



PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA: São Paulo, 08 de novembro de 2012 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F-Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2012.

Lucro Líquido acumulado do 9M12 cresce 39,4% sobre 9M11 e chega a R\$116,1 milhões

FII CEO totalmente subscrito em 3 dias; expansão do Grand Plaza inaugurada em outubro.

Destaques do Trimestre

- ✓ **Receita Líquida** de R\$77,3 milhões no 3T12 (+40,6% sobre o 3T11); R\$366,6 milhões nos 9M12 (+95,7% sobre 9M11).
- ✓ **EBITDA** no acumulado de 2012 já soma R\$179,1 milhões (+45,6% sobre o mesmo período de 2011); No 3T12 foi de R\$44,7 milhões (+10,0% sobre o 3T11).
- ✓ **EBITDA Ajustado** dos 9M12 é R\$117,7 milhões; **Margem EBITDA ajustada (9M12)** de 87,1%.
- ✓ **Vacância física** de 0,5% no portfólio; vacância de escritórios e centros de distribuição é zero.
- ✓ Portfólio ultrapassa os 550.000 metros quadrados (em operação e em desenvolvimento).

Sumário dos Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	9M11	9M12	9M12 x 9M11	3T11	3T12	3T12 x 3T11
Receita Líquida	187,3	366,6	95,7%	55,0	77,3	40,6%
EBITDA	123,0	179,1	45,6%	40,6	44,7	10,0%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>65,6%</i>	<i>48,8%</i>	<i>-16,8 pp.</i>	<i>73,9%</i>	<i>57,8%</i>	<i>-16,1 pp.</i>
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	103,3	117,7	13,9%	38,1	43,6	14,4%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>79,3%</i>	<i>87,1%</i>	<i>7,8 pp.</i>	<i>80,3%</i>	<i>88,4%</i>	<i>8,1 pp.</i>
NOI ⁽²⁾	111,4	126,0	13,1%	41,3	44,2	7,1%
<i>Margem NOI</i>	<i>93,7%</i>	<i>93,2%</i>	<i>-0,5 pp.</i>	<i>94,1%</i>	<i>90,2%</i>	<i>-3,8 pp.</i>
FFO ⁽³⁾	78,9	124,7	58,1%	26,7	29,7	11,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>42,1%</i>	<i>34,0%</i>	<i>-8,1 pp.</i>	<i>48,6%</i>	<i>38,4%</i>	<i>-10,2 pp.</i>
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,954	1,502	57,4%	0,323	0,357	10,6%
Lucro Líquido	83,3	116,1	39,4%	25,1	23,5	-6,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,4%</i>	<i>31,7%</i>	<i>-12,8 pp.</i>	<i>45,7%</i>	<i>30,4%</i>	<i>-15,2 pp.</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	1,007	1,399	38,9%	0,304	0,283	-6,8%

Indicadores Operacionais	3T11	3T12	3T12 x 3T11
Vacância Física	0,2%	0,5%	0,3 pp.
Vacância Financeira	0,3%	0,2%	-0,1 pp.
Portfólio Atual (m²)	205,1	214,8	4,7%
Portfólio em Desenvolvimento (m²)	333,3	348,0	4,4%

⁽¹⁾ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

⁽²⁾ Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

⁽³⁾ Recursos da Operação (Funds From Operation)

⁽⁴⁾ Ex-Tesouraria

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados 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). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de revisão especial por parte de auditoria.



Informações das Teleconferências

PORTUGUÊS

Data: 9/11/2012
Horário: 10h30 (Brasília) / 07h30 (US ET)
Telefone de Conexão: +55 (11) 3127-4971
Código: CCP
Webcast: www.ccpa.com.br/ri

INGLÊS

Data: 9/11/2012
Horário: 12h00 (Brasília) / 09h00 (US ET)
Telefone de Conexão: +1 (412) 317-6776
Código: CCP
Webcast: www.ccpa.com.br/ri

Informações de Contato de Relações com Investidores

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

Fernando Bergamin – Gerente de Relações com Investidores – Tel.: (11) 3018-7689 – Email: fernando.bergamin@ccpsa.com.br

Sobre a CCP

**IGC****ITAG**

A CCP é uma das principais empresas de desenvolvimento, aquisição, locação, venda e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás, Bahia e Pará. Atualmente, possui 215 mil m² de área locável em operação e aproximadamente 348 mil m² em projetos em desenvolvimento que serão entregues nos próximos anos.

Com mais de 16 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do *spin-off*, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F-Bovespa), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.



Destaques - Eventos Recentes

Inauguração da Expansão do Grand Plaza Shopping – Santo André (SP)



Em 10 de outubro de 2012, a CCP inaugurou a 4ª expansão do Grand Plaza Shopping, adicionando 14.534 m² de Área Bruta Locável (“ABL”) ou 113 lojas no total. Na data da inauguração, 108 lojas (95,5% do total), ou 13.938 m² (95,9%), estavam locadas. Entre os novos ocupantes do Shopping Center, destacam-se Riachuelo, Fast Shop, Renner, Siberian, e Capital Steakhouse. Com a expansão, o Grand Plaza passa a ter uma Área Bruta locável total de 74.616 m² e 357 lojas, além de 3.000 vagas de estacionamento.

Com isso, posiciona-se entre os 15 maiores shopping centers do Brasil, segundo ranking da Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers. A participação da CCP no Shopping Grand Plaza é de 59,73%.

Início de Comercialização do Shopping Cerrado – Goiânia (GO)

Em 25 de outubro de 2012, a CCP fez o lançamento do Shopping Cerrado. O empreendimento, localizado na capital do estado de Goiás, terá 32.500 m² de ABL e já tem todos os espaços disponíveis para lojas âncoras comercializados.

A construção está prevista para se iniciar no primeiro trimestre de 2013. A participação da CCP no Shopping Cerrado é de 25%, e a Companhia será responsável por sua administração.





Release de Resultados – 3T12

Fundo de Investimento Imobiliário - CEO Corporate Offices



Durante o terceiro trimestre de 2012, foi lançado o Fundo de Investimento Imobiliário BM CEO Cyrela Commercial Properties ("FII"). Em 31 de outubro de 2012, o Fundo exerceu a opção de compra de 10.198 metros quadrados de área privativa, equivalentes a sete andares e meio, na torre sul do empreendimento CEO Corporate Offices, edifício Triple A localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

O valor da transação foi de R\$150,7 milhões. O FII foi totalmente colocado junto a investidores individuais, e **sua subscrição completa se deu em três dias úteis**, superando as expectativas e estabelecendo um novo marco para o Mercado.

Aos investidores está garantida uma renda mínima de 9% nominal por ano, desde a data da subscrição até 24 meses após a entrega do empreendimento. O FII captou um total de R\$159,4 milhões e a transação foi estruturada pelo BTG Pactual e coordenada pelos bancos BTG Pactual, Citi, Ourinvest, HSBC e pela XP Investimentos.

