



CCP anuncia Lucro Líquido de R\$ 113,73 milhões

Lucro Líquido por ação cresceu 26,6% atingindo R\$ 1,38/ação
 Receita Líquida totalizou R\$ 309,3 milhões

Teleconferências sobre os Resultados de 2011

Teleconferência em Português

07 de março de 2012
 14h30 (horário de Brasília)
 12h30 (US EST)
 Telefone: (11) 3127-4971
 Senha: CCP
 Replay: (11) 3127-4999
 Senha: 31985221

Teleconferência em Inglês

07 de março de 2012
 15h30 (horário de Brasília)
 13h30(US EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Senha: CCP
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Senha: 10009782

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\$ 17,00
 No. de ações: 83.000.000
 Valor de mercado: R\$ 1.411 mi
 Preço de fechamento:
 01/03/2012

São Paulo, 06 de março 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 de 2011. 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 médio** de 33,5% nos contratos de locação
- **EBITDA Ajustado** de **R\$ 139,8 MM** em 2011 e **Margem** de **87,3%**
- **Lucro Líquido** de **R\$ 113,7 MM**, crescimento de **21,1%** no ano
- **Vacâncias física e financeira** em nosso portfólio de **0,8%**
- As **vendas** de nossos shoppings totalizaram **R\$ 767,0 MM** em 2011
- Finalizamos 2011 com um **portfólio operacional** de **195,5 mil m²**
- Mais **330 mil m²** em **projetos em desenvolvimento**

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Líquida	242,27	309,30	27,7%	126,84	121,96	-3,9%
EBITDA	158,75	174,33	9,8%	66,31	51,35	-22,6%
Margem EBITDA	65,5%	56,4%	-9,2 p.p	52,3%	42,1%	-10,2 p.p
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	125,41	139,79	11,5%	34,38	38,38	11,6%
Margem EBITDA Ajustada	84,4%	87,3%	2,9 p.p	86,5%	91,2%	4,7 p.p
NOI ⁽²⁾	132,36	150,20	13,5%	35,31	38,79	9,8%
Margem NOI	95,0%	94,7%	-0,3 p.p	94,3%	97,8%	3,5 p.p
FFO ⁽³⁾	102,21	111,72	9,3%	47,63	32,85	-31,0%
Margem FFO	42,2%	36,1%	-6,1 p.p	37,6%	26,9%	-10,6 p.p
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	1,183	1,352	14,2%	0,551	0,397	-27,9%
Lucro Líquido	93,89	113,73	21,1%	45,49	30,47	-33,0%
Margem Líquida	38,8%	36,8%	-2,0 p.p	35,9%	25,0%	-10,9 p.p
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	1,087	1,376	26,6%	0,527	0,369	-30,0%
Indicadores Operacionais				4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vacância Física				0,9%	0,8%	-0,1 p.p
Vacância Financeira				1,0%	0,8%	-0,2 p.p
Portfólio Atual (mil m ²)				189,8	195,5	3,0%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)				294,2	333,9	13,5%



Mensagem da Administração

Na iminência da comemoração dos 5 anos de existência, a CCP anuncia lucro multiplicado por 5 desde o início de suas atividades. Sem dúvida 2011 foi um ano onde começamos a colher grandes frutos da estratégia traçada para a Companhia. Encerramos o exercício com um lucro líquido de R\$113,7 milhões e um crescimento no lucro por ação de 26,6% em relação ao ano anterior.

O primeiro destaque vem do segmento Industrial, onde iniciamos em 2008 uma parceria estratégica com a Prologis Inc., maior player mundial no segmento de propriedade logística, e neste ano de 2011 entregamos o primeiro projeto, desenvolvido na região de Cajamar-SP. Este empreendimento tem um padrão internacional de qualidade, ainda pouco visto no mercado brasileiro. Além de ter proporcionado uma ótima velocidade de locação, gerou oportunidade de comercialização do empreendimento antes mesmo de sua entrega. O sucesso deste projeto com a Prologis nos dá mais força para acelerarmos o desenvolvimento de novos empreendimentos neste mercado.

No Segmento de Shopping Centers, temos aliado à nossa longa experiência de administração a nossa capacidade de desenvolvimento de bons projetos e boas parcerias. Temos hoje 2 empreendimentos em operação, sendo um deles o shopping Grand Plaza, com uma expansão em andamento, e mais 5 projetos que devem adicionar ao nosso portfólio 82.500 m² de ABL entre 1 a 3 anos levando a CCP à posição de destaque neste mercado.

Por fim, o segmento de escritórios corporativos é onde temos a maior tradição e também a maior participação. A mídia já se encarregou de demonstrar o que vem ocorrendo neste mercado: Por conta de uma carência de empreendimentos disponíveis (principalmente edifícios de qualidade AAA), as baixas taxas de vacância tem feito os valores de locação aumentarem substancialmente, o que proporciona uma valorização significativa no nosso portfólio, com um incremento de 21% na receita de locação deste segmento. Além disto, continuamos com bastante otimismo em relação aos 4 projetos que temos em desenvolvimento, três dos quais já em obra, que irão adicionar mais 36.800 m² ao nosso portfólio.

Ainda em relação aos nossos números, além do crescimento significativo do lucro citado acima, obtivemos um crescimento na receita de 29% em 2011 e mantivemos uma margem EBITDA (ajustada) elevada no patamar de 87%. Isso é resultado de uma gestão ativa que tem como meta principal maximizar o resultado ao acionista.

Importante também ressaltar que a CCP tem como um de seus pilares, uma gestão de caixa austera que proporciona conforto e segurança para crescermos de forma constante, e principalmente saudável. Exemplo disso, é a maneira conservadora com que tratamos o nosso nível de alavancagem, um dos menores do setor. Fechamos o ano de 2011 com um índice de endividamento de 1,89 (dívida líquida/EBITDA). Além de evoluirmos na captação de recursos para o financiamento de nossos projetos através de modalidades de custos mais atrativos, tais como FINEM e Crédito Imobiliário, no início de 2012 concluímos a nossa 2ª emissão de debêntures simples, para alongar e otimizar o nosso perfil de endividamento.

