4.315)	(5.182)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Do Exercício:

O imposto de renda e a contribuição social do 2T08 foi de R\$1,7 milhões (R\$ 2,1 milhões no 1T08), o que decorre do regime tributário adotado pela Cia. e suas controladas.

Os resultados dos fundos imobiliários ABC Plaza Shopping, J.K., Brasília Machado e Shopping D são consolidados e, para fins tributários, são considerados receitas financeiras, portanto, tributados à alíquota integral do IR e da Contribuição Social sobre lucro.

Os demais valores reconhecidos decorrem das operações normais das sociedades, as quais seguem os critérios específicos da legislação vigente e a elas aplicável.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido alcançou R\$ 8,3 milhões no segundo trimestre de 2008, 11% superior ao primeiro trimestre do mesmo ano (R\$7,5 milhões) em função das razões descritas anteriormente.

A margem líquida alcançou 33,5% no seis meses encerrados em 30 de junho de 2008 (vs. 31,6% no 1T07), sendo este acréscimo representado, principalmente, pelo aumento da receitas em percentual maior do que das despesas operacionais .


NOI

A seguir, destacamos o cálculo no NOI (Net Operating Income), ou receita operacional líquida:

Net Operating Income (R\$ mil)	1S07	1S08	1T08	2T08
Receita Líquida	37.133	48.486	23.609	24.877
(-) Despesas Direta do Empreend.	(6.817)	(1.477)	(540)	(937)
NOI	30.316	47.009	23.068	23.941
Margem NOI ⁽¹⁾	81,6%	97,0%	97,7%	96,2%

(1) Correspondente à divisão do NOI pela receita líquida operacional.

O NOI vem se mantendo estável como resultado do esforço da administração na redução dos custos com a administração de seu portfólio.

FFO

Funds From Operation (R\$ mil)	1S07	1S08	1T08	2T08
Lucro (Prejuízo) Líquido	2.156	15.734	7.463	8.271
(+) Depreciação e Amortização	3.354	3.272	1.634	1.638
(+) Amortização de ágios	1.694	1.071	539	532
Funds From Operation (FFO)	7.205	20.077	9.636	10.441
Margem de FFO ⁽¹⁾	19,4%	41,4%	40,8%	42,0%

(1) Correspondente à divisão do FFO pela receita líquida operacional.

Na tabela anterior, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional.

O FFO é o lucro líquido excluindo-se os efeitos das depreciações e amortizações e os ganhos ou perdas com a venda de imóveis.

Neste trimestre, foi feita um reconciliação que inclui a amortização de ágios no cálculo do FFO, o que resultou em uma alteração em relação àquilo que havia sido divulgado no 1T08.

O FFO no segundo trimestre totalizou R\$ 10,4 milhões (R\$9,6 no 1T08) com uma margem de R\$ 42,0%, acima dos 40,8% do período anterior.



CONTAS DE BALANÇO

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras finalizaram em R\$ 44,0 milhões em 30 de junho de 2008, incluindo aplicações financeiras no montante de R\$ 41,5 milhões, representando 6,5% dos ativos totais naquela data (8,3% no 1T08).

CONTAS A RECEBER

O Contas a receber de clientes passou de R\$ 7,9 milhões no primeiro trimestre deste ano para R\$8,2 milhões no trimestre seguinte, mantendo-se em 1,2% dos ativos totais da companhia.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A rubrica de imóveis a comercializar encerrou o trimestre com saldo de R\$ 14,4 milhões por conta de terrenos que foram adquiridos para a incorporação de novos empreendimentos nos segmentos de atuação da Cia.

IMOBILIZADO

O ativo imobilizado totalizou R\$ 585,1 milhões em 30 de junho de 2008, composto, basicamente, pelo investimento imobiliário da sociedade e suas controladas; representando 86,0% dos ativos totais (86,6% no 1T08).

Ativo Imobilizado	R\$ milhões
Terrenos	223,4
Construções em Andamento	25,6
Edifícios Corporativos	248,7
Centros de Distribuição	19,3
Shoppings	68,1
Saldo em 30 de Junho de 2008	585,1


ENDIVIDAMENTO

Neste trimestre, repactuamos o empréstimo contratado no ano anterior que tinha o vencimento em 2009 e passou para 2012; o custo passou para 109% da variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). O objetivo desta renegociação foi em linha com o plano de investimento da Cia nos projetos em andamento.