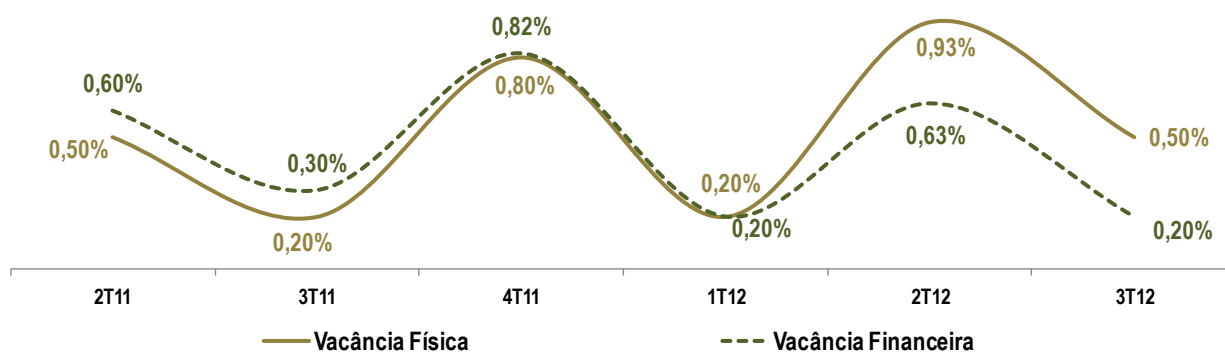
O CEO encontra-se em construção, e sua conclusão está prevista para o 2T13. A CCP mantém sua participação na segunda torre do projeto (área total privativa de locação: 10.884 m²; área exclusiva CCP: 2.721 m², ou 25%).

Análise de Desempenho Operacional

Vacância

Ao final do 3T12, a vacância geral da CCP foi de 0,50% (física – calculada como área vaga sobre a área disponível) e de 0,20% (financeira – calculada como a receita potencial das áreas vagas sobre receita total de cada propriedade). No nosso portfólio de edifícios corporativos e centros logísticos, a vacância física foi 0%.

Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física foi de 1,7% considerando o Parque Shopping Belém e o Shopping Estação BH, que foram lançados em abril e maio, respectivamente, e se encontram em período de estabilização.





Release de Resultados – 3T12

Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio aproximadamente 348 mil m², entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela que segue.

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

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	Barra da Tijuca, RJ	29.927	5.480	28.181	2T13	R\$ 100 - R\$ 110	181,9
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		2T14	R\$ 120 - R\$ 130	
	Torre Matarazzo ⁽³⁾	Av. Paulista, SP	22.052	-		4T14	R\$ 140 - R\$ 170	
	Ed. Faria Lima	Av. Faria Lima, SP	15.578	3.817		À definir	R\$ 160 - R\$ 180	
Shopping Center	Shopping Grand Plaza (Expansão)	Santo André, SP	14.500	8.259	67.818	Outubro/12 (entregue)	R\$ 60 - R\$65	349,2
	Shopping Metropolitano	Barra da Tijuca, RJ	43.500	34.800		2S13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	Marginal Tietê, SP	36.500	9.015		2S13	R\$ 60 - R\$ 70	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.500	8.838		4T14	R\$ 130 - R\$ 140	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	32.500	6.906		2S14	R\$ 45 - R\$ 55	
Condomínio Logístico	Centro Logístico Cajamar II	Cajamar, SP	67.990	1.700	252.016	3T13	R\$ 20 - R\$ 22	243,6
	Centro Logístico Queimados I	Queimados, RJ	178.751	44.688		4T12	R\$ 19 - R\$ 22	
	Centro Logístico Queimados II	Queimados, RJ	173.737	43.434		À definir	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Jundiaí I	Jundiaí, SP	66.104	13.551		À definir	R\$ 19 - R\$ 21	
	Centro Logístico Jundiaí II	Jundiaí, SP	75.800	18.950		4T12	R\$ 19 - R\$ 21	
	New Cajamar	Cajamar, SP	242.772	60.693		À definir	R\$ 20 - R\$ 22	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 20 - R\$ 23	
	Total de Empreend. em Desenvolvimento		1.160.570	348.016	348.016			774,7
	Banco de Terreno							
	Centro Metropolitano - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000	-	À definir		-
	Total de Empreend. Futuros		150.000	120.000	-			-
	Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos		1.310.570	468.016	348.016			774,7

(1) Valores médios de mercado

(2) Capex sem CDU, líquido de permutas

(3) Empreendimento vendido



Release de Resultados – 3T12

Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais do Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	9M11	9M12	Part % 9M12	9M12 x 9M11	3T 11	3T 12	3T 12 x 3T 11
Edifícios Corporativos	86.567	40,3%	0,0%	0,0%	73.630	83.100	22,0%	12,9%	27.680	27.879	0,7%
Edifícios Triple A	50.631	23,6%	0,0%	0,0%	58.787	66.155	17,5%	12,5%	22.729	22.282	-2,0%
Edifícios Classe A	35.937	16,7%	0,0%	0,0%	14.843	16.945	4,5%	14,2%	4.951	5.597	13,1%
Shopping Centers	66.516	31,0%	1,0%	1,7%	37.872	39.884	10,5%	5,3%	13.867	14.392	3,8%
Industrial / Centro de Distribuição	43.227	20,1%	0,0%	0,0%	6.972	7.270	1,9%	4,3%	2.443	2.450	0,3%
Outros Empreendimentos	18.462	8,6%	0,0%	0,0%	3.882	4.457	1,2%	14,8%	1.349	1.509	11,9%
Serviços de Administração	-	-	-	-	11.794	13.274	3,5%	12,5%	3.494	4.349	24,5%
Receita Bruta Recorrente	214.773	100,0%	0,2%	0,5%	134.149	147.985	39,1%	10,3%	48.833	50.579	3,6%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	59.214	230.132	60,9%	288,6%	7.653	29.226	281,9%
Total	214.773	100,0%	0,2%	0,5%	193.363	378.117	100,0%	95,5%	56.486	79.805	41,3%

(1) Data Base: Set/12

(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

A) Locação de Escritórios

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 empreendimentos: 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.

Neste trimestre, registramos 100% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%
Total		86.567	0,0%	0,0%

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

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



Release de Resultados – 3T12

A receita bruta com locação do 3T12 somou R\$ 27,9 milhões, representando um incremento de 1,3% em relação ao 3T11, sem os efeitos da linearização contábil. O principal motivo para a variação positiva foi o reajuste de algumas locações durante o processo de renegociação/renovação contratual. Com relação ao Faria Lima Square, a variação foi negativa, pois, no 3T11, houve o reconhecimento de receitas de períodos anteriores, que foram acumuladas por conta de condições negociais entre a CCP e locatários.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Receita de Locação (R\$ mil)					
			9M11	9M12	9M12 x 9M11	3T11	3T12	3T12 x 3T11
Empreendimentos Triple A		50.631	58.306	66.297	13,7%	22.725	22.329	-1,7%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	4.442	5.185	16,7%	1.532	1.742	13,8%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	2.830	3.681	30,1%	1.011	1.243	22,9%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	21.285	22.804	7,1%	7.213	7.715	7,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	18.781	18.279	-2,7%	8.565	6.110	-28,7%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	10.968	16.348	49,0%	4.403	5.519	25,3%
Empreendimentos Classe A		35.937	14.472	16.971	17,3%	5.053	5.811	15,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	4.829	5.148	6,6%	1.586	1.865	17,6%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	2.909	4.033	38,7%	944	1.320	39,8%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	1.433	1.652	15,3%	648	555	-14,5%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	628	768	22,3%	111	259	133,8%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	1.920	2.333	21,5%	694	797	14,9%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	1.588	1.737	9,4%	661	581	-12,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	1.164	1.300	11,6%	409	434	6,2%
Total sem Linearização		86.567	72.777	83.268	14,4%	27.778	28.140	1,3%
Efeitos da Linearização Contábil			852	-168	-119,8%	-98	-261	166,2%
Receita Total - Locação de Escritórios		86.567	73.629	83.100	12,9%	27.680	27.879	0,7%

B) 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, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução da participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores.