Analisando a performance da empresa em 2011 concluímos que a Companhia mantém sua solidez financeira, rentabilidade elevada, e portfólio de alta qualidade, o qual tem apresentado uma valorização constante. Desta forma a CCP está plenamente preparada para evoluir ainda mais no cenário positivo e desafiador em que se encontra o Brasil no momento atual.

A Diretoria



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 com empreendimentos considerados entre os de melhor qualidade e localização estratégica do mercado e que possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 195,4 mil m² de área locável e mais de 330 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.



Destaques do Período

Aumento nos valores de locação

Em 2011 a Companhia obteve êxito em suas revisionais de contratos de locação, chegando a reajustes de valores acima de 40% em alguns edifícios corporativos, a média das revisões contratuais foi de 33,5%. Já nas novas negociações, a companhia registrou reajustes nos preços de novos contratos de locação na ordem de 21% nos escritórios corporativos e 25% nos centros logísticos.

A qualidade do portfólio da companhia, junto com a escassez de oferta de imóveis comerciais nos diversos segmentos favoreceram as negociações com nossos clientes.

Aumento da participação no empreendimento Thera Corporate



Em outubro de 2011 a CCP e Cyrela Brazil Realty S.A. ("Cyrela") firmaram um contrato de compra e venda, onde a Cyrela vendeu por R\$ 56,7 milhões 21,7% de sua participação no Thera Corporate para a CCP que agora passa a deter 66,6% do projeto de torre corporativa de 28.359 mil m² de área privativa total, localizada na região da Av. Berrini na cidade de São Paulo, um dos principais polos de escritórios da cidade.

Adicionalmente, lançamos em dezembro de 2011 um Fundo de Investimento Imobiliário, denominado FII BM Cyrela Thera Corporate (Bovespa: THRA11B), onde a Cyrela Brazil Realty (Cyrela) comercializou o restante de sua participação no montante de R\$136 milhões através de uma oferta primária executada em 8 dias úteis.

Vendas de Propriedades e Participação

Parque Industrial Cajamar I e II

Em novembro de 2011, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI comprou 90% de participação no Parque Industrial de Cajamar I e II.

O empreendimento consiste em um complexo com 7 galpões destinados à armazenagem e logística seguindo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, com área privativa de mais de 185 mil m², em local estrategicamente próximo ao Rodoanel na Rodovia Anhanguera, SP. O projeto foi desenvolvido através da parceria com a Prologis, Inc., maior player mundial em propriedades logísticas.



Edifício Londres e Projeto Universe

No 2º trimestre de 2011, aproveitando o bom momento do mercado, vendemos a nossa participação remanescente no Edifício Londres, no Rio de Janeiro, por R\$ 20,5 milhões.

Além disso, utilizamos umas das quadras de nosso banco de terreno em um terreno localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, para desenvolvimento de projeto Universe, em uma parceria firmada com a Cyrela que consiste em torres de conjuntos comerciais e já teve 75,4% de seu VGV Total (R\$ 253,8 milhões) comercializado. Nossa participação neste projeto é de 48,9%.

Obras em andamento

Durante o ano de 2011, iniciamos as obras de diversos projetos de nossa carteira, reforçando nosso otimismo em relação aos mercados que atuamos.

O maior destaque é o projeto Matarazzo, localizado na Avenida Paulista – SP, onde desenvolveremos uma torre de escritórios e um shopping center num dos locais de maior fluxo de pessoas na cidade. Ainda no segmento de shopping center, iniciamos as obras do Shopping Metropolitano localizado na Barra da Tijuca – RJ; e os dois projetos em parceria localizados em Belo Horizonte, MG e Belém, PA encontram-se em estágio bem avançado com previsão de entrega para 2012. Também teve início, a obra da 4ª expansão no shopping Grand Plaza, com 83% da área já comercializada.

No segmento de escritórios corporativos, além do mencionado acima, iniciamos as obras do empreendimento Thera Corporate localizado na Av Berrini, SP. O projeto CEO já teve suas obras iniciadas em 2010 e está dentro do cronograma.

Já no segmento industrial, o Parque Logístico Cajamar I teve três prédios entregues durante o ano de 2011, e as obras dos galpões remanescentes já se iniciaram; adicionalmente a terraplanagem no empreendimento de Jundiaí, SP está concluída e iniciaram-se as obras da 1ª fase do projeto.

Mais detalhes destes projetos estão na seção *Projetos em Desenvolvimento*.

Aquisições de terrenos

Adquirimos mais um terreno destinado ao desenvolvimento de um centro logístico no município de Queimados, RJ à 35 km do centro da capital, com uma área total de aproximadamente 740 mil m² para a construção de cerca de 170.000 m² de ABL. O parque logístico, a ser construído em parceria com a Prologis Inc., será lançado em fases, atendendo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança.



Eventos Subsequentes

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 Quirografária, 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

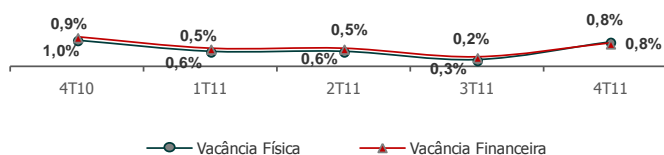
Em fevereiro 2012 o Conselho de Administração da Cia o cancelamento de 3.500.000 de ações ordinárias, passando o capital da Cia a ser composto por 83.000.000 de ações.

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 local no futuro empreendimento Torre Matarazzo.

Vacância

Durante o ano de 2011, como resultado da excelência de nosso portfólio e sua administração, a Companhia registrou em todos trimestres baixas taxas de vacância tanto para a vacância física, quanto para a vacância financeira. Em 31 de dezembro de 2011, registramos índices de vacância física e financeira de 0,8%.



Desde de 2008, a companhia vêm 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

Em nova avaliação de nosso portfólio de ativos, realizada em agosto de 2011 pela consultoria especializada CB Richard Ellis, e 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.