A dívida líquida da companhia totalizou R\$ 173,3 milhões no final do segundo trimestre (R\$ 156 milhões em 1T08). Sua composição é como segue.

Dívida Líquida (R\$ mil)	12M07	1T08	1S08
Dívida	205.733	211.243	217.331
Financiamentos e Empréstimos	205.540	211.025	217.009
Partes Relacionadas	193	218	322
Disponibilidades	56.090	55.057	44.014
Caixa e Investimentos	56.090	55.057	44.014
Dívida Líquida	149.643	156.186	173.317
Dívida Líquida / EBITDA An.	2,19x	2,06x	2,13x

Em 30 de junho de 2008, o endividamento líquido representava 47,4% do patrimônio líquido e 2,1 vezes o EBITDA do período anualizado, demonstrando a baixa alavancagem da Cia, principalmente quando comparada ao setor em que atua.

Em 23 de novembro de 2007, a Companhia firmou um acordo de relacionamento comercial com o Banco Bradesco S/A que inclui uma linha de crédito no montante de R\$ 500 milhões e que poderá ser utilizada a qualquer momento num prazo de dois anos e amortizada em dez anos, visando assegurar recursos para a completa execução dos desenvolvimentos dos projetos em andamentos e de novas aquisições. Até o encerramento do 2T08, esta linha não havia sido utilizada.

CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Contas a pagar por aquisições totalizaram R\$ 24,2 milhões em 30 de junho de 2008, representando 3,5% dos passivos totais da CCP naquela data (2,0% no 1T08), e decorrem, basicamente, do custo orçado dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia. Este valor refere-se a aquisição dos direitos do terreno da família Matarazzo - adquirido em 26 de junho de 2006 através de parcelas em espécie e permuta no próprio

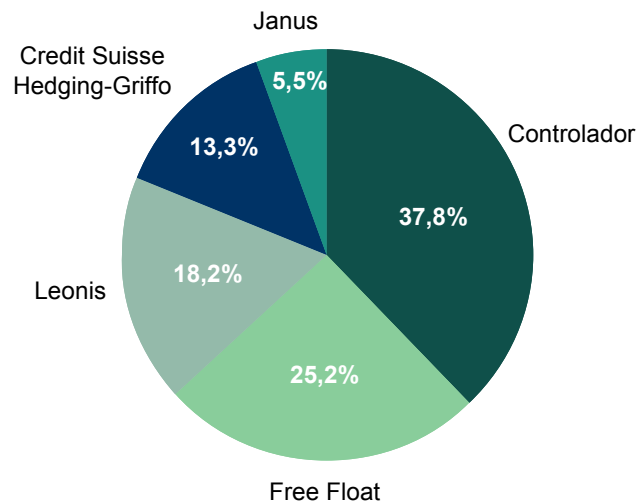


Resultados 2T08

local e também do empreendimento CLD que foi adquirido na mesma modalidade. Neste empreendimento, temos sociedade com a Camargo Correa (50% Camargo Correa e 50% CCP).

CAPITAL SOCIAL

Em 30 de junho de 2008, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 88.567.891 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (*freefloat*).




DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

BR GAAP

R\$ mil

	1S07	1S08	1T08	2T08
Receita Bruta	38.564	49.987	24.352	25.635
Locação de edifícios corporativos	14.452	27.522	13.207	14.316
Shopping Centers	15.514	17.136	8.371	8.765
Locação de Centros de Distribuição	2.546	3.330	1.602	1.727
Prestação de serviços de Administração	1.194	1.279	702	577
Prestação de serviços de estacionamento	4.858	719	470	249
Deduções da receita bruta	(1.431)	(1.501)	(743)	(758)
Receita Líquida Operacional	37.133	48.486	23.609	24.877
Custo de locação e serviços prestados	(10.171)	(4.749)	(2.174)	(2.575)
Lucro Bruto	26.962	43.737	21.434	22.302
Margem Bruta	72,6%	90,2%	90,8%	89,6%
Despesas/ Receitas Operacionais	(13.074)	(18.299)	(8.958)	(9.341)
Comerciais	(2.011)	(3.575)	(1.747)	(1.828)
Administrativas	(3.287)	(3.440)	(1.991)	(1.449)
Honorários da Administração	(39)	(806)	(367)	(439)
Amortização de Ágios e outros resultados em investimentos	(1.694)	(1.071)	(539)	(532)
Despesas financeiras	(6.939)	(13.633)	(5.793)	(7.840)
Receitas financeiras	578	4.135	1.478	2.657
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	318	91	1	90
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	13.888	25.438	12.476	12.961
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.460)	(3.774)	(2.071)	(1.703)
Diferido	(278)	(103)	30	(133)
Do exercício	(8.182)	(3.671)	(2.101)	(1.570)
Lucro Antes da Participação Estatutária	5.428	21.664	10.405	11.258
Participação de Administradores e Empregados	-	(167)	(110)	(58)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	5.428	21.497	10.296	11.201
Participação dos Minoritários	(3.271)	(5.763)	(2.833)	(2.930)
Lucro Líquido do Exercício	2.157	15.734	7.463	8.271
Margem Líquida	5,8%	32,5%	31,6%	33,2%


BALANÇO PATRIMONIAL

BR GAAP

R\$ mil

ATIVO	31 / DEZ / 07	31/ MAR / 08	30 / JUN / 08
Ativo Circulante	70.377	69.978	61.146
Disponibilidades	1.781	2.175	2.530
Aplicações financeiras	54.309	52.882	41.484
Títulos e valores imobiliários	1.920	1.920	1.920
Contas a Receber	9.614	7.909	8.232
Impostos e contribuições a compensar	2.059	3.324	4.250
Imóveis a comercializar	-	15	-
Dividendos a Receber	-	-	431
Demais contas a receber	694	1.753	2.299
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo	2.084	2.486	19.195
Contas a receber	771	716	716
Imóveis a comercializar			14.362
Partes relacionadas	1.313	627	1.171
Depósitos Judiciais	-	1.143	2.946
Ativo Permanente	571.349	584.206	600.028
Ágios a amortizar	15.990	15.457	14.919
Imobilizado	555.359	568.749	585.109
Total do ativo	643.810	656.670	680.369
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 / DEZ / 07	31/ MAR / 08	30 / JUN / 08
Passivo Circulante	32.840	32.779	37.340
Fornecedores	1.270	1.552	1.843
Impostos e contribuições a recolher	3.474	3.736	3.444
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15.387	13.063	21.247
Dividendos a pagar	5.506	5.080	269
Partes relacionadas	193	218	322
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.745	8.146	9.701
Demais contas a pagar	2.265	984	514
Passivo não circulante			
Exigível a longo prazo	228.958	235.532	246.268
Empréstimos e Financiamentos	205.540	211.025	217.009
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19.500	19.500	24.205
Rendas a Apropriar	495	1.466	1.415
Provisão para Tributos a Pagar	3.008	3.039	3.079
Imposto de renda e contribuição social diferidos	415	379	502
Demais contas a pagar	-	123	58
Participação de minoritários	33.638	32.521	32.653
Patrimônio líquido	348.374	355.838	364.108
Total do passivo e patrimônio líquido	643.810	656.670	680.369



APÊNDICE

COMO AVALIAR CCP

O objetivo desta seção é apenas orientar o leitor sobre mais uma maneira alternativa ao fluxo de caixa descontado como metodologia para avaliação de uma empresa de propriedades como a CCP.

Trata-se do cálculo do *Net Asset Value* (NAV), ou o valor líquido dos ativos da companhia. Para tanto, o mercado comumente se utiliza do valor do portfólio da companhia avaliado por empresas de consultoria imobiliária. De modo geral, esse cálculo é feito encontrando-se a razão entre o potencial de receita operacional líquida (*NOI*) de um empreendimento e a taxa de retorno observada para ativos comparáveis (*cap rate*).