Shopping Centers	ABL total (m²) ⁽¹⁾	ABL CCP (m²) ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)					
			9M11 ⁽²⁾	9M12 ⁽²⁾	9M12 x 9M11	3T11 ⁽²⁾	3T12 ⁽²⁾	3T12 x 3T11
Grand Plaza Shopping	59.954	35.811	29.295	27.036	-7,7%	10.214	8.768	-14,2%
Shopping D	29.417	9.293	3.848	4.462	16,0%	1.325	1.593	20,3%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	0	1.743	NA	0	1.120	NA
Estação BH	33.982	13.593	0	3.141	NA	0	2.189	NA
Subtotal	154.633	66.516	33.143	36.382	9,8%	11.539	13.670	18,5%
Cessão de Uso	-	-	4.729	3.502	-25,9%	2.328	721	-69,0%
Total	154.633	66.516	37.872	39.884	5,3%	13.867	14.392	3,8%

⁽¹⁾ Critério de alocação de acordo com o percentual da participação

⁽²⁾ De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, a receita das SPEs em que detemos uma participação igual ou menor a 50% é consolidada de forma proporcional à nossa participação.



Release de Resultados – 3T12

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 3,8% na comparação do 3T11 com o 3T12 e 5,3% na comparação dos nove primeiros meses de 2011 e 2012. Impactaram estes números: a) de maneira positiva, a inauguração, no 2T12, das operações do Parque Shopping Belém e do Shopping Estação BH; b) negativamente, a redução de receita verificada no Grand Plaza por conta da interdição de áreas, necessária para a execução da expansão que foi inaugurada em outubro/12.

A CCP possui 59,73% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações financeiras; 31,59% do Shopping D, 40,0% do Shopping Estação BH e 25,0% do Parque Shopping Belém.

C) Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição, registramos um incremento na receita de locação no 9M12 de 10,9% (descontados os efeitos da linearização contábil) em relação ao 9M11, em função do incremento da receita de locação da propriedade Tamboré, e pelo fato de ter havido a comercialização, em 2012, de participação acionária no projeto Cajamar, o que diminuiu a receita proporcional da CCP.

Propriedade	Localização	Área Locável (m²)	Área Locável CCP (m²)	Taxa de vacância Financeira	Taxa de vacância Física	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)					
						9M11	9M12	9M12 x 9M11	3T11	3T12	3T12 x 3T11
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	6.110	7.267	19,0%	1.617	2.479	53,2%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	0,0%	0,0%	814	413	-49,2%	814	170	-79,1%
Total sem Linearização		155.418	43.227	0,0%	0,0%	6.924	7.681	10,9%	2.431	2.648	8,9%
(+) Efeitos de Linearização acumulados						48	(411)	-956,1%	11	(199)	-1879,9%
Total sem Linearização		155.418	43.227	0,0%	0,0%	6.972	7.270	4,3%	2.443	2.450	0,3%

D) Prestação de Serviços

As atividades de prestação de serviços compreendem duas frentes: (i) Administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers, onde a CCP gerencia seus empreendimentos corporativos e Shopping Centers - incluindo seus estacionamentos e portfólio de unidades locadas - com o propósito final de gerar valor agregado a suas propriedades; (ii) Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais onde somos responsáveis por sua gestão e remunerados por esta atividade.

Receita de Prestação de Serviços (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11	3T11	3T12	3T12 x 3T11
Adm. de empreendimentos	4.518	4.890	8,2%	1.964	1.604	-18,3%
CCP Asset Management	7.276	8.384	15,2%	1.530	2.745	79,4%
Total	11.794	13.274	12,5%	3.494	4.349	24,5%



Release de Resultados – 3T12

No 3T12 a receita advinda da prestação de serviço cresceu 24,5% em relação ao 3T11, totalizando R\$4,3 milhões. No acumulado do ano, a receita de prestação de serviços expandiu-se 12,5% em relação ao 9M11, para R\$13,3 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.

E) Incorporação Imobiliária/Venda de Propriedades

No 3T12, o valor da receita de vendas de unidades de incorporação imobiliária atingiu R\$29,2 milhões. O valor apurado nesta linha refere-se ao reconhecimento, pelo método de porcentual de avanço físico-financeiro (*"Percentage of Completion"* - POC), da receita de venda dos empreendimentos Torre Matarazzo, CEO, Thera Office e Residence, Parque Logístico Cajamar e Universe Empresarial. Quando comparamos os valores acumulados no ano, a variação entre 2012 e 2011 foi de 288,6%, totalizando R\$ 230,1 milhões nos 9M12.

Análise dos Resultados Financeiros

Receita Bruta

A Receita Operacional da Cyrela Commercial Properties é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita apurada com incorporação imobiliária.

No 3T12, a Receita Bruta da CCP foi de R\$79,8 milhões, com 57,9% do total sendo proveniente da atividade recorrente de locação de imóveis, 5,4% da prestação de serviços e os demais 36,6% resultantes da atividade de incorporação e venda de propriedades imobiliárias.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	Análise Vertical	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Locação de Edifícios Corporativos	27.680	28.075	27.879	34,9%	0,7%	-0,7%
Locação de Shopping Centers	13.867	13.402	14.392	18,0%	3,8%	7,4%
Locação de Centros de Distribuição	2.443	2.486	2.450	3,1%	0,3%	-1,5%
Locação de Outros Empreendimentos	1.349	1.488	1.509	1,9%	11,9%	1,4%
Subtotal Locação de Imóveis	45.339	45.451	46.230	57,9%	2,0%	1,7%
Prestação de Serviços de Administração	3.494	3.913	4.349	5,4%	24,5%	11,1%
Vendas e Incorporação	7.653	194.155	29.226	36,6%	281,9%	-84,9%
Total	56.486	243.519	79.805	100,0%	41,3%	-67,2%



Release de Resultados – 3T12

Na comparação com o 2T12, as principais variações de receitas são explicadas, respectivamente, por segmentos:

- Locação de Edifícios Corporativos. A variação negativa deu-se pelo reconhecimento, no 2T12, de parcelas não recorrentes de aluguéis nos empreendimentos Verbo Divino e JK Financial Center (efeito composto de R\$0,7 milhão). Descontado este efeito, a variação seria positiva em 1,75%;
- Locação de Shopping Centers. A variação deu-se pelo reconhecimento proporcional de receitas dos empreendimentos Shopping Estação BH e Parque Shopping Belém, inaugurados em meados do 2T12, e pela redução de receita verificada no Grand Plaza por conta da interdição de áreas, necessária para a execução da expansão que foi inaugurada em outubro/12;
- Locação de Centros de Distribuição. O fator responsável pela variação negativa percentual na Receita deste segmento foi a linearização dos contratos. Descontado este efeito, que é puramente contábil, a variação de receita seria de 4,74%. Além disso, houve a comercialização, de parte do projeto Cajamar, o que diminuiu a receita proporcional da CCP;
- A grande variação negativa na linha de Vendas e Incorporação de Imóveis deve-se ao método de contabilização (POC, ou Porcentual de Complemento Físico-Financeiro) de Receitas geradas pela venda, no 2T12, do empreendimento Torre Matarazzo – Paulista. No 2T12, foram reconhecidas receitas relativas à parcela do terreno mais o avanço da obra até aquele momento (R\$182,3 milhões). No 3T12, o reconhecimento de receita foi feito sobre um percentual de andamento físico-financeiro referente ao avanço da obra no trimestre, e somou R\$29,2 milhões.

