



CCP anuncia crescimento de 20,3% na Receita Líquida

NOI do trimestre aumentou 15,8%

EBITDA totalizou R\$ 36,4 milhões no 1T12

Teleconferências de Resultados do 1T12

Teleconferência em Português

10 de maio de 2012
 11h30 (horário de Brasília)
 10h30 (US EST)
 Telefone: (11) 3127-4971
 Senha: CCP
 Replay: (11) 3127-4999
 Senha: 93667835

Teleconferência em Inglês

10 de maio de 2012
 12h30 (horário de Brasília)
 11h30 (US EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Senha: CCP
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Senha: 10012913

Contate RI:

Relações com Investidores
 Tel.: (55) (11) 3018-7601
 ri@ccpsa.com.br
 www.ccpsa.com.br/ri

BM&F Bovespa: CCPR3

Cotação: R\$ 21,00
 N°. de ações: 83.000.000
 Valor de mercado: R\$ 1.743 MM
 Preço de fechamento: 30/04/2012

São Paulo, 09 de maio de 2012 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2012. Os valores estão em R\$, exceto quando indicado e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Destaques

- Aumento de **15,8%** do **NOI e Margem de 94,6%**
- Incremento de **20,3%** na **Receita Líquida**
- **EBITDA de R\$ 36,4 MM** no período, 2,9% superior em relação ao 1T11
- Aumento de até **40%** em alguns **contratos de locação**
- Novo **desenvolvimento de Shopping Center** em Goiânia

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Receita Líquida	43,8	52,7	20,2%
EBITDA	35,4	36,4	2,9%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>80,7%</i>	<i>69,1%</i>	<i>-11,7 p.p</i>
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	31,2	35,8	14,6%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>85,3%</i>	<i>85,1%</i>	<i>-0,2 p.p</i>
NOI ⁽²⁾	34,3	39,7	15,8%
<i>Margem NOI</i>	<i>93,8%</i>	<i>94,6%</i>	<i>0,8 p.p</i>
FFO ⁽³⁾	21,6	18,1	-16,4%
<i>Margem FFO</i>	<i>49,3%</i>	<i>34,3%</i>	<i>-15,0 p.p</i>
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,250	0,218	-12,7%
Lucro Líquido	19,5	16,5	-15,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,5%</i>	<i>31,2%</i>	<i>-13,2 p.p</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,226	0,199	-11,8%

Indicadores Operacionais	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Vacância Física	0,5%	0,8%	0,3 p.p.
Vacância Financeira	0,6%	0,8%	0,2 p.p.
Portfólio Atual (mil m ²)	189,8	194,0	2,2%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)	348,5	333,5	-4,3%

⁽¹⁾ EBITDA ajustado: ver seção deste relatório

⁽²⁾ Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

⁽³⁾ Recursos da Operação (Funds From Operation)

⁽⁴⁾ Ex-Tesouraria



Visão Geral da Companhia



A CCP é uma das principais empresas de investimentos de propriedades comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento, aquisição, locação e venda de edifícios corporativos classe AAA, shopping centers e condomínios logísticos. A Companhia possui um portfólio destacado com empreendimentos considerados entre os de melhor qualidade e localização estratégica dos mercados em que atua. Atualmente, possui um portfólio operacional de 195,5 mil m² de área locável e cerca de 333,5 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

Destaques do Período

Segunda Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações

Em 1º de março de 2012, encerramos a Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Série Única, da 2ª (segunda) Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (CCP), no montante de R\$ 204,4 milhões com remuneração semestral de CDI+spread de 1,22% ao ano e prazo de vencimento para amortização no 4º e 5º ano.

Cancelamento de ações em tesouraria

Em fevereiro 2012, o Conselho de Administração da Cia aprovou o cancelamento de 3.500.000 de ações ordinárias, passando o capital da Cia a ser composto por 83.000.000 de ações.

Aquisição de área no empreendimento Torre Matarazzo

Em janeiro de 2012 adquirimos de um dos permutantes do projeto, através de nossa subsidiária, 1.320 m² (parte CCP) de área locável no futuro empreendimento Torre Matarazzo, aumentando a participação neste empreendimento.

Locação e Entrega de 100% do empreendimento Cajamar Industrial Park

No primeiro trimestre de 2012, finalizamos a construção da primeira fase do Condomínio Logístico Cajamar Industrial Park, em Cajamar – SP. Este é o primeiro empreendimento realizado através da parceria entre CCP e Prologis, e que tem sido um grande sucesso desde o início, e que teve 100% de sua área locada antes da entrega do empreendimento.



Eventos Subsequentes

Inauguração do Parque Shopping Belém

Em Abril a CCP junto com a Aliansce Shopping Centers S.A ("Aliansce") divulgaram a inauguração do Parque Shopping Belém, na cidade de Belém do Pará. A CCP possui 25% do empreendimento e aumenta em 17,1% a sua Área Bruta Locável (ABL) própria em shopping centers, que passa a ser de 53.601 m².

O Parque Shopping Belém foi inaugurado com aproximadamente 97% de sua ABL comercializada. O empreendimento possui 133 lojas, incluindo 8 âncoras, 4 mega lojas, 119 satélites, cinema com 7 salas Cinépolis, praça de alimentação com 26 operações e mais de 1.700 vagas de estacionamento. Inaugura com um mix diversificado, com as melhores marcas do varejo nacional como Renner, Riachuelo, Marisa, C&A, Lojas Americanas, Centauro, Hering, O Boticário, Ri Happy, entre outras. Aliansce é responsável pelo desenvolvimento, comercialização e administração do Parque Shopping Belém.