Valor de mercado ¹ =	Preço por ação ² : R\$ 17,00
62,9% do NAV	NAV/ ação ³ : R\$ 27,03

¹ Valor de Mercado de todas as ações da Cia. em 01/03/2012

² Cotação das ações da Cia. em 01/03/2012

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)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)	Área Locável CCP (m ²)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 100 - R\$ 110	212,8	38.187
	Thera Corporate ⁽³⁾	SP - Berrini	28.359	18.884	2T14	R\$ 120 - R\$ 130		
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	10.006	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 - Santo André	14.823	8.259	4T12	R\$ 55 - R\$ 65	363,4	82.115
	Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	44.197	35.358	2T13	R\$ 50 - R\$ 60		
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.060	9.015	3T13	R\$ 55 - R\$ 65		
	Shopping Cidade São Paulo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	2T15	R\$ 115 - R\$ 125		
	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		
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	27.843	6.961	1T12	R\$ 19 - R\$ 22	188,5	213.582
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.990	16.998	1T13	R\$ 19 - R\$ 22		
	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			977.240	333.884			764,7	333.884
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			1.127.240	453.884			764,7	333.884

⁽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 mudanças 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⁾	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Edifícios Corporativos	86.567	44,3%	0,8%	1,6%	82.558	99.854	31,1%	21,0%	21.793	26.224	20,3%
Edifícios Triple A	50.631	25,9%	0,0%	0,0%	65.959	79.869	24,9%	21,1%	17.178	21.082	22,7%
Edifícios Classe A	35.937	18,4%	4,1%	3,8%	16.509	19.985	6,2%	21,1%	4.610	5.142	11,5%
Outras receitas em Edifícios	-	0,0%	0,0%	0,0%	90	-	0,0%	NA	5	-	NA
Shopping Centers	45.781	23,4%	0,8%	0,4%	42.150	52.021	16,2%	23,4%	11.884	14.151	19,1%
Industrial / Centro de Distribuição	44.712	22,9%	0,0%	0,0%	9.948	8.707	2,7%	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%
Outros Empreendimentos	18.462	9,4%	0,3%	0,4%	8.506	5.306	1,7%	-37,6%	1.815	1.424	-21,5%
Serviços de Administração	-	-	-	-	9.814	15.678	4,9%	59,8%	1.913	3.884	103,0%
Receita Bruta Recorrente	195.522	100,0%	0,8%	0,8%	152.977	181.566	56,5%	18,7%	41.005	47.418	15,6%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	96.656	139.804	43,5%	44,6%	89.858	80.590	-10,3%
Total	195.522	100,0%	0,8%	0,8%	249.633	321.370	100,0%	28,7%	130.862	128.007	-2,2%

¹ Data Base: 31/12/2011

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)					
					2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%	65.959	79.869	21,1%	17.178	21.082	22,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	5.270	6.061	15,0%	1.359	1.619	19,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	3.081	4.368	41,8%	845	1.345	59,2%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	26.249	28.694	9,3%	6.600	7.410	12,3%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	17.217	24.980	45,1%	4.625	6.199	34,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	14.143	15.766	11,5%	3.749	4.509	20,3%
Empreendimentos Classe A		35.937	4,1%	3,8%	16.509	19.985	21,1%	4.610	5.142	11,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%	6.167	6.545	6,1%	1.617	1.699	5,1%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%	3.329	3.927	18,0%	920	1.018	10,7%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	1.441	1.926	33,6%	430	501	16,5%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	11,4%	11,4%	1.064	959	-9,9%	217	227	4,4%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	2.100	2.672	27,3%	533	752	41,2%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	1.183	2.293	93,8%	690	559	-18,9%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	1.226	1.664	35,7%	203	385	89,9%
Outras receitas com áreas comuns					90	-	-100,0%	5	-	-100,0%
Total		86.567	0,8%	1,6%	82.558	99.854	21,0%	21.792	26.224	20,3%

¹ Data Base: 31/12/2011

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.500 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 o mais alto

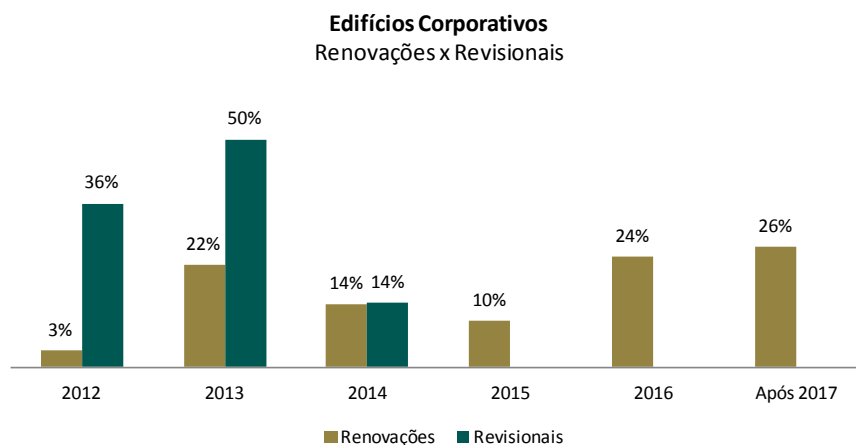


padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 80% de nosso portfólio no segmento.

Como resultado da qualidade de nosso portfólio e administração do mesmo, registramos no 4T11, 99,2% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Apuramos uma receita bruta com locação de edifícios comerciais de R\$ 100 milhões em 2011, um incremento de 21% em relação ao ano passado (2010) que acumulou R\$ 83 milhões, e 20% de aumento na receita bruta quando comparamos o 4T11 com o 4T10. O principal motivo pela variação positiva na receita de locação foi o sucesso nas renegociações nos preço de aluguel ocorridas no período, chegando à obter em alguns contratos incremento de até 46%.

A média de incremento de receita advinda das renovações e revisões de contratos de locação contemplando 25 mil m² em 2011 foi de 33,5%. Para o ano de 2012, aproximadamente 35% dos nossos contratos de locação passarão por revisões e/ou renovações de valor. Abaixo apresentamos o cronograma de renovações e revisionais de nossa carteira de locação de edifícios corporativos.



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.