No acumulado de 2012, a Receita Bruta da CCP já soma R\$378,1 milhões, com participações relativas de locação, serviços e vendas de 35,6%, 3,5% e 60,9%, respectivamente.

RECEITA BRUTA POR SEGMENTO (R\$ mil)	9M11	9M12	Análise Vertical	9M12 x 9M11
Locação de Edifícios Corporativos	73.630	83.100	22,0%	12,9%
Locação de Shopping Centers	37.872	39.884	10,5%	5,3%
Locação de Centros de Distribuição	6.972	7.270	1,9%	4,3%
Locação de Outros Empreendimentos	3.882	4.457	1,2%	14,8%
Subtotal Locação de Imóveis	122.355	134.711	35,6%	10,1%
Prestação de Serviços de Administração	11.794	13.274	3,5%	12,5%
Vendas e Incorporação	59.214	230.132	60,9%	288,6%
Total	193.363	378.117	100,0%	95,5%

O incremento nas receitas provenientes da locação de imóveis deve-se a dois fatores: o realinhamento dos preços de aluguéis cujos contratos foram renegociados no período para melhor refletirem os preços praticados no mercado, e o incremento do portfólio de propriedades disponíveis para locação (especialmente centros de distribuição e shopping centers). A variação na linha de Vendas e Incorporação também decorre, principalmente, da venda da Torre Matarazzo.



Release de Resultados – 3T12

Custos de Locação, Vendas e Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos por segmento nos nove primeiros meses de 2012 foram:

CUSTOS (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Serviços de Adm.	Locação - Outros	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	3.616	5.369	330	0	244	0	9.559
Manutenção	433	2.672	241	0	524	0	3.870
Serviços de Terceiros	0	1.349	13	0	110	0	1.472
Salários e encargos	0	0	0	2.805	0	0	2.805
Outros	298	1.604	0	893	0	0	2.795
Custo de Produtos Vendidos	0	0	0	0	0	148.558	148.558
Total	4.347	10.993	584	3.699	878	148.558	169.059

No acumulado do ano corrente, nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 87,9% do custo total apurado. Os custos por segmento de atuação são demonstrados nos quadros seguintes:

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	Análise Vertical (%)	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Locação de Edifícios Corporativos	1.590	1.364	1.259	4.0%	-20.8%	-7.7%
Locação de Shopping Centers	2.652	2.328	6.774	21.7%	155.4%	191.0%
Locação de Centros de Distribuição	271	323	133	0.4%	-50.9%	-58.8%
Prestação de Serviços de Administração	766	207	445	1.4%	-41.9%	115.0%
Locação de outros empreendimentos	524	1.362	1.145	3.7%	118.5%	-15.9%
Subtotal	5.803	5.584	9.756	31.2%	68.1%	74.7%
Vendas de Propriedades	4.922	121.217	21.498	68.8%	336.8%	-82.3%
Total	10.725	126.801	31.254	100.0%	191.4%	-75.4%

CUSTOS POR SEGMENTO (R\$ mil)	9M11	9M12	Análise Vertical (%)	9M12 x 9M11
Locação de Edifícios Corporativos	4.995	4.347	2.6%	-13.0%
Locação de Shopping Centers	6.984	10.994	6.5%	57.4%
Locação de Centros de Distribuição	522	584	0.3%	11.9%
Prestação de Serviços de Administração	1.255	878	0.5%	-30.0%
Locação de outros empreendimentos	2.440	3.698	2.2%	51.6%
Subtotal	16.196	20.501	12.1%	26.6%
Vendas de Propriedades	37.350	148.558	87.9%	297.7%
Total	53.546	169.059	100.0%	215.7%



Release de Resultados – 3T12

Os custos da Companhia encerraram o 3T12 em R\$31,2 milhões, registrando um aumento de 191,4% em relação ao 3T11 e uma retração de 75,4% em relação ao trimestre imediatamente anterior. No acumulado do ano de 2012, os custos totalizaram R\$169,1 milhões, o que representa um incremento de 215,7% sobre o mesmo período de 2011. A variação registrada decorre do reconhecimento de custos relativos à venda do projeto Torre Matarazzo, no sistema de “percentage of completion – POC”.

Se os custos relacionados à venda de propriedades forem desconsiderados, o total de custos do 3T12 foi de R\$9,8 milhões, variando positivamente em 75,4% em relação ao trimestre anterior e 68,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No acumulado dos nove primeiros meses de 2012, os custos somaram R\$20,5 milhões, crescendo 26,6% frente aos R\$16,2 milhões registrados nos 9M11. O incremento dos custos de locação deve-se a uma maior atividade comercial nos segmentos de shopping centers e galpões logísticos, e ao incremento, ao portfólio, de novas propriedades. Adicionalmente, houve ajustes na conta de depreciação (não caixa) nos empreendimentos que estão sob a estrutura de Fundos Imobiliários.

Margem Bruta

A Margem Bruta da CCP no 3T12 foi de 59,6%, que representa um avanço de 13,1 pontos percentuais na comparação com a margem do 2T12. Se comparada com o 3T11, a variação da Margem Bruta da Companhia foi negativa em 20,9 pontos percentuais. A variação decorre, principalmente, do maior impacto do reconhecimento de receitas e custos relativos à atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária (venda da Torre Matarazzo). No acumulado do ano, a margem bruta foi de 53,9%, apresentando uma redução de 17,5 pontos percentuais quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

MARGEM BRUTA (%)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Margem Bruta	80,5%	46,4%	59,6%	-20,9 pp.	13,1 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	87,8%	88,4%	80,1%	-7,7 pp.	-8,3 pp.

Se eliminarmos da análise a atividade de incorporação, a Margem Bruta da CCP no 3T12 foi de 80,1%, variando negativamente em 8,3 pontos percentuais em relação ao 2T12 (88,4%) e também negativamente em 6,7 pontos percentuais em relação ao 3T11 (87,8%).

MARGEM BRUTA (%)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Margem Bruta	71,4%	53,9%	-17,5 pp.
Margem Bruta da Atividade de Locação	87,5%	85,7%	-1,8 pp.

No acumulado dos nove primeiros meses do ano, a Margem Bruta foi de 85,7% em 2012, comparada com 87,5% em 2011 (-1,8 ponto percentual).



Release de Resultados – 3T12

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

No terceiro trimestre de 2012, as Despesas Comerciais da CCP contabilizaram R\$2,1 milhões, com retrações de 78,0% e 11,2%, respectivamente, quando comparadas com o trimestre anterior e com o mesmo trimestre do ano anterior. Importante ressaltar que o montante de despesas comerciais do 2T12 foi significativamente impactado pela venda, no período, da Torre Matarazzo.