Belém é a segunda maior cidade da região norte do Brasil, com uma população de 2,1 milhões de habitantes na região metropolitana. O empreendimento está situado na principal área de desenvolvimento da cidade, onde estão localizados os maiores lançamentos imobiliários da região.



Novo projeto de Shopping Center em Goiânia, GO

Em maio, comunicamos ao mercado o desenvolvimento de um novo shopping center, na cidade de Goiânia/GO. O **Shopping Cerrado** contará com uma ABL de aproximadamente 32.500 m² em um terreno com área total de 62.500 m², 205 lojas, sendo 6 âncoras e 8 mega lojas, 10 salas de cinema e 2.300 vagas de estacionamento com previsão de entrega para o primeiro semestre de 2014.

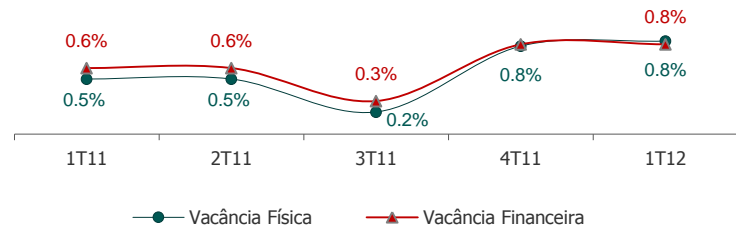
O Shopping Cerrado tem frente para a Avenida 24 de outubro, um dos principais pólos de comércio da cidade pelo qual passam mais de 15 mil veículos por dia, e para a Avenida Anhanguera, principal eixo de ligação entre as regiões Leste-Oeste, por onde passam mais de 32 mil veículos por dia.

A Cyrela Commercial Properties será a responsável pelo desenvolvimento e administração do Shopping Center Cerrado e, juntamente com seus co-investidores, terá uma participação de aproximadamente 85%. A ABL líquida proporcional da CCP será de aproximadamente 7.000 m². O Grupo Odilon Santos, importante empreendedor de Goiânia, será parceiro da CCP no empreendimento, e terá uma participação aproximada de 15%.



Vacância

Como resultado da excelência de nosso portfólio e sua administração, a Companhia manteve durante o 1T12 o mesmo patamar de vacâncias física e financeira, encerrando o período com índices de 0,9% e 0,8% respectivamente.



Desde 2008, a Companhia vem registrando índices de vacância financeira abaixo de

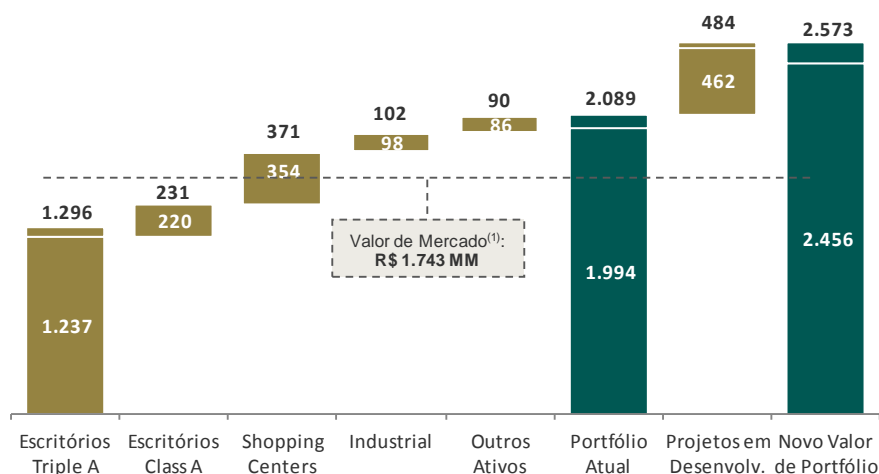
2,0%, destacando assim a qualidade de nossos empreendimentos e a gestão dos mesmos.

Continuamos a observar índices de vacância muito baixos nos três segmentos em que atuamos por conta da falta de propriedades de padrão diferenciado, para atender a demanda atualmente existente. Quando comparados aos níveis de mercado nossas taxas de vacância, apresentam valores extremamente baixos.

Avaliação de Portfólio – Valor Justo

A avaliação de nosso portfólio de ativos, realizada em agosto de 2011 pela consultoria especializada CB Richard Ellis, levando em conta a qualidade e não replicabilidade o conjunto de ativos foi avaliado entre R\$ 2,45 bilhões e R\$ 2,57 bilhões. Os gráficos a seguir demonstram os valores obtidos com a nova avaliação, em comparação ao valor de mercado da Cia na BMF & BOVESPA. (data base da avaliação: agosto/11)

Valor das Propriedades (R\$ Milhões)





Valor de mercado ¹ =	Preço por ação ² : R\$ 21,00
80,8% do NAV	NAV/ ação ³ : R\$ 25,98

¹ Valor de Mercado de todas as ações da Cia. em 30/04/2012

² Cotação das ações da Cia. em 30/04/2012

³ Valor líquido dos ativos considerando a dívida líquida pelo número de ações da Cia.

Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio mais de 330 mil m², entre edifícios corporativos, *shopping centers* e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela de expansão abaixo.

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (¹)	Investimento a incorrer(²) (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	38.427	2T13	R\$ 100 - R\$ 110	210,8
	Thera Corporate (³)	SP - Berrini	28.359	18.884		2T14	R\$ 120 - R\$ 130	
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	10.246		2T15	R\$ 140 - R\$ 170	
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	15.578	3.817		À definir	R\$ 160 - R\$ 180	
Shopping Center	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santro André	14.823	8.259	88.464	4T12	R\$ 55 - R\$ 65	376,0
	Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	43.500	34.800		2S13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.500	9.015		2S13	R\$ 60 - R\$ 70	
	Shopping Cidade São Paulo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838		2T15	R\$ 130 - R\$ 140	
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825		2T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	31.280	7.820		2T12	R\$ 40 - R\$ 50	
	Shopping Cerrado	GO - Goiânia	32.500	6.906		1S14	R\$ 45 - R\$ 55	
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.990	16.998	206.621	1T13	R\$ 19 - R\$ 22	212,6
	Parque Logístico Queimados I	RJ - Queimados	178.751	44.688		3T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Queimados II	RJ - Queimados	173.737	43.434		À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551		À definir	R\$ 18 - R\$ 21	
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950		2T12	R\$ 18 - R\$ 21	
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000		À definir	R\$ 20 - R\$ 23	
Total de Empreend. em Desenvolvimento			981.640	333.512	333.512			799,4
Banco de Terreno								
	Centro Metropolitano - SE e SO	RJ - Barra da Tijuca	150.000	120.000	-	À definir		-
Total de Empreend. Futuros			150.000	120.000	-			-
Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos			1.131.640	453.512	333.512			799,4

(¹) Valores médios praticados no mercado

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

(³) Capex não considera o evento subsequente

Nota: Os empreendimentos em desenvolvimento estão sujeitos à revisão de área, data de entrega e de investimento devido a possíveis alterações de projeto.



Segmentos de Atuação

A seguir, apresentamos os principais dados operacionais dos nossos segmentos de atuação.

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)			
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	1T11	1T12	Part. % 1T12	1T11 X 1T12
Edifícios Corporativos	86.567	44,6%	0,8%	1,6%	22.417	27.147	49,5%	21,1%
Edifícios Triple A	50.631	26,1%	0,0%	0,0%	17.650	21.737	39,7%	23,2%
Edifícios Classe A	35.937	18,5%	4,1%	3,8%	4.767	5.410	9,9%	13,5%
Shopping Centers	45.781	23,6%	1,0%	0,5%	11.372	12.090	22,1%	6,3%
Industrial / Centro de Distribuição	43.227	22,3%	0,0%	0,0%	2.061	2.334	4,3%	13,2%
Outros Empreendimentos	18.462	9,5%	0,2%	0,3%	1.815	1.460	2,7%	-19,6%
Serviços de Administração	-	-	-	-	4.924	5.012	9,1%	1,8%
Receita Bruta Recorrente	194.037	100,0%	0,8%	0,8%	42.589	48.042	87,7%	12,8%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	2.575	6.751	12,3%	162,2%
Total	194.037	100,0%	0,8%	0,8%	45.164	54.793	100,0%	21,3%

⁽¹⁾ Data Base 31/03/2012

⁽²⁾ Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio

⁽³⁾ Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

■ Locação Imobiliária

Abaixo, apresentamos os valores de receita bruta de locação no segmento de Escritórios Corporativos por empreendimento.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ mil)		
					1T11	1T12	1T11 X 1T12
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%	17.650	21.737	23,2%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	1.383	1.591	15,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	1.006	1.204	19,6%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	6.880	7.468	8,6%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	4.854	6.086	25,4%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	3.527	5.389	52,8%
Empreendimentos Classe A		35.937	4,1%	3,8%	4.767	5.410	13,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	11,4%	11,4%	1.624	1.797	10,7%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%	967	1.077	11,4%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	452	534	18,2%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	217	240	10,6%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	519	764	47,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	524	563	7,5%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	464	434	-6,4%
Total		86.567	0,8%	1,6%	22.417	27.147	21,1%

¹ Data Base: 31/03/2012

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.600 m² distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa



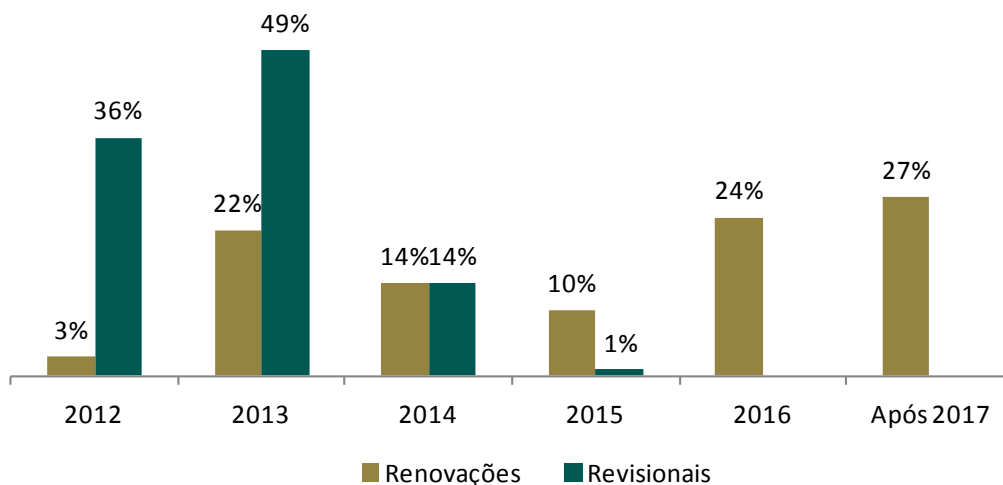
Resultados 1T12

o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 80% de nosso portfólio no segmento.