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)					
					2010 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾	2010 X 2011	4T10 ⁽²⁾	4T11 ⁽²⁾	4T10 X 4T11
Grand Plaza Shopping	59.954	36.488	0,0%	0,0%	37.867	40.234	6,3%	10.513	10.938	4,0%
Shopping D	29.417	9.293	2,0%	2,0%	4.217	5.294	25,5%	1.322	1.446	9,4%
Subtotal	89.371	45.781	0,8%	0,4%	42.083	45.527	8,2%	11.834	12.384	4,6%
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	N.A.	N.A.	67	6.494	9655,1%	49	1.766	3477,4%
Total	89.371	45.781	0,8%	0,4%	42.150	52.021	23,4%	11.884	14.151	19,1%

⁽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

³ Data Base: 31/12/2011

⁽⁴⁾ Referente a Cessão de Uso (CDU)

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 23% quando comparamos o ano de 2011 com 2010 e 19% no 4T11 comparado ao 4T10, advindo principalmente da contabilização de receita com cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. Se comparamos os mesmos períodos, desconsiderando os efeitos dessas receitas o aumento apurado foi de 8% em 2011 e 5% no quarto trimestre de 2011, impactado em grande parte pelo aumento nos preços dos aluguéis mínimos.

Conforme tabela abaixo, nossos shoppings em operação registraram vendas totais de R\$ 767 milhões em 2011, um acréscimo de 3% em relação a mesmo período no ano passado (2010), e R\$ 229 milhões no 4T11 ante R\$ 234 milhões no 4T10. Muito importante ressaltar que, por conta da expansão do Grand Plaza Shopping iniciada em abril de 2011, alguns espaços tiveram que ser desativados para que as obras iniciassem.

As vendas em mesmas lojas em 2011 foram de R\$ 696 milhões, registrando um acréscimo de 6% em relação a 2010; e no 4T11 as vendas em mesmas lojas aumentaram 2% em relação ao 4T10. Já os alugueis arrecadados em mesmas lojas tiveram aumento tanto em 2011 quanto no 4T11, registrando altas de 12 e 11% respectivamente.

Shopping Centers	Dados Operacionais (R\$ MM)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vendas Totais	743	767	3,3%	234	229	-2,1%
Vendas mesmas lojas	655	696	6,3%	210	214	2,1%
Aluguel mesmas lojas	44	49	11,8%	11	13	10,9%

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%.

Atualmente as participações da CCP no segmento de Shopping Center são de: (i) 31,59% do Shopping D, e (ii) 60,86% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping.



Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição registramos redução nas receitas de locação em 2011 e no 4T11 em função do efeito de linearização durante o período no Parque Logístico de Tamboré conforme demonstrado na tabela seguinte. Se excluirmos os efeitos da linearização, conforme tabela a seguir, a receita de locação de condomínios logísticos foi 25% superior em 2011 quando comparado ao valor apurado em 2010, já no 4T11 o aumento foi de 19% em relação ao 4T10.

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)					
						2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	9.948	7.676	-22,8%	3.600	1.518	-57,8%
(+) Receita de Locação						8.114	9.150	12,8%	2.184	2.385	9,2%
(+) Efeitos de Linearização acumulados						1.835	(1.474)	-180,4%	1.416	(867)	-161,2%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	87.224	4.361	0,0%	0,0%	-	1.031	NA	-	217	NA
Total		127.575	44.712	0,0%	0,0%	9.948	8.707	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%

¹ Data Base: 31/12/2011

O Parque Industrial de Cajamar, cuja participação da CCP e Prologis após a venda ficou em 10%, registrou receita de locação de 3 dos seus 7 galpões, locados no final de 2011, de R\$ 1,0 milhão.

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)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
CCP Asset Management	5.500	9.878	79,6%	747	2.110	182,4%
Adm. de empreendimentos	4.314	5.800	34,4%	1.166	1.774	52,1%
Total	9.814	15.678	59,8%	1.913	3.884	103,0%

No 4T11 obtivemos um aumento de 103% na receita com prestações de serviço em relação 4T10, registrando R\$ 3,9 milhões, e quando comparados 2011 com 2010 o aumento foi de 60% totalizando R\$ 15,7 milhões. 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\$ 80,6 milhões no 4T11 e R\$ 119,3 milhões em 2011. A atividade de vendas de propriedades fechou o ano de 2011 com uma receita bruta de R\$ 20,5 milhões.

Segmentos	Receita Bruta CCP (R\$ mil)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vendas de Propriedade	34.037	20.536	-40%	27.239	-	-100%
Incorporação Imobiliária	62.619	119.268	90%	62.619	80.590	29%
Total	96.656	139.804	45%	89.858	80.590	-10%

¹ Data Base: 31/12/2011

Mais a frente deste *Earnings Release*, 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)	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Locação de Edifícios Corporativos	82.558	99.854	31,1%	21,0%	21.793	26.224	20,5%	20,3%
Locação de Shopping Centers	42.150	52.021	16,2%	23,4%	11.884	14.151	11,1%	19,1%
Locação de Centros de Distribuição	9.948	8.707	2,7%	-12,5%	3.600	1.734	1,4%	-51,8%
Locação de Outros Empreendimentos	8.506	5.306	1,7%	-37,6%	1.815	1.424	1,1%	-21,5%
Prestação de Serviços de Administração	9.814	15.678	4,9%	59,8%	1.913	3.884	3,0%	103,0%
Receita Bruta Recorrente	152.977	181.566	56,5%	18,7%	41.005	47.418	37,0%	15,6%
Vendas e Incorporação	96.656	139.804	43,5%	44,6%	89.858	80.590	63,0%	-10,3%
Total	249.633	321.370	100,0%	28,7%	130.862	128.007	100,0%	-2,2%

Em 2011 a receita bruta total da Companhia registrou um aumento de 29% comparado ao ano de 2010. O aumento de nossa receita advém: i) da locação de edifícios corporativos, e *shopping centers* (conforme explicado nos itens anteriores); ii) prestação de serviços; e iii) e na receita apurada com alienação de propriedades e incorporação imobiliária. Ao excluirmos os efeitos das vendas de propriedades e incorporação imobiliária, a companhia registrou aumento em sua receita bruta tanto em 2011, que ficou em R\$ 181,6 milhões, 19% superior aos R\$ 153,0 milhões registrados em 2010, quanto no 4T11 comparado ao 4T10 que foi de 16%. Desta forma notamos que, mesmo com os impactos negativos da i) linearização ocorrida no Parque Industrial de Tamboré, conforme detalhado anteriormente (vide item *Locação Imobiliária*); ii) redução na receita de outros empreendimentos em função da venda do edifício Londres que desde o 2T11 não faz mais parte de nosso portfólio; e iii) desativação dos estacionamentos que funcionavam em dois de nossos terrenos, cujas obras se



iniciaram; a companhia vem apresentando nos últimos anos, crescimento constante na sua receita bruta com as atividades de locação e prestação de serviço.