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	Análise Vertical (%)	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Serviços Terceiros	636	2.531	94	4,6%	-85,2%	-96,3%
Salários e Encargos	311	422	592	28,7%	90,4%	40,3%
Aluguéis e Condomínios	7	138	5	0,2%	-28,6%	-96,4%
Despesas de Comercialização	1.093	6.230	1.344	65,1%	23,0%	-78,4%
Outras Despesas	277	44	28	1,4%	-89,9%	-36,4%
Total	2.324	9.365	2.063	100,0%	-11,2%	-78,0%

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ mil)	9M11	9M12	Análise Vertical (%)	Variação %
Serviços Terceiros	1.533	3.271	23,8%	113,4%
Salários e Encargos	311	1.734	12,6%	457,6%
Aluguéis e Condomínios	183	394	2,9%	115,3%
Despesas de Comercialização	3.422	8.289	60,2%	142,2%
Outras Despesas	431	84	0,6%	-80,5%
Total	5.880	13.772	100,0%	134,2%

No trimestre, as Despesas Administrativas e Gerais somaram R\$ 5,4 milhões, valor que é 16,2% maior do que os R\$4,7 milhões contabilizados no 2T12 e 66,8% maior do que os R\$3,2 milhões registrados no 3T11. No acumulado do ano, as Despesas Administrativas ficaram em R\$14,7 milhões, 31,3% superiores aos valores registrados nos nove primeiros meses de 2011. Podemos citar como principais motivos das variações apresentadas: (i) o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento e (ii) as despesas com aluguéis que a Companhia passou a ter desde o início do ano na nova unidade criada para atender o segmento industrial.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	Análise Vertical (%)	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Serviços de Terceiros - Adm	794	1.130	1.559	28,8%	96,3%	38,0%
Salários e Encargos Sociais	2.100	2.830	3.039	56,1%	44,7%	7,4%
Aluguéis e Condomínios	0	379	139	2,6%	NA	-63,3%
Custo de Manutenção e Reparos	63	0	0	0,0%	-100,0%	NA
Outras despesas	291	324	680	12,6%	133,7%	109,9%
Total	3.248	4.663	5.417	100,0%	66,8%	16,2%



Release de Resultados – 3T12

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ mil)	9M11	9M12	Análise Vertical (%)	9M12 x 9M11
Serviços de Terceiros - Adm	3.000	4.412	30,0%	47,1%
Salários e Encargos Sociais	7.080	8.127	55,3%	14,8%
Aluguéis e Condomínios	0	764	5,2%	NA
Custo de Manutenção e Reparos	294	0	0,0%	-100,0%
Outras despesas	819	1.397	9,5%	70,7%
Total	11.192	14.700	100,0%	31,3%

Resultado Financeiro

A Cyrela Commercial Properties teve Despesa Financeira Líquida de R\$7,5 milhões no 3T12, montante que variou 20,6% em relação aos R\$6,2 milhões registrados no 2T12. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento em decorrência do aumento de investimentos em novos projetos e no desenvolvimento dos projetos atuais, e pela compressão do resultado obtido pela aplicação ativa dos ativos líquidos da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(15.747)	(15.027)	(14.863)	-5,6%	-1,1%
Juros e Multas	(63)	(14)	(203)	222,2%	1350,0%
Demais despesas financeiras	(558)	(2.548)	(973)	74,4%	-61,8%
Despesas Financeiras	(16.368)	(17.589)	(16.039)	-2,0%	-8,8%
Receitas de Aplicação Financeira	10.672	10.235	7.209	-32,4%	-29,6%
Outras Receitas Financeiras	820	1.105	1.294	57,8%	17,1%
Receita Financeira	11.492	11.340	8.503	-26,0%	-25,0%
Total	(4.876)	(6.249)	(7.536)	54,6%	20,6%

No acumulado do ano, a Despesa Financeira Líquida avançou 25,3%, de R\$18,3 milhões nos 9M11 para R\$22,9 milhões no acumulado do ano corrente.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Juros e Variação Monetária Sobre Empréstimos	(50.113)	(48.257)	-3,7%
Juros e Multas	(105)	(263)	150,5%
Demais despesas financeiras	(1.648)	(4.929)	199,1%
Despesas Financeiras	(51.866)	(53.449)	3,1%
Receitas de Aplicação Financeira	30.422	27.536	-9,5%
Outras Receitas Financeiras	3.151	2.999	-4,8%
Receita Financeira	33.573	30.535	-9,0%
Total	(18.293)	(22.914)	25,3%



Release de Resultados – 3T12

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 terceiro trimestre de 2012 e comparações.

EBITDA (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	32.804	89.472	29.569	-9,9%	-67,0%
(+/-) Resultado Financeiro	4.876	6.249	7.536	54,6%	20,6%
(+) Depreciação e Amortização	1.984	1.067	6.134	209,2%	474,9%
(+) Provisão PLR	1.350	1.385	1.450	7,4%	4,7%
(+/-) Ganho (Perda) Extraordinário	(376)	(1.261)	2	-100,5%	-100,2%
Total	40.638	96.912	44.691	10,0%	-53,9%
Receita Operacional Líquida	54.961	236.673	77.292	40,6%	-67,3%
Margem EBITDA	73,9%	40,9%	57,8%	-16,1 pp.	16,9 pp.

No 3T12, o EBITDA foi de R\$44,7 milhões, com Margem EBITDA de 57,8%. A variação do EBITDA está diretamente relacionada com a variação da Receita Operacional Líquida, e a variação de Margem está diretamente relacionada com a composição das receitas, de acordo com um maior ou menor reconhecimento contábil da atividade de incorporação e venda, que gera volume material de receitas e lucros, mas que tem margens significativamente menores do que aquelas obtidas nas atividades de locação de propriedades.

EBITDA (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	105.738	143.179	35,4%
(+/-) Resultado Financeiro	18.293	22.914	25,3%
(+) Depreciação e Amortização	6.272	9.973	59,0%
(+) Provisão PLR	3.350	4.357	30,1%
(+/-) Ganho (Perda) Extraordinário	(10.668)	(1.341)	-87,4%
Total	122.985	179.082	45,6%
Receita Operacional Líquida	187.341	366.640	95,7%
Margem EBITDA	65,6%	48,8%	-16,8 pp.

No acumulado dos 9M12, o EBITDA da CCP já totaliza R\$179,1 milhões, resultado 45,6% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior. Em termos de Margem EBITDA, a variação foi negativa em 16,8 pontos percentuais.



Release de Resultados – 3T12

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

Na tabela abaixo, apresentamos a análise em que se excluem as atividades de venda e incorporação imobiliária, com respectivos ajustes de despesas administrativas para retratar os resultados exclusivos da atividade de “Gestão de Propriedades”, sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	30.579	31.695	30.654	0,2%	-3,3%
(+/-) Resultado Financeiro	5.897	5.056	5.791	-1,8%	14,5%
(+) Depreciação e Amortização	1.984	1.660	6.377	221,4%	284,2%
(+) Provisão PLR	0	170	911	NA	435,6%
(+/-) Ganho (Perda) Extraordinário	(376)	(309)	(151)	-59,9%	-51,1%
Total	38.084	38.272	43.582	14,4%	13,9%
Margem EBITDA Ajustado	80,3%	87,5%	88,4%	8,1 pp.	0,9 pp.

O EBITDA Ajustado da CCP no 3T12 foi de R\$43,6 milhões, com crescimento de 13,9% e 14,4%, respectivamente, quando comparados com o EBITDA Ajustado do 2T12 e do 3T11. A variação de Margem EBITDA Ajustado se deu pelo maior impacto da depreciação no período corrente, resultado da migração, para propriedades de locação dos projetos cujas obras se encerraram recentemente.