Como resultado da qualidade de nosso portfólio e administração do mesmo, registramos no 1T12, 98,4% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Apuramos uma receita bruta com locação de edifícios comerciais de R\$ 27,1 milhões nos três primeiros meses de 2012 (1T12), que representa um incremento de 21% em relação ao mesmo período no ano passado (1T11) que acumulou R\$ 22,4 milhões. O principal motivo pela variação positiva foi resultado de reajustes contratuais. Vale ressaltar que, neste trimestre, tivemos importantes renegociações de alguns contratos que refletem um incremento de até 40%, impactando positivamente em nossos recebíveis.

Vencimentos e Revisões Contratuais (% Receita Recorrente com Locações)



Para o ano de 2012, aproximadamente 36% dos nossos contratos de locação passarão por revisões e/ou renovações de valor.

Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a receita de locação para cada um dos Shopping Centers em que a CCP detém participação e, além disso, receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem reduzir a participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores.



Resultados 1T12

Shopping Centers	ABL total (em m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Financeira ⁽³⁾	Taxa de Vacância Física ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)		
					1T11 ⁽²⁾	1T12 ⁽²⁾	1T11 X 1T12
Grand Plaza Shopping	59.954	36.488	0,6%	0,0%	9.159	9.023	-1,5%
Shopping D	29.417	9.293	2,5%	2,5%	1.260	1.412	12,1%
Subtotal	89.371	45.781	1,0%	0,5%	10.419	10.435	0,1%
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	NA	NA	953	1.655	73,7%
Total	89.371	45.781	1,0%	0,5%	11.372	12.090	6,3%

⁽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: em relação as SPEs em que detemos uma participação igual ou menor a 50%, a consolidação é feita de forma proporcional à nossa participação.

⁽³⁾ Data Base: 31/03/2012

⁽⁴⁾ Referente a Cessão de Uso (CDU)

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 6% quando comparamos o 1T12 com 1T11, advindo principalmente da contabilização de receita com cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. Se comparamos os mesmos períodos, desconsiderando os efeitos dessas novas receitas, notamos uma estabilidade na receita de locação, ressaltando que com a expansão do Grand Plaza Shopping alguns espaços tiveram que ser desativados para o bom andamento das obras, o que gerou queda na receita temporariamente.

Assim como a vacância registrada para este segmento, o índice de inadimplência durante o ano de 2011 também foi baixo, mantendo-se na marca de 1%.

A participação da CCP no segmento de Shopping Center é de 31,59% do Shopping D, e 60,86% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações.

Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição registramos um incremento na receita de locação no 1T12 de 13% em relação ao 1T11 em função dos reajustes anuais dos contratos de locação, e a inclusão da 1ª fase do Parque Industrial de Cajamar, que não fazia parte de nosso portfólio no 1T11.

Propriedade	Localização	Área Locável (em m ²)	Área Locável CCP (Em m ²)	Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)		
						1T11	1T12	1T11 X 1T12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	2.061	2.215	7,5%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	0,0%	0,0%	0	119	NA
Total		155.418	43.227	0,0%	0,0%	2.061	2.334	13,2%

¹ Data Base: 31/03/2012

O Parque Industrial de Cajamar, cuja participação da CCP e Prologis após a venda ficou em 10%, conta atualmente com quatro de seus sete prédios entregues e locados; e iniciou-se no início do ano a obra de outros dois galpões.


Prestação de serviços

As atividades de prestação de serviços incluem duas atividades: I) a administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers, onde a CCP gerencia seus empreendimentos corporativos com sistemas de elevada complexidade tecnológica com o propósito final de gerar valor agregado a suas unidades e onde a Companhia administra os dois Shoppings Centers que possui participação, incluindo seus estacionamentos e o portfólio de unidades locadas. II) A Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais onde somos responsáveis por sua gestão e remunerados por esta atividade.

Prestação de Serviços	Receita (R\$ mil)		
	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Adm. de empreendimentos	1.091	2.076	90,2%
CCP Asset Management	3.833	2.936	-23,4%
Total	4.924	5.012	1,8%

No 1T12 a receita advinda da prestação de serviço manteve-se estável em relação ao mesmo período de 2011 (1T11) totalizando R\$ 5,0 milhões por conta de uma redução na receita apurada com a administração de ativos, uma vez que esta receita é recorrente, porém não linear ao longo dos trimestres. A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

Incorporação imobiliária

Reconhecemos com a incorporação dos empreendimentos CEO, Thera Residence, Thera Office, Cajamar e Universe Empresarial, receita bruta de R\$ 6,8 milhões no 1T12 e no 1T11 registramos receita de R\$ 2,6 milhões, ressaltando que a incorporação de Cajamar ocorreu no 4T11.