Excluindo a atividade de incorporação e venda de propriedades, nota-se que a receita bruta permanece sendo mais significativa no segmento de edifícios corporativos, no qual a CCP se destaca pelos seus produtos de alto padrão e qualidade diferenciada com os edifícios Triple A, localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo, com alto padrão tecnológico e construtivo. Dentro da estratégia da Cia de crescimento do portfólio, faz parte a venda das propriedades quando entendemos ser o momento ideal de seu desinvestimento.

■ Custos de locação, vendas e serviços prestados

Os principais componentes dos custos, por segmento em 2011, foram os seguintes:

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend..	Serviços de Adm.	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	5.462	1.787	439	384	-	-	8.072
Manutenção	189	3.437	157	1.131	-	-	4.914
Serviços de Terceiros	836	1.620	-	85	-	-	2.541
Salários e encargos	-	-	203	-	2.392	-	2.595
Outros	26	1.229	110	-	750	-	2.115
Custo de Produtos Vendidos	-	-	-	-	-	95.518	95.518
Total	6.513	8.073	909	1.600	3.142	95.518	115.755

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)	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Locação de Edifícios Corporativos	5.599	6.513	5,6%	16,3%	1.365	1.518	2,4%	11,2%
Locação de Shopping Centers	7.600	8.073	7,0%	6,2%	2.260	1.089	1,8%	-51,8%
Locação de Centros de Distribuição	445	909	0,8%	104,3%	110	270	0,4%	145,5%
Locação de outros empreendimentos	1.644	1.600	1,4%	-2,7%	499	345	0,6%	-30,9%
Prestação de Serviços de Administração	1.938	3.142	2,7%	62,1%	366	819	1,3%	123,8%
Vendas de Propriedades	55.450	95.518	82,5%	72,3%	50.689	58.168	93,5%	14,8%
Total	72.676	115.755	100,0%	59,3%	55.289	62.209	100,0%	12,5%

Os custos da Cia encerraram o 4T11 em R\$ 62 milhões e R\$ 116 milhões em 2011, o aumento apurado é relacionado aos custos com as atividades de comercialização e incorporação imobiliária.

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 4T11 foi de 49% - 7,4 p.p. inferior à margem do 4º trimestre de 2010; e em 2011 foi de 63% -7,4 p.p. inferior à margem de 2010; decorrente da maior atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária no resultado.



■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais da companhia no 4T11 totalizaram R\$ 5,6 milhões, registrando uma alta de 17% em relação ao 4T10 que registrou R\$ 4,8 milhões; e no ano de 2011 as despesas comerciais registraram alta de 72% em relação a 2010 passando de R\$ 6,6 milhões para R\$ 11,4 milhões. O incremento nessas despesas foram em decorrência das comercializações das incorporações ocorridas nos períodos, porém ao excluirmos estas despesas com comercialização, observamos uma redução de 33% em 2011 comparado a 2010, e 60% no 4T11 em relação ao 4T10.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Serviços de Terceiros - Comerciais	181	2.013	NA	94	460	8,3%	NA
Manutenção e Reparos	233	54	-76,8%	-	43	0,8%	NA
Alugueis e Condomínios	1.002	361	-64,0%	189	178	3,2%	-6,1%
Despesas de Comercialização	-	7.012	NA	-	3.590	64,6%	NA
Outras despesas	5.233	2.001	-61,8%	4.473	1.290	23,2%	-71,2%
Total	6.649	11.441	72,1%	4.756	5.561	100,0%	16,9%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 5,0 milhões no 4T11, apresentando acréscimo de 16,5% em relação ao 4T10 que registrou R\$ 4,3 milhões, principalmente devido à evolução em nosso quadro de pessoas para atender ao crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento. Quando comparamos 2011 com 2010 o aumento das Despesas Gerais e Administrativas foi de apenas 3%, resultado de um esforço contínuo de redução de custos constante ao longo do ano.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Salários e Encargos Sociais	5.880	9.175	56,0%	1.815	2.095	41,9%	15,4%
Taxas e Contribuições Diversas	251	307	22,3%	66	115	2,3%	74,2%
Custo de Manutenção e Reparos	299	313	4,7%	86	20	0,4%	-76,7%
Serviços de Terceiros - Administrativos	7.872	5.018	-36,3%	1.967	2.018	40,4%	2,6%
Outras despesas	1.366	1.376	0,7%	355	749	15,0%	111,0%
Total	15.668	16.189	3,3%	4.289	4.997	100,0%	16,5%

■ Resultado Financeiro

Em 2011, as despesas financeiras líquidas aumentaram 10%, passando de uma despesa financeira líquida de R\$ 24,3 milhões para R\$ 26,8 milhões, assim como no 4T11 cujas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 10,9 milhões contra R\$ 8,8 milhões registrados no 4T10. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento da Companhia que vem ampliando o seu nível de investimento em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais.



Resultado Financeiro (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(49.342)	(68.224)	38,3%	(15.858)	(18.111)	14,2%
Juros e multas	(72)	(148)	105,6%	(5)	(43)	760,0%
Demais despesas financeiras	(1.226)	(2.824)	130,3%	(568)	(1.176)	107,0%
Despesas Financeira	(50.640)	(71.196)	40,6%	(16.431)	(19.330)	17,6%
Receita de Aplicações Financeiras	25.172	40.721	61,8%	8.437	10.299	22,1%
Outras Receitas	1.196	3.717	210,8%	340	566	66,5%
Receita Financeira	26.368	44.438	68,5%	8.777	10.865	23,8%
Resultado Financeiro	(24.272)	(26.758)	10,2%	(7.654)	(8.465)	10,6%

Tanto a receita quanto a despesa financeira também foram impactadas pela variação na taxa de juros uma vez que nossas aplicações, assim como nosso endividamento, em sua maioria, são indexadas ao CDI.

■ EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA em 2011 e 2010; e nos 4T11 e 4T10.

EBITDA (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro Antes do IR e da CS	123.555	145.018	17,4%	55.914	39.280	-29,7%
(+/-) Resultado Financeiro	24.272	26.758	10,2%	7.654	8.465	10,6%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	8.421	1,2%	2.094	2.149	2,6%
(-) PLR	2.600	4.574	75,9%	650	1.224	88,3%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	-	(10.438)	NA	-	230	N.A
EBITDA	158.749	174.333	9,8%	66.312	51.348	-22,6%
Margem EBITDA ⁽¹⁾	65,5%	56,4%	-9,2 p.p	52,3%	42,1%	-10,2 p.p

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

O EBITDA em 2011 foi 9% acima de 2010 em função de um resultado superior, porém quando comparamos as margens dos mesmos períodos, houve uma redução de 9,2 p.p. por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades. Já no 4T11, o EBITDA foi 23% inferior ao 4T10 e a margem ficou em 42%, em função do reconhecimento da venda do empreendimento logístico de Cajamar ter iniciado neste trimestre.

Abaixo demonstramos o EBITDA Ajuste para os períodos de 2011 e do 4T11. Entendemos ser importante a visão de analisar a CCP os efeitos das vendas, incorporação de propriedade e eventos não recorrentes. Parece este ajuste, além das contas de receita das atividades citadas, fizemos também ajuste nas contas de custos e despesas com o objetivo de refletir corretamente o ajuste do resultado.

Conforme tabela seguinte nota-se que, em relação ao 4T10 o EBITDA absoluto do 4T11 foi 11,6% superior e a margem foi de 91,2%. Ao comparamos o ano de 2011 com 2010 o EBITDA absoluto foi 11,5% superior, e a margem EBITDA ajustado ficou em 87,3%.



EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro Antes do IR e da CS Ajustado	90.211	143.868	59,5%	23.986	37.883	57,9%
(+/-) Resultado Financeiro ajustado ⁽¹⁾	24.272	(4.984)	-120,5%	7.654	(1.568)	-120,5%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	7.750	-6,9%	2.094	1.821	-13,1%
(-) PLR	2.600	1.719	-33,9%	650	243	-62,6%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	-	(8.558)	NA	-	-	N.A
EBITDA Ajustado	125.405	139.794	11,5%	34.384	38.379	11,6%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	84,4%	87,3%	2,9 p.p	86,5%	91,2%	4,7 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

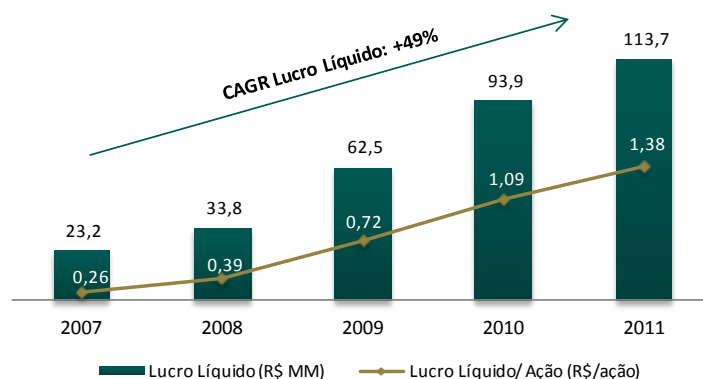
⁽²⁾ Correspondente à divisão do EBITDA pela receita líquida operacional.

■ Imposto de Renda e Contribuição Social

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,6 milhões no 4T11, 28% inferior ao valor observado de R\$ 6,4 milhões no 4T10, em função de atividade de vendas diferentes nos dois trimestres; já em 2011 a conta totalizou R\$ 16,8 milhões, 8,1% superior a 2010 em consequência do aumento da receita no período.

■ Lucro Líquido

O Lucro Líquido no 4T11 apresentou redução de 33% em relação do 4T10 passando de R\$ 45,5 milhões para R\$ 30,5 milhões, em decorrência da redução da receita bruta com vendas no trimestre. Já no ano de 2011 a Companhia apresentou receita bruta superior a 2010 e consequentemente registrou aumento de 49% no seu lucro líquido registrando R\$ 113,7 milhões.



O lucro líquido por ação em 2011 foi de R\$ 1,3761 e R\$ R\$ 0,3687, em 2011 e 4T11 respectivamente. Nos últimos 5 anos, a Companhia vem apresentando um crescimento constante em seu resultado, apresentando um incremento médio de 23% ao ano, conforme gráfico seguinte.



■ Net Operating Income (NOI) – Receita Líquida Operacional

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.

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

Net Operating Income (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Líquida	139.327	158.563	13,8%	37.455	39.670	5,9%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(6.968)	(8.365)	20,0%	(2.141)	(880)	-58,9%
NOI	132.359	150.198	13,5%	35.314	38.790	9,8%
Margem NOI ⁽¹⁾	95,0%	94,7%	-0,3 p.p	94,3%	97,8%	3,5 p.p

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

Tanto em 2011 quanto no 4T11 observamos crescimento no NOI da Cia., principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação. As margens NOI fecharam em 97,8% no 4T11 e 94,7% em 2011.

■ 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.

FFO (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	93.892	113.734	21,1%	45.488	30.474	-33,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	8.421	1,2%	2.094	2.149	2,6%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(10.438)	NA	-	230	N.A
Funds From Operation (FFO)	102.214	111.717	9,3%	47.630	32.853	-31,0%
Margem de FFO ⁽¹⁾	42,2%	36,1%	-6,1 p.p	37,6%	26,9%	-10,6 p.p
FFO por ação (R\$)	1,183	1,352	14,2%	0,551	0,397	-27,9%

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

Quando comparamos o FFO absoluto do 4T11 com o 4T10 observamos uma redução de 31% em função da diversas atividades de venda de propriedades, já a margem FFO ficou em de 27% no período. Já no ano de 2011, o FFO absoluto foi de R\$ 111,7 milhões, apresentando aumento de 9% em relação a 2010 em decorrência de um melhor resultado líquido, a margem ficou em 36%.