EBITDA AJUSTADO (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	87.358	96.329	10,3%
(+/-) Resultado Financeiro	20.348	9.999	-50,9%
(+) Depreciação e Amortização	6.272	9.551	52,3%
(+) Provisão PLR	0	2.322	NA
(+/-) Ganho (Perda) Extraordinário	(10.668)	(535)	-95,0%
Total	103.310	117.666	13,9%
Margem EBITDA Ajustado	79,3%	87,1%	7,8 pp.

No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado ficou em R\$117,7 milhões, com variação positiva de 13,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, especialmente por conta de uma melhor lucratividade da operação.

Release de Resultados – 3T12

Imposto de Renda e Contribuição Social

No 3T12, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 3,9 milhões, comparado com os R\$ 9,9 milhões registrados no 2T12, apresentando uma variação negativa de 59,8%. No acumulado dos nove primeiros meses do ano, a variação foi de 48,1%, impactado, principalmente, por conta do desdobramento tributário da venda da Torre Matarazzo.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 3T12 foi de R\$23,5 milhões (Margem Líquida de 30,4%), comparado com os R\$25,1 milhões (Margem Líquida de 45,7%) do 3T11 e R\$76,1 milhões (Margem Líquida de 32,1%) do 2T12. Quando comparamos os valores acumulados para o ano, o Lucro Líquido passou de R\$83,3 milhões (Margem Líquida de 44,4%) para R\$116,1 milhões (Margem Líquida de 31,7%).

LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	25.093	76.087	23.515	-6,3%	-69,1%
Receita Operacional Líquida	54.961	236.673	77.292	40,6%	-67,3%
Margem Líquida	45,7%	32,1%	30,4%	-15,2 pp.	-1,7 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,30	0,92	0,28	-6,7%	-69,1%

LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Lucro (Prejuízo) Líquido	83.260	116.055	39,4%
Receita Operacional Líquida	187.341	366.640	95,7%
Margem Líquida	44,4%	31,7%	-12,8 pp.
Lucro Líquido por ação (R\$)	1,01	1,40	38,8%

NOI – Receita Operacional Líquida

Para o cálculo do NOI (*Net Operating Income*), utilizamos somente a receita oriunda de nossas atividades de locação de empreendimentos. Não foram, portanto, consideradas as receitas com incorporação imobiliária e prestação de serviços.

NOI (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Receita Líquida	43.858	44.213	48.941	11,6%	10,7%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(2.603)	(2.067)	(4.777)	83,5%	131,1%
NOI	41.255	42.146	44.164	7,1%	4,8%
Margem NOI	94,1%	95,3%	90,2%	-3,8 pp.	-5,1 pp.

O NOI do trimestre teve um incremento de 7,1% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 4,8% em relação ao 2T12, totalizando R\$44,2 milhões.



Release de Resultados – 3T12

NOI (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Receita Líquida	118.893	135.107	13,6%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(7.485)	(9.130)	22,0%
NOI	111.408	125.977	13,1%
Margem NOI	93,7%	93,2%	-0,5 pp.

No acumulado do ano, a variação entre 2011 e 2012 foi de 13,1%, totalizando R\$ 126,0 milhões. Houve retração na margem de 0,5 ponto percentual (93,2%) no mesmo período de comparação.

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 - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	25.093	76.087	23.515	-6,3%	-69,1%
(+) Depreciação	1.984	2.155	6.134	209,2%	184,6%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(376)	(1.261)	2	-100,5%	-100,2%
(+) Resultado do Plano de Opções	0	0	0	NA	NA
Total	26.701	76.981	29.651	11,0%	-61,5%
Receita Operacional Líquida	54.961	236.673	77.292	40,6%	-67,3%
Margem FFO	48,6%	32,5%	38,4%	-10,2 pp.	5,8 pp.
FFO por ação (R\$)	0,32	0,93	0,36	10,6%	-61,5%

FFO - RECURSOS DA OPERAÇÃO (R\$ mil)	9M11	9M12	9M12 x 9M11
Lucro (Prejuízo) Líquido	83.260	116.055	39,4%
(+) Depreciação	6.272	9.973	59,0%
(+) Ganhos (Perdas) Extraordinários	(10.668)	(1.341)	-87,4%
(+) Resultado do Plano de Opções	0	0	NA
FFO	78.864	124.687	58,1%
Receita Operacional Líquida	187.341	366.640	95,7%
Margem FFO	42,1%	34,0%	-8,1 pp.
FFO por ação (R\$)	0,95	1,50	57,4%



Release de Resultados – 3T12

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 o 3T12 com o resultado bruto a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

RESULTADOS A APROPRIAR (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Receita de vendas a apropriar	114.176	154.289	170.112	49,0%	10,3%
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	32.663	76.093	42.444	29,9%	-44,2%
Total de vendas a apropriar	146.839	230.382	212.556	44,8%	-7,7%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(96.011)	(160.437)	(147.061)	53,2%	-8,3%
Lucro Bruto a apropriar	50.828	69.945	65.495	28,9%	-6,4%
Margem Bruta a apropriar	34,6%	30,4%	30,8%	-3,8 pp.	0,5 pp.

Análise de Variações Patrimoniais

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 299,6 milhões ao final do terceiro trimestre de 2012. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline* e novas oportunidades de investimentos tipo “*greenfield*” ou “*brownfield*”. As aplicações financeiras representaram 17,2% dos ativos totais. A variação negativa da liquidez da Companhia em relação ao trimestre anterior deve-se à amortização, durante o trimestre, de parcela de financiamento.

Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o período dos 9 primeiros meses de 2012 com saldo de R\$ 470,4 milhões, valor em linha com a estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.



Release de Resultados – 3T12

Propriedades para Investimento

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ mil)	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Edifícios Corporativos	299.027	296.084	294.853	-1,4%	-0,4%
Condomínios Logísticos	49.729	49.399	50.168	0,9%	1,6%
Shoppings	135.818	357.264	379.128	179,1%	6,1%
Outros	21.322	21.304	21.060	-1,2%	-1,1%
Total	505.896	724.051	745.210	47,3%	2,9%

Endividamento

No trimestre, a dívida líquida da CCP totalizou R\$ 581,3 milhões, 11,2% superior ao registrado no 2T12 e 76,3% superior ao registrado em 2011. O incremento do nível de endividamento da Companhia pode ser justificado pelo aumento no volume financiado referente a investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento e pela consequente expansão das despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas.

Dívida Líquida (R\$ mil)	2011	2T12	3T12
Endividamento	682.909	1.098.738	880.916
Financiamentos e Empréstimos	328.076	539.476	339.280
Debêntures	361.152	566.456	545.397
Partes Relacionadas	(6.319)	(7.194)	(3.761)
Disponibilidades	353.247	575.855	299.609
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	353.247	575.855	299.609
Dívida Líquida Total	329.662	522.883	581.307
Dívida Líquida Total/EBITDA LTM ⁽¹⁾	1,93x	2,33x	2,53x

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

O nível de endividamento da Companhia é de 2,53 vezes o EBITDA dos últimos 12 meses, posição que permite à Companhia financiar seu plano de crescimento operacional dentro de níveis adequados de alavancagem.



Release de Resultados – 3T12

O financiamento corporativo corresponde a 1,10 vez o EBITDA e o financiamento à produção 1,44 vez o EBITDA.