No entanto, esse método não contempla a capacidade de geração de valor do *landbank* (banco de terrenos) e/ou dos projetos em fase de desenvolvimento, considerando apenas seus valores de mercado. Desse modo, acredita-se que esse método guarda um valor escondido por não considerar toda a capacidade futura de geração de receitas da companhia - além de itens intrínsecos como a capacidade de seus administradores de gerar resultados, os negócios em andamento que ainda não estão refletidos no patrimônio e, por último, o valor de um histórico de negócios bem-sucedidos.

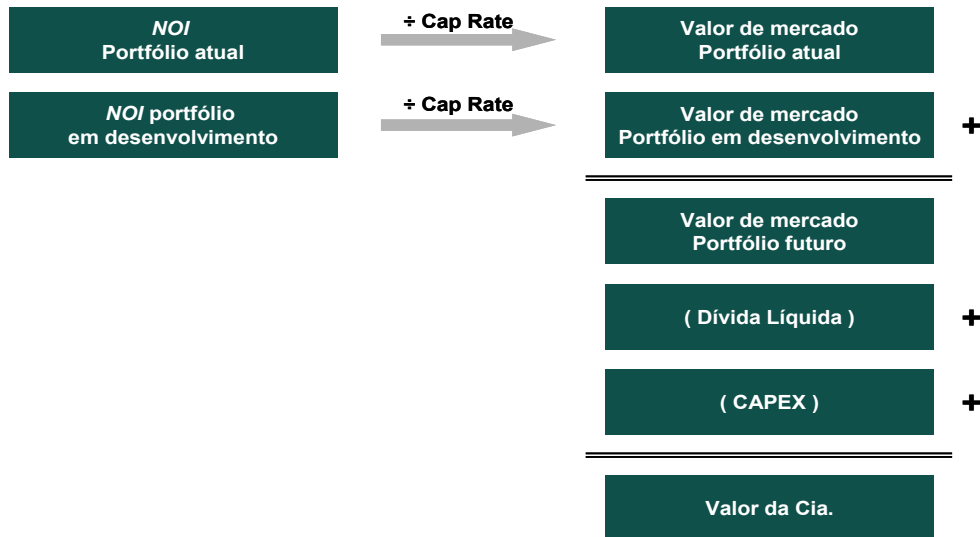
Portanto, propõe-se que se utilize a mesma metodologia dos empreendimentos já prontos para os empreendimentos futuros como forma de se encontrar um valor de portfólio que reflita a verdadeira capacidade da empresa de gerar valor. Ou seja, deve-se utilizar a capacidade de gerar receitas do empreendimento que está sendo – ou será – desenvolvido e sua taxa de retorno esperada para encontrar o valor de mercado que este terá no futuro. Em seguida, há que se descontar o montante do investimento para que os empreendimentos sejam desenvolvidos (*CAPEX*) e a posição de caixa da empresa (caixa líquido ou dívida líquida) como forma de se alcançar o valor justo da Cia.

Para realização deste cálculo, é necessário entender e calcular algumas variáveis:

1. *NOI* do portfólio atual: Receita operacional líquida dos empreendimentos prontos.
2. *NOI* do portfólio em desenvolvimentos: Receita operacional líquida dos empreendimentos em desenvolvimento. Este valor é resultado da somatória da multiplicação das áreas locáveis pelos valores previstos de aluguel para o empreendimento (ver tabela página 5).
3. *Cap. Rate*: taxa de retorno esperado para os empreendimentos prontos (ver avaliação do portfólio página 4) e taxa de retorno terminal esperada para o portfólio em desenvolvimento.
4. Dívida Líquida: calculada pela somatória dos ativos e passivos financeiros da Cia.
5. *Capex*: valor a investir nos empreendimentos em desenvolvimento (ver tabela página 5).



A ilustração a seguir demonstra a metodologia desse cálculo:



Dessa forma, vemos que se pode realizar um cálculo do valor dos ativos da companhia mais compatível com a verdadeira dimensão de seu portfólio.

O resultado do calculo é feito com base em premissas que devem ser feitas pelo investidor, não representando qualquer tipo de projeção da Cia. Os dados dos projetos apresentados na página 3 são com data base deste relatório, podendo sofrer alteração no decorrer de seu desenvolvimento.