■ 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 (PoC). Em 31 de dezembro de 2011 resultado bruto à apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento é demonstrado abaixo:



Resultado a Apropriar	Total (R\$ Mil)
Receita de vendas a apropriar	108.977
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	62.778
(=) Total de vendas a apropriar	171.755
Custo a apropriar das unidades vendidas	(120.058)
Lucro Bruto a apropriar	51.697
Margem Bruta a Apropriar	30,1%

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 353,2 milhões em 31 de dezembro de 2011. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline*, e também novas oportunidades.

As aplicações financeiras representaram 25% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 396,5 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	
	2010	2011
Edifícios Corporativos	302.492	298.165
Condomínios Logísticos	50.058	49.619
Shoppings	108.179	161.124
Outros	21.688	21.304
Total	482.417	530.212

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 329,7 milhões em 31 de dezembro de 2011, um aumento de 40% em relação ao ano anterior (2010), explicado pelo aumento das captações e despesas financeiras com juros. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 1,89 vezes o EBITDA; posição que dá bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.



A próxima tabela detalha o cálculo da Dívida Líquida:

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2010	31/12/2011
Endividamento	576.919	682.909
Financiamentos e Empréstimos	250.285	328.076
Debêntures	319.753	361.152
Partes Relacionadas	(3.597)	(6.319)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	10.478	-
Disponibilidades	341.025	353.247
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	341.025	353.247
Dívida Líquida	235.894	329.662
Dívida Líquida / EBITDA	1,49x	1,89x

Em dezembro de 2011, a CCP possuía três 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% do CDI a.a.	Pagamento em Ago/12	Agosto / 2012
Bradesco	Cédula de Crédito	15.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	Dezembro / 2013
Bradesco	Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	Março / 2018
Total		520.491			

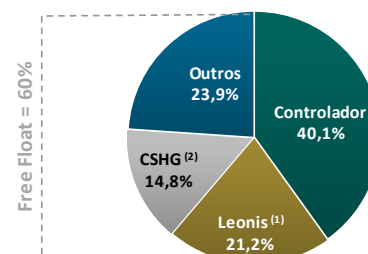
⁽¹⁾ Pagamento de juros mensal, após 24 meses de carência

Financiamento a Produção						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante R\$ (Mil)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	20.000	5.901	TR + 10,00% a.a.	Mensal	Setembro/2021
BNDES	FINEM	144.000	5.600	TJLP + 3,72% a.a.	Mensal	Setembro/2020
Bradesco	Crédito Imobiliário	31.392	22.695	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Janeiro/2023
Bradesco	Crédito Imobiliário	185.220	-	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Abril/2023
Total		380.612	34.196			



■ **Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2011, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 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 2011 com R\$ 513,5 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

	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Bruta	249.633	321.370	28,7%	130.862	128.007	-2,2%
Locação de Edifícios Corporativos	82.558	99.854	21,0%	21.793	26.224	20,3%
Shopping Centers	42.150	52.021	23,4%	11.884	14.151	19,1%
Locação de Centros de Distribuição	9.948	8.707	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%
Locação de outros empreendimentos	8.506	5.306	-37,6%	1.815	1.424	-21,5%
Prestação de serviços de Administração	9.814	15.678	59,8%	1.913	3.884	103,0%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	96.656	139.804	44,6%	89.858	80.590	-10,3%
Deduções da receita bruta	(7.368)	(12.073)	63,9%	(4.022)	(6.051)	50,4%
dos imóveis vendidos	(3.026)	(4.139)		-	(2.032)	NA
dos imóveis locados	(3.836)	(7.325)			(3.864)	
dos serviços prestados	(507)	(609)			(156)	
Receita Líquida Operacional	242.265	309.297	27,7%	126.840	121.956	-3,9%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(72.676)	(115.755)	59,3%	(55.290)	(62.209)	12,5%
dos imóveis vendidos	(55.450)	(95.518)			(58.168)	
dos imóveis locados	(15.287)	(16.785)			(3.029)	
da prestação de serviços	(1.939)	(3.452)			(1.012)	
Lucro Bruto	169.589	193.542	14,1%	71.550	59.747	-16,5%
<i>Margem Bruta</i>	70,0%	62,6%	-7,4 p.p	56,4%	49,0%	-7,4 p.p
Despesas/ Receitas Operacionais	(21.762)	(21.766)	0,0%	(7.982)	(12.002)	50,4%
Comerciais	(6.649)	(11.441)	72,1%	(4.756)	(5.561)	16,9%
Administrativas	(13.218)	(12.121)	-8,3%	(3.575)	(4.103)	14,8%
Honorários da Administração	(2.450)	(4.068)	66,0%	(667)	(884)	32,5%
Opções de ações outorgadas	-	-	NA	(48)	-	-100,0%
Participação de empregados e administradores	(2.600)	(4.574)	75,9%	(650)	(1.224)	88,3%
Demais resultados em investimentos	3.155	10.438	230,8%	1.714	(230)	-113,4%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	-	-		-	-	NA
Lucro antes do Financeiro	147.827	171.776	16,2%	63.568	47.745	-24,9%
Despesas financeiras	(50.640)	(71.196)	40,6%	(16.431)	(19.330)	17,6%
Receitas financeiras	26.368	44.438	68,5%	8.777	10.865	23,8%
Resultado Financeiro	(24.272)	(26.758)	10,2%	(7.654)	(8.465)	10,6%
Lucro antes de IR e CS	123.555	145.018	17,4%	55.914	39.280	-29,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(15.567)	(16.833)	8,1%	(6.435)	(4.613)	-28,3%
Diferido	(3.301)	299	-109,1%	(2.536)	682	-126,9%
Do exercício	(12.266)	(17.132)	39,7%	(3.899)	(5.295)	35,8%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	107.988	128.185	18,7%	49.479	34.667	-29,9%
Participação de Não Controladores	(14.096)	(14.451)	2,5%	(3.991)	(4.193)	5,1%
Lucro Líquido do Exercício	93.892	113.734	21,1%	45.488	30.474	-33,0%
<i>Margem Líquida</i>	38,8%	36,8%	-2,0 p.p	35,9%	25,0%	-10,9 p.p
<i>Lucro por ação</i>	1,0871	1,3761	28,9 p.p	0,5267	0,3687	-15,8 p.p