Mais a frente deste relatório, detalhamos o resultado a apropriar com incorporação imobiliária desses projetos.



Análise dos Resultados

■ Receita Bruta

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1T11	1T12	Part. %1T12	1T11 X 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	22.417	27.147	49,5%	21,1%
Locação de Shopping Centers	11.372	12.090	22,1%	6,3%
Locação de Centros de Distribuição	2.061	2.334	4,3%	13,2%
Locação de Outros Empreendimentos	1.815	1.460	2,7%	-19,6%
Prestação de Serviços de Administração	4.924	5.012	9,1%	1,8%
Receita Bruta Recorrente	42.589	48.042	87,7%	12,8%
Vendas e Incorporação	2.575	6.751	12,3%	162,2%
Total	45.164	54.793	100,0%	21,3%

No 1T12 a receita bruta total da Companhia registrou um aumento de 21,3% comparado ao 1T11. O aumento de nossa receita advém: i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); ii) prestação de serviços; e iii) e na receita apurada com incorporação imobiliária. Ao excluirmos os efeitos das vendas de propriedades e incorporação imobiliária, a companhia registrou aumento em sua receita bruta de 12,8%.

O destaque relevante ocorreu nos contratos de locação, predominantemente, nos edifícios *Triple A*, onde a receita subiu 21,1% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, influenciada pelas revisionais e reajustes que temos feito nestes contratos muito acima da inflação acumulada.



■ Custos de locação, vendas e serviços prestados

Os principais componentes dos custos, por segmento nos 3 primeiros meses de 2012, foram os seguintes:

	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend..	Serviços de Adm.	Vendas de Propriedade	Participação % 1T12	Total
Depreciações	1.203	200	110	-	-	-	14%	1.512
Manutenção	273	782	18	208	-	-	12%	1.281
Serviços de Terceiros	-	336	-	18	-	-	3%	355
Salários e encargos	-	-	-	0	839	-	8%	839
Outros	248	574	-	0	352	-	11%	1.173
Custo de Produtos Vendidos	-	-	-	-	-	5.843	53%	5.843
Total	1.724	1.892	128	226	1.191	5.843	100%	11.004

Durante o período os nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 80% do total apurado.

Os custos por segmento de atuação são demonstrados no quadro seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	1T11	1T12	Participação % 1T12	1T11 X 1T12
Locação de Edifícios Corporativos	1.984	1.724	15,7%	-13,1%
Locação de Shopping Centers	1.974	1.892	17,2%	-4,2%
Locação de Centros de Distribuição	110	128	1,2%	16,4%
Locação de outros empreendimentos	332	226	2,1%	-31,9%
Prestação de Serviços de Administração	756	1.191	10,8%	57,5%
Vendas de Propriedades	1.132	5.843	53,1%	416,2%
Total	6.288	11.004	100,0%	75,0%

Os custos da Companhia encerraram o 1T12 em R\$ 11,0 milhões, registrando um aumento de 75% em relação ao 1T11, grande parte deste aumento deve-se aos custos contabilizados com propriedades vendidas e incorporação imobiliária, cuja receita bruta registrada em 31 de março de 2012 foi 162% maior do que a registrada no 1T11. Se desconsiderarmos as vendas e incorporação, notamos uma estabilização de nossos custos que se mantiveram em R\$ 5,2 milhões.

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 1T12 foi de 79,1%, que representa uma redução de 6,5 p.p. referente à margem do 1º trimestre de 2011; decorrente da maior atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária no resultado.

■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais da companhia no 1T12 totalizaram R\$ 2,3 milhões, registrando uma alta de 63% em relação ao 1T11 que registrou R\$ 1,4 milhão em função de despesas comerciais de áreas vagas; da mudança da



Resultados 1T12

contabilização de salários de parte da folha nas despesas comerciais, que estavam incluídas na rubrica de despesas administrativas, da equipe envolvida nesta atividade; e das despesas de algumas áreas vagas.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Serviços de Terceiros - Comerciais	135	646	378,5%
Salários e Encargos	0	720	NA
Aluguéis e Condomínios	160	251	56,9%
Despesas de Comercialização	1.066	715	-32,9%
Outras despesas	79	12	-84,8%
Total	1.440	2.344	62,8%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 4,6 milhões no 1T12, apresentando acréscimo de 16% em relação ao 1T11 que registrou R\$ 4,0 milhões, principalmente devido à evolução em nosso quadro de pessoas para atender ao crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, e também em função de despesas com aluguéis que a Companhia passou a ter desde o início do ano na nova unidade criada para atender o segmento industrial. Adicionalmente, tivemos uma despesa não recorrente de R\$422 mil na implantação do sistema de gestão SAP.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Salários e Encargos Sociais	2.194	2.258	2,9%
Aluguéis e Condomínios	-	246	NA
Custo de Manutenção e Reparos	108	-	NA
Serviços de Terceiros - Administrativos	1.338	1.723	28,8%
Outras despesas	349	393	12,6%
Total	3.989	4.620	15,8%

■ Resultado Financeiro

No 1º trimestre de 2012, o resultado financeiro negativo passou de R\$ 7,1 milhões para R\$ 9,1 milhões. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento da Companhia em decorrência do aumento de investimentos em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais. Adicionalmente, fizemos uma 2ª emissão de debêntures simples conforme descrito anteriormente com objetivo de equalizar os fluxo de caixa com os vencimentos previstos para 2012, excluindo assim qualquer risco de refinanciamento.