Dívida Líquida (R\$ mil)	2011	2T12	3T12
Dívida Líquida Corporativa	327.257	271.845	252.090
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA ⁽¹⁾	1,91x	1,21x	1,10x
Dívida Líquida Produção	2.405	251.038	329.217
Dívida Líquida Produção / EBITDA ⁽¹⁾	0,01x	1,12x	1,44x

(1) EBITDA acumulado dos últimos 12 meses

Ao fim do 3T12, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Dívida Corporativa					
Agente Financeiro	Tipo	Montante	Remuneração	Juros	Vencimento
Bradesco	Cédula de Crédito	10.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	dezembro-13
Bradesco	Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	março-18
Mercado (CVM 476)	Debêntures	204.420	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fevereiro-17

(1) Pagamento mensal após o período de carência.

Financiamento a Produção (R\$ mil)						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante	Montante Liberado	Remuneração	Juros	Vencimento
BNDES	FINEM	144.000	66.943	TJLP + 3,72% a.a.	Mensal	setembro-20
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	20.000	12.746	TR + 10,00% a.a.	Mensal	setembro-21
Banco do Brasil	Crédito Imobiliário	54.800	53.098	TR + 10,20% a.a.	Mensal	março-22
Bradesco	Crédito Imobiliário	31.393	30.073	TR + 10,30% a.a.	Mensal	janeiro-23
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	46.000	46.166	TR + 10,50% a.a.	Mensal	julho-23
Bradesco	Crédito Imobiliário	30.000	30.338	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abril-24
Bradesco	Crédito Imobiliário	34.107	11.896	TR + 10,80% a.a.	Mensal	agosto-24
Bradesco	Crédito Imobiliário	185.220	55.537	TR + 10,30% a.a.	Mensal	setembro-24
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	77.326	22.420	TR + 10,31% a.a.	Mensal	agosto-25
Total		622.846	329.217			

Na modalidade financiamento a produção, o montante do empréstimo é liberado de acordo com cronograma de desembolso das obras financiadas.



Capital Social

Em 30 de setembro de 2012, o capital social era de R\$ 330,7 milhões, representado 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*).

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o 3º trimestre de 2012 com R\$ 627,8 milhões por conta de lucros acumulados no período.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

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



Sustentabilidade



Há cerca de 5 anos, a Companhia tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. A associação brasileira é representante oficial do World Green Building Council (WGBC). Em 2008, a CCP ingressou no Pacto Global das Nações Unidas, confirmando seu comprometimento com o alinhamento de suas estratégias e operações aos dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, direitos do trabalho, meio ambiente e combate à corrupção. No ano seguinte, a Companhia filiou-se ao Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), com objetivo de estimular o setor da construção a adotar práticas que melhorem a qualidade de vida dos usuários, trabalhadores e ambiente que cerca as edificações.

Todos os empreendimentos em desenvolvimento pela CCP seguem critérios exigidos para obtenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC), que é reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.



Release de Resultados – 3T12

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). As Demonstrações Financeiras devem ser lidas com as respectivas Notas Explicativas.

Demonstrativo de Resultado

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)	9M2011	9M2012	9M12 x 9M11	3T11	2T12	3T12	3T12 x 3T11	3T12 x 2T12
Receita Bruta	193.363	378.117	95,5%	56.486	243.519	79.805	41,3%	-67,2%
Locação de Edifícios Corporativos	73.630	83.100	12,9%	27.680	28.075	27.879	0,7%	-0,7%
Shopping Centers	37.872	39.884	5,3%	13.867	13.402	14.392	3,8%	7,4%
Locação de Centros de Distribuição	6.972	7.270	4,3%	2.443	2.486	2.450	0,3%	-1,5%
Locação de outros empreendimentos	3.882	4.457	14,8%	1.349	1.488	1.509	11,9%	1,4%
Prestação de serviços de Administração	11.794	13.274	12,5%	3.494	3.913	4.349	24,5%	11,1%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	59.214	230.132	288,6%	7.653	194.155	29.226	281,9%	-84,9%
Deduções da receita bruta	(6.022)	(11.477)	90,6%	(1.525)	(6.846)	(2.513)	64,8%	-63,3%
Receita Líquida Operacional	187.341	366.640	95,7%	54.961	236.673	77.292	40,6%	-67,3%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(53.546)	(169.059)	215,7%	(10.725)	(126.801)	(31.254)	191,4%	-75,4%
Lucro Bruto	133.795	197.581	47,7%	44.236	109.872	46.038	4,1%	-58,1%
Margem Bruta	71,4%	53,9%	-17,5 pp.	80,5%	46,4%	59,6%	-20,9 pp.	13,1 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(9.764)	(31.488)	222,5%	(6.556)	(14.151)	(8.933)	36,3%	-36,9%
Comerciais	(5.880)	(13.772)	134,2%	(2.324)	(9.364)	(2.064)	-11,2%	-78,0%
Administrativas	(8.018)	(11.323)	41,2%	(2.256)	(3.529)	(4.259)	88,8%	20,7%
Honorários da Administração	(3.184)	(3.377)	6,1%	(1.002)	(1.134)	(1.158)	15,6%	2,1%
Participação de empregados e administradores	(3.350)	(4.357)	30,1%	(1.350)	(1.385)	(1.450)	7,4%	4,7%
Demais resultados em investimentos	10.668	1.341	-87,4%	376	1.261	(2)	-100,5%	-100,2%
Lucro antes do Resultado Financeiro	124.031	166.093	33,9%	37.680	95.721	37.105	-1,5%	-61,2%
Despesas financeiras	(51.866)	(53.449)	3,1%	(16.368)	(17.589)	(16.039)	-2,0%	-8,8%
Receitas financeiras	33.573	30.535	-9,0%	11.492	11.340	8.503	-26,0%	-25,0%
Resultado Financeiro	(18.293)	(22.914)	25,3%	(4.876)	(6.249)	(7.536)	54,6%	20,6%
Lucro antes de IR e CS	105.738	143.179	35,4%	32.804	89.472	29.569	-9,9%	-67,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(12.220)	(18.095)	48,1%	(4.705)	(9.853)	(3.959)	-15,9%	-59,8%
Diferido	(383)	(1.599)	317,5%	(368)	(5.015)	2.691	-831,3%	-153,7%
Do exercício	(11.837)	(16.496)	39,4%	(4.337)	(4.838)	(6.650)	53,3%	37,5%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	93.518	125.084	33,8%	28.099	79.619	25.610	-8,9%	-67,8%
Participação de Não Controladores	(10.258)	(9.029)	-12,0%	(3.006)	(3.532)	(2.095)	-30,3%	-40,7%
Lucro Líquido do Exercício	83.260	116.055	39,4%	25.093	76.087	23.515	-6,3%	-69,1%
Margem Líquida	44,4%	31,7%	-12,8 pp.	45,7%	32,1%	30,4%	-15,2 pp.	-1,7 pp.