Balanco Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2010	31 de Dezembro de 2011	% sobre Ativo Total	Var. 2011 x 2010
Ativo Circulante				
Disponibilidades	4.042	8.541	0,6%	111,3%
Aplicações financeiras	336.983	344.706	24,2%	2,3%
Contas a Receber	50.582	58.619	4,1%	15,9%
Estoques	17.418	5.292	0,4%	-69,6%
Adiantamento a Fornecedor	-	3.125	0,2%	NA
Impostos e contribuições a compensar	830	1.764	0,1%	112,5%
Demais contas a receber	321	1.063	0,1%	231,2%
Total Circulante	410.176	423.110	29,8%	3,2%
Ativo não circulante				
Contas a receber	18.877	11.551	0,8%	-38,8%
Estoques	244.953	391.204	27,5%	59,7%
Partes relacionadas	3.520	3.515	0,2%	-0,1%
Mútuo a receber	219	2.879	0,2%	1214,6%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	13.188	20.865	1,5%	58,2%
Impostos e contribuições a compensar	14.337	23.032	1,6%	60,6%
Depósitos Judiciais	7.599	8.833	0,6%	16,2%
Títulos e Valores Mobiliários	34.287	-	0,0%	-100,0%
Ativo Imobilizado	2.312	6.428	0,5%	178,0%
Ativo Intangíveis	9	10	0,0%	11,1%
Propriedades para investimento	482.417	530.212	37,3%	9,9%
Total não Circulante	821.718	998.529	70,2%	21,5%
Total do ativo	1.231.894	1.421.639	100,0%	15,4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2010	31 de Dezembro de 2011	% sobre Passivo Total	Var. 2011 x 2010
Passivo Circulante	93.376	401.328	28,2%	329,8%
Empréstimos e financiamentos	5.104	269.272	18,9%	5175,7%
Debênture	-	7.322	0,5%	NA
Refis IV	3.270	2.651	0,2%	-18,9%
Fornecedores	8.265	10.605	0,7%	28,3%
Impostos e contribuições a recolher	5.379	8.457	0,6%	57,2%
Impostos e contribuições diferidos	7.220	5.448	0,4%	-24,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.526	514	0,0%	-95,1%
Dividendos a pagar	23.071	27.012	1,9%	17,1%
Partes relacionadas	142	75	0,0%	-47,2%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.999	19.821	1,4%	147,8%
Adiantamento dos clientes - Permutas	17.281	31.418	2,2%	81,8%
Adiantamento dos clientes	929	9.692	0,7%	943,3%
Demais contas a pagar	4.190	9.041	0,6%	115,8%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	633.830	467.803	32,9%	-26,2%
Empréstimos e Financiamentos	255.658	58.804	4,1%	-77,0%
Debênture	319.753	353.830	24,9%	10,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.526	756	0,1%	-50,5%
Adiantamento de clientes - permuta	43.413	41.886	2,9%	-3,5%
Tributos a Pagar	5.329	6.958	0,5%	30,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.001	1.848	0,1%	-73,6%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	-	2.571	0,2%	NA
Patrimônio líquido	469.703	513.531	36,1%	9,3%
Participação de minoritários	34.985	38.977	2,7%	11,4%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.231.894	1.421.639	100,0%	15,4%


Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	2010	2011
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	123.555	145.018
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	59	384
Depreciação das propriedades para investimento	8.186	8.037
Amortização da comissão sobre Debêntures	570	760
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	52.909	69.924
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	1.618	373
Provisão dividendos a receber	(693)	-
Provisão para perda do contas a receber	81	-
Estorno de provisão do contas a pagar	(83)	-
Variação cambial/ganho ou perda - swap	(4.264)	2.425
Despesa com opção de ação	288	192
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	(40.107)	(711)
Impostos e contribuições a compensar	(650)	(5.343)
Adiantamento a fornecedores	-	(3.125)
Demais ativos	7	(742)
Imóveis a comercializar	(50.123)	(134.125)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(13.188)	(7.677)
Depósitos Judiciais	(751)	(1.234)
Decréscimo (acrécimo) em passivos		
Fornecedores	8.869	2.340
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(6.882)	(10.782)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(2.665)	11.822
Impostos e contribuições a recolher	1.316	2.540
Adiantamento de Clientes	(3.317)	21.373
Dividendos a pagar	-	(772)
Demais contas a pagar	1.372	7.422
Caixa proveniente das operações	76.107	108.099
Juros Pagos	(1.514)	(1.774)
IRRF sobre dividendos recebidos	(3.888)	(4.286)
IRPJ e CSLL Pagos	(10.646)	(16.315)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	60.059	85.724
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) Décrécimo de títulos de valores mobiliários	(22.308)	23.810
(Acrécimo) Décrécimo do imobilizado	(351)	(4.501)
(Acrécimo) Décrécimo das propriedades para investimento	(7.562)	(55.832)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(30.221)	(36.523)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acrécimo de empréstimos e debêntures	300.000	53.664
Pagamento de empréstimo (principal)	(5.000)	(5.000)
Comissão para aquisição de debêntures	(6.076)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	288.924	48.664
Das atividades de financiamento com acionistas		
Participação de não-controladores	(14.093)	(10.459)
Dividendos Pagos	(14.846)	(22.299)
Recompra de Ações	(1.199)	(50.163)
Contas a receber de partes relacionadas	(405)	(2.655)
Contas a pagar para partes relacionadas	25	(67)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(30.518)	(85.643)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	288.244	12.222
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	52.781	341.025
No fim do exercício	341.025	353.247
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	288.244	12.222



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.