Resultados 1T12

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(16.470)	(18.367)	11,5%
Juros e multas	(11)	(46)	318,2%
Demais despesas financeiras	(406)	(1.408)	246,8%
Despesas Financeira	(16.887)	(19.821)	17,4%
Receita de Aplicações Financeiras	9.499	10.092	6,2%
Outras Receitas	299	600	100,7%
Receita Financeira	9.798	10.692	9,1%
Resultado Financeiro	(7.089)	(9.129)	28,8%

EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 1T12 e 1T11.

EBITDA (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Lucro Antes do IR e da CS	25.273	24.138	-4,5%
(+/-) Resultado Financeiro	7.089	9.129	28,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.118	1.684	-20,5%
(-) PLR	900	1.522	69,1%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	0	(82)	NA
EBITDA	35.380	36.391	2,9%
Margem EBITDA ⁽¹⁾	80,7%	69,1%	-11,7 p.p

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

No primeiro trimestre de 2012, o EBITDA aumentou em 2,9% quando comparado ao mesmo trimestre de 2011. Quando comparamos as margens dos mesmos períodos, houve uma redução de 11,7 p.p. por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades mais relevantes neste trimestre.

Abaixo demonstramos o EBITDA ajustado, onde excluímos as atividades de venda e incorporação imobiliária, e também ajustamos as despesas administrativas buscando retratar a nossa atividade de gestão de propriedades sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.

Conforme tabela seguinte nota-se que, em relação ao 1T11, o EBITDA absoluto do 1T12 foi 14,7% superior e a margem reduziu em 0,2 p.p..


Resultados 1T12

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Lucro Antes do IR e da CS Ajustado	29.456	33.980	15,4%
(+/-) Resultado Financeiro ajustado ⁽¹⁾	(606)	(848)	40,0%
(+) Depreciação e Amortização	1.976	1.514	-23,4%
(-) PLR	410	1.241	202,7%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	0	(75)	NA
EBITDA Ajustado	31.237	35.812	14,6%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	85,3%	85,1%	-0,2 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

⁽²⁾ Correspondente à divisão do EBITDA pela receita líquida operacional.

■ Imposto de Renda e Contribuição Social

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,3 milhões e R\$ 2,3 milhões no 1T12 e 1T11, respectivamente. Esse acréscimo de 88% é decorrente dos aumentos nas receitas de locação, incorporação imobiliária e financeiras, além das antecipações dos recebíveis relativos às vendas de propriedades realizadas em 2011, que possuíam vencimentos futuros.

■ Lucro Líquido

O Lucro Líquido no 1T12 apresentou redução de 15,6% em relação ao 1T11 passando de R\$ 19,5 milhões para R\$ 16,5 milhões, em decorrência: i) aumento das despesas devido à contratação de novos funcionários para fazer frente ao volume de investimentos, e ii) aumento das despesas financeiras pela mesma razão.

■ Net Operating Income (NOI) – Receita Operacional Líquida

Para o cálculo do NOI, utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimento, portanto não foram consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços.

O NOI do trimestre ficou 15,8% acima do mesmo período do ano anterior, totalizado R\$39,7 milhões. Tivemos expansão na margem em 0,8 p.p. atingido 94,6%, o que demonstra a ótima performance do nosso portfólio.

Net Operating Income (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12	4T10 X 4T11
Receita Líquida	36.535	41.953	14,8%	NA
(-) Despesas Direta do Empreend.	(2.282)	(2.286)	0,2%	NA
NOI	34.253	39.667	15,8%	NA
Margem NOI ⁽¹⁾	93,8%	94,6%	0,8 p.p	NA

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


■ FFO – Recursos da Operação

Na tabela seguinte, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional. O FFO tem impacto pelas razões descritas no lucro líquido.

FFO (R\$ mil)	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	19.488	16.453	-15,6%
(+) Depreciação e Amortização	2.118	1.684	-20,5%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(82)	NA
Funds From Operation (FFO)	21.606	18.055	-16,4%
Margem de FFO ⁽¹⁾	49,3%	34,3%	-15,0 p.p
FFO por ação (R\$)	0,250	0,218	-12,7%

■ Resultado a apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados, referentes às unidades comercializadas, reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (método POC). Finalizamos em 31 de março de 2012 com o resultado bruto à apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total (R\$ Mil)
Receita de vendas a apropriar	98.443
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	63.330
(=)Total de vendas a apropriar	161.773
Custo a apropriar das unidades vendidas	(119.009)
Lucro Bruto a apropriar	42.764
Margem Bruta a Apropriar	26,4%



Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 509,1 milhões em 31 de março de 2012. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline*, novas oportunidades e amortização de empréstimo com vencimento em agosto de 2012. As aplicações financeiras representaram 29,5% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 488,5 milhões, valor em linha com estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

■ Propriedades de Investimento

As propriedades de investimento são compostas conforme abaixo, contabilizadas ao montante no custo histórico incorrido.

Propriedades de Investimento	Em R\$ Milhares		
	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Edifícios Corporativos	301.239	297.220	-1,3%
Condomínios Logísticos	49.948	49.509	-0,9%
Shoppings Centers	110.043	175.400	59,4%
Outros	21.566	21.304	-1,2%
Total	482.796	543.433	12,6%

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 416,5 milhões em 31 de março de 2012, um aumento de 85% em relação ao 1T11, explicado pelo aumento das despesas financeiras com juros e da 2ª emissão de debêntures simples realizada no início do ano no valor total de R\$ 204,4 milhões para alongamento de nossa dívida.