Release de Resultados – 3T12

Balanço Patrimonial - Ativos

ATIVOS (R\$ mil)	2011	2T12	3T12	% sobre Ativo Total	3T12 x 2T12
Ativo Circulante					
Disponibilidades	8.541	56.463	11.967	0,7%	-78,8%
Aplicações financeiras	344.706	519.392	287.642	16,5%	-44,6%
Contas a Receber	58.619	155.463	114.652	6,6%	-26,3%
Estoques	5.292	4.717	3.963	0,2%	-16,0%
Adiantamento a Fornecedor	3.125	3.874	4.487	0,3%	15,8%
Impostos e contribuições a compensar	1.764	1.609	1.779	0,1%	10,6%
Demais contas a receber	1.063	4.664	4.728	0,3%	1,4%
Total Circulante	423.110	746.182	429.218	24,6%	-42,5%
Ativo não circulante					
Contas a receber	11.551	45.652	44.786	2,6%	-1,9%
Estoques	391.204	378.309	466.427	26,7%	23,3%
Partes relacionadas	6.394	7.269	3.837	0,2%	-47,2%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.865	1.852	1.391	0,1%	-24,9%
Impostos e contribuições a compensar	23.032	30.186	41.787	2,4%	38,4%
Depósitos Judiciais	8.833	9.433	9.752	0,6%	3,4%
Títulos e Valores Mobiliários	-	10	10	0,0%	0,0%
Ativo Imobilizado	6.428	1.874	1.864	0,1%	-0,5%
Ativo Intangíveis	10	37	37	0,0%	0,0%
Propriedades para investimento	530.212	724.051	745.210	42,7%	2,9%
Total não Circulante	998.529	1.198.673	1.315.101	75,4%	9,7%
Total de Ativos	1.421.639	1.944.855	1.744.319	100,0%	-10,3%



Release de Resultados – 3T12

Balanço Patrimonial – Passivos e Patrimônio Líquido

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ mil)	2011	2T12	3T12	% sobre Passivo + Patrimônio Líquido	3T12 x 2T12
Passivo Circulante	401.328	541.409	203.357	11,7%	-62,4%
Empréstimos e financiamentos	269.272	336.834	5.952	0,3%	-98,2%
Debênture	7.322	63.192	62.074	3,6%	-1,8%
Refis IV	2.651	2.652	2.652	0,2%	0,0%
Fornecedores	10.605	18.493	24.066	1,4%	30,1%
Impostos e contribuições a recolher	8.457	8.798	8.418	0,5%	-4,3%
Impostos e contribuições diferidos	5.448	4.918	3.358	0,2%	-31,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	514	534	534	0,0%	0,0%
Dividendos a pagar	27.012	1	1	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	75	75	76	0,0%	1,3%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	19.821	11.355	11.349	0,7%	-0,1%
Adiantamento dos clientes - Permutas	31.418	66.291	62.991	3,6%	-5,0%
Adiantamento dos clientes	9.692	11.205	8.089	0,5%	-27,8%
Demais contas a pagar	9.041	17.061	13.797	0,8%	-19,1%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	467.803	731.691	843.552	48,4%	15,3%
Empréstimos e Financiamentos	58.804	202.642	333.328	19,1%	64,5%
Debênture	353.830	503.264	483.323	27,7%	-4,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	0	0	0,0%	NA
Adiantamento de clientes - permuta	41.886	0	0	0,0%	NA
Tributos a Pagar	6.958	7.588	7.903	0,5%	4,2%
CDU a apropriar	0	6.194	9.122	0,5%	47,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.848	10.706	8.583	0,5%	-19,8%
Provisão para contingências	1.150	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	2.571	147	143	0,0%	-2,7%
Patrimônio Líquido	513.531	604.258	627.821	36,0%	3,9%
Participação de minoritários	38.977	67.497	69.589	4,0%	3,1%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	1.421.639	1.944.855	1.744.319	100,0%	-10,3%



Release de Resultados – 3T12

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$ mil)		30/9/2012	30/9/2011
Das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		143.179	105.738
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado		444	132
Depreciação das propriedades para investimento		9.269	6.140
Combinação de negócios - amortização		-	-
Amortização da comissão sobre debêntures		688	569
Equivalência patrimonial		-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos		62.877	79.847
Imposto diferido (pis e cofins)		3.306	571
Provisão para perda do contas a receber		22	(283)
Variação cambial/ganho ou perda - swap		3.188	(25.676)
Despesa com outorga de ações		144	144
Ajuste a valor presente		4.086	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos			
Contas a receber		(93.376)	3.974
Impostos e contribuições a compensar		(15.063)	(3.385)
Dividendos a receber		-	-
Adiantamento a fornecedores		(1.362)	-
Imóveis a comercializar		(175.764)	(87.754)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos		19.474	(15.628)
Depósitos judiciais		(919)	(801)
Demais ativos		(3.665)	(987)
(Decréscimo) acréscimo em passivos			
Fornecedores		13.461	(269)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		(736)	(9.535)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos		(8.472)	(2)
Impostos e contribuições a recolher		(436)	(94)
Adiantamento de clientes		(11.916)	17.253
Dividendos a pagar		-	-
Res-sperata a apropriar		9.122	-
Demais contas a pagar		2.328	3.929
Caixa proveniente das operações		(40.121)	73.883
Juros pagos		(35.991)	(1.339)
IRRF sobre dividendos recebidos		(3.707)	(3.121)
IRPJ e CSLL Pagos		(14.604)	(11.546)
Dividendos recebidos		-	-
Contas a receber de partes relacionadas		2.557	(2.591)
Contas a pagar para partes relacionadas		1	248
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		(91.865)	55.534
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Acréscimo) de investimentos		-	-
(Acréscimo) de combinação de negócios		-	-
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários		(10)	23.810
(Acréscimo) do imobilizado		(4.862)	(1.912)
(Acréscimo) das propriedades para investimento		(115.351)	(29.618)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos		(120.223)	(7.720)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos e debêntures		476.773	16.301
Pagamento de empréstimo (principal)		(311.690)	-
Comissão para aquisição de debêntures		(1.205)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos		163.878	16.301
Das atividades de financiamento com acionistas			
Participação de não controladores		21.583	10.975
Dividendos pagos		(27.011)	(22.299)
Compra de ações em tesouraria		-	(50.163)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento com acionistas		(5.428)	(61.487)
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa		(53.638)	2.628
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período		353.247	341.025
No fim do período		299.609	343.653
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa		(53.638)	2.628



Release de Resultados – 3T12

Demonstração de Valor Adicionado Consolidado

DEMONSTRAÇÕES DE VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (R\$ mil)	30/9/2012	30/9/2011
Receitas		
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	147.985	134.149
Receita com venda de imóveis	230.132	59.213
Outras receitas	-	-
	378.117	193.362
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(159.500)	(47.379)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(6.451)	(4.568)
Outros	(3.722)	(2.981)
	(169.673)	(54.928)
Valor adicionado bruto	208.444	138.434
Depreciação e amortização líquida	(9.714)	(6.272)
Amortização de ágio em controlada	-	-
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	198.730	132.162
Valor adicionado recebido em transferência		
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Outras receitas	1.469	10.668
Receitas financeiras	30.276	33.574
	31.745	44.242
Valor adicionado total a distribuir	230.475	176.404
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal		
Salários e encargos	6.339	4.239
Comissões sobre venda	8.154	1.861
Honorários de diretoria	3.377	3.184
Participação de empregados nos lucros	4.502	3.494
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	29.466	18.085
Municipais	468	325
Remuneração de capitais de terceiros		
Juros	48.257	50.113
Outras	4.828	1.585
Remuneração de capitais próprios		
Lucros retidos dos exercícios	116.055	83.260
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	9.029	10.258
	230.475	176.404



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.

Net Asset Value ou 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.

Percentage of Completion ou POC: Método de reconhecimento de receita pelo percentual de avanço físico-financeiro dos projetos imobiliários.

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.