O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 2,41 vezes o EBITDA, sendo que o financiamento corporativo corresponde a 1,98 vezes o EBITDA e o financiamento à produção 0,42 vezes o EBITDA, posição que gera bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.



A tabela a seguir detalha o cálculo da Dívida Líquida:

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/03/2011	31/03/2012
Endividamento	588.747	925.620
Financiamentos e Empréstimos	262.750	354.837
Debêntures	329.196	577.207
Partes Relacionadas	(3.652)	(6.424)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	453	0
Disponibilidades	364.040	509.134
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	364.040	509.134
Dívida Líquida Total	224.707	416.486
Dívida Líquida Total/EBITDA ⁽¹⁾	1,39x	2,41x

⁽¹⁾ EBITDA dos últimos 12 meses

Abaixo, segue tabela discriminando a dívida líquida corporativa da dívida líquida de produção:

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/03/2011	31/03/2012
Dívida Líquida Corporativa	224.707	343.131
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,39x	1,98x
Dívida Líquida Produção	-	73.355
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	0,00x	0,42x

Em março de 2012, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e quatro financiamentos contratados, conforme demonstrados abaixo:

Dívida Corporativa					
Agente Financeiro	Tipo	Montante R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
ABN Amro	Cédula de Crédito	205.491	109% CDI a.a.	agosto-12	ago-12
Bradesco	Cédula de Crédito	20.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	dez-13
Bradesco	Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	mar-18
Mercado (CVM476)	Debêntures	204.420	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
Total		729.911			

⁽¹⁾ Pagamento de juros mensal, após 24 meses de carência

Financiamento a Produção						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante R\$ (Mil)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	20.000	7.918	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
BNDES	FINEM	144.000	9.300	TJLP + 3,72% a.a.	Mensal	set-20
Bradesco	Crédito Imobiliário	31.393	22.698	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
Bradesco	Crédito Imobiliário	185.220	19	TR + 10,30% a.a.	Mensal	mar-24
Total		380.613	39.935			

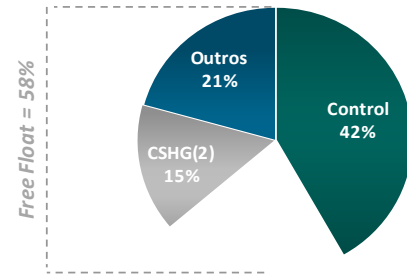
Data Base: mar-2012



Resultados 1T12

■ Capital Social

Em 31 de março de 2012, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 83.000.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). Em fevereiro de 2012 o conselho de administração aprovou o cancelamento de 3,5 milhões de ações passando a totalizar 83.000.000.



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

⁽²⁾ Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A

■ Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o 1º trimestre de 2012 com R\$ 530,0 milhões por conta de lucros acumulados no período.

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 59).



Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

■ Demonstrativo de Resultado

R\$ Mil

	1T11	1T12	1T11 X 1T12
Receita Bruta	45.164	54.793	21,3%
Locação de Edifícios Corporativos	22.417	27.147	21,1%
Shopping Centers	11.372	12.090	6,3%
Locação de Centros de Distribuição	2.061	2.334	13,2%
Locação de outros empreendimentos	1.815	1.460	-19,6%
Prestação de serviços de Administração	4.924	5.012	1,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	2.575	6.751	162,2%
Deduções da receita bruta	(1.347)	(2.118)	57,2%
Receita Líquida Operacional	43.817	52.675	20,2%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(6.288)	(11.004)	75,0%
Lucro Bruto	37.529	41.671	11,0%
<i>Margem Bruta</i>	85,6%	79,1%	-6,5 p.p
Despesas/ Receitas Operacionais	(5.167)	(8.404)	62,6%
Comerciais	(1.440)	(2.344)	62,8%
Administrativas	(3.007)	(3.535)	17,6%
Honorários da Administração	(982)	(1.085)	10,5%
Participação de empregados e administradores	(900)	(1.522)	69,1%
Demais resultados em investimentos	1.162	82	-92,9%
Lucro antes do Financeiro	32.362	33.267	2,8%
Despesas financeiras	(16.887)	(19.821)	17,4%
Receitas financeiras	9.798	10.692	9,1%
Resultado Financeiro	(7.089)	(9.129)	28,8%
Lucro antes de IR e CS	25.273	24.138	-4,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.275)	(4.283)	88,3%
Diferido	1.289	725	-43,8%
Do exercício	(3.564)	(5.008)	40,5%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	22.998	19.855	-13,7%
Participação de Não Controladores	(3.510)	(3.402)	-3,1%
Lucro Líquido do Exercício	19.488	16.453	-15,6%
Margem Líquida	44,5%	31,2%	-13,2 p.p


Balço Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31 de dezembro de 2011	31 de março de 2012	% Part. on Total Assets	Var. 31/03/2012 x 31/03/2011
Ativo Circulante				
Disponibilidades	8.541	13.298	0,8%	55,7%
Aplicações financeiras	344.706	495.836	29,5%	43,8%
Contas a Receber	58.619	55.775	3,3%	-4,9%
Estoques	5.292	5.139	0,3%	-2,9%
Adiantamento a Fornecedor	3.125	3.062	0,2%	-2,0%
Impostos e contribuições a compensar	1.764	1.206	0,1%	-31,6%
Demais contas a receber	1.063	1.828	0,1%	
Total Circulante	423.110	576.144	34,3%	36,2%
Ativo não circulante				
Contas a receber	11.551	3.068	0,2%	-73,4%
Estoques	391.204	483.375	28,8%	23,6%
Partes relacionadas	3.515	3.515	0,2%	0,0%
Mútuos a receber	2.879	2.985	0,2%	3,7%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.865	19.875	1,2%	-4,7%
Impostos e contribuições a compensar	23.032	27.787	1,7%	20,6%
Depósitos Judiciais	8.833	9.111	0,5%	3,1%
Ativo Imobilizado	6.428	10.808	0,6%	68,1%
Ativo Intangíveis	10	20	0,0%	100,0%
Propriedades para investimento	530.212	543.433	32,3%	2,5%
Total não Circulante	998.529	1.103.977	65,7%	10,6%
Total do ativo	1.421.639	1.680.121	100,0%	18,2%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Passivo Circulante	401.328	459.188	27,3%	14,4%
Empréstimos e financiamentos	269.272	276.435	16,5%	2,7%
Debênture	7.322	62.878	3,7%	758,8%
Refis IV	2.651	2.652	0,2%	0,0%
Fornecedores	10.605	11.325	0,7%	6,8%
Impostos e contribuições a recolher	8.457	6.390	0,4%	-24,4%
Impostos e contribuições diferidos	5.448	4.686	0,3%	-14,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	514	935	0,1%	81,9%
Dividendos a pagar	27.012	27.012	1,6%	0,0%
Partes relacionadas	75	76	0,0%	1,3%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	19.821	19.821	1,2%	0,0%
Adiantamento dos clientes - Permutas	31.418	30.573	1,8%	-2,7%
Adiantamento dos clientes	9.692	10.027	0,6%	3,5%
Demais contas a pagar	9.041	6.378	0,4%	-29,5%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	467.803	649.794	38,7%	38,9%
Empréstimos e Financiamentos	58.804	78.402	4,7%	33,3%
Debênture	353.830	514.329	30,6%	45,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	0	0,0%	-100,0%
Adiantamento de clientes - permuta	41.886	41.836	2,5%	-0,1%
Tributos a Pagar	6.958	7.282	0,4%	4,7%
CDU a apropriar	0	4.851	0,3%	NA
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.848	1.816	0,1%	-1,7%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	2.571	128	0,0%	-95,0%
Patrimônio líquido	513.531	530.032	31,5%	3,2%
Participação de minoritários	38.977	41.107	2,4%	5,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.421.639	1.680.121	100,0%	18,2%


Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	1Q11	1Q12
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25.273	24.138
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	17	179
Depreciação das propriedades para investimento	2.047	1.504
Amortização da comissão sobre Debêntures	190	207
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	7.497	13.272
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	(823)	459
Provisão para perda do contas a receber	0	2
Variação cambial/ganho ou perda - swap	8.963	7.449
Despesa com outorga de ações	48	48
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	14.941	11.325
Impostos e contribuições a compensar	(80)	(2.696)
Adiantamento a fornecedores	0	63
Demais ativos	7	(765)
Imóveis a comercializar	3.674	(92.018)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(15.745)	990
Depósitos Judiciais	(255)	(278)
Decréscimo (acréscimo) em passivos		
Fornecedores	(5.935)	720
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(7.634)	(335)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	343	0
Impostos e contribuições a recolher	859	(2.148)
Adiantamento de Clientes	(121)	(560)
Res-sperata a apropriar	0	4.851
Demais contas a pagar	546	(5.106)
Caixa proveniente das operações	33.812	(38.699)
Juros Pagos	(419)	(873)
IRRF sobre dividendos recebidos	(1.138)	(1.501)
IRPJ e CSLL Pagos	(3.922)	(5.130)
Contas a receber de partes relacionadas	(1)	(106)
Contas a pagar para partes relacionadas	(54)	1
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	28.278	(46.308)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) Décrécimo do imobilizado	(161)	(4.771)
(Acréscimo) Décrécimo das propriedades para investimento	(2.426)	(14.524)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(2.587)	(19.295)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acréscimo de empréstimos e debêntures	-	223.775
Comissão para aquisição de debêntures	-	(1.013)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	-	222.762
Das atividades de financiamento com acionistas		
Participação de não-controladores	(2.676)	(1.272)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(2.676)	(1.272)
Aumento de caixa e equivalente de caixa	23.015	155.887
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	341.025	353.247
No fim do exercício	364.040	509.134
Aumento de caixa e equivalente de caixa	23.015	155.887



Glossário

ABL Própria: ABL total x participação da CCP em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo somando de volta o resultado financeiro do lucro bruto, e somando de volta a depreciação, amortização e ganhos e/ou perdas não recorrentes do período.

EBITDA Ajustado: Ajustes feitos ao número do EBITDA do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

FFO (Funds From Operations): medida não contábil que soma de volta as despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

NAV: Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data.

Net Operating Income ou (NOI): Receita Líquida excluindo as receita de serviços e com vendas de propriedades e despesas diretas nos empreendimentos.

Vacância Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.