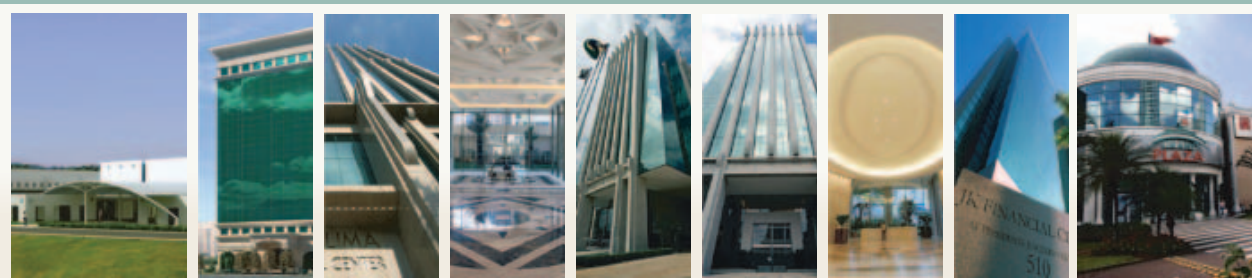


CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86  
 Companhia Aberta de Capital Autorizado  
 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 5º andar, conjunto 52  
 CEP 04543-011 - São Paulo/SP  
 Tel.: (11) 3018-7600



**AÇÃO** NOSSAS AÇÕES SÃO NEGOCIADAS NAS BOLSAS DE VALORES

www.cpsa.com.br

## Relatório da Administração

**Senhores Acionistas,**  
 Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo parecer de auditoria

### Mensagem da Administração

"Um ano de ótimos resultados", esta seria a frase se fossemos resumir o ano de 2010. Marcado por excelentes novos negócios, tivemos um ano onde conseguimos trazer para a CCP oito novos projetos nos segmentos de escritórios, shopping centers e condomínios logísticos, consolidando nossa posição no segmento de propriedades comerciais. Com esses novos projetos ampliamos nossa participação em segmentos onde ainda pouco atuávamos, tornando o nosso portfólio ainda melhor balanceado entre os nossos segmentos de atuação. Neste "Momento de Brasil" identificamos claramente um enorme potencial nos três mercados em que atuamos. No segmento de escritórios corporativos, constatamos recordes de valores de locação e as menores taxas de vacância da história - 3,9% em São Paulo e 2,0% no Rio de Janeiro. Isso nos proporcionou atingirmos valores de locação mais de R\$ 150,00/m²/mês em algumas negociações de revisões com até 35% de aumento em alguns dos contratos. Permanecemos otimistas em relação a esse mercado no ano de 2011, uma vez que o novo estoque previsto, além de não ser significativo, já se encontra em boa parte pré-locado. No segmento de shopping centers continuamos o crescimento contínuo de vendas a cada mês e uma importante redução nas taxas de vacância. Destacamos a nossa performance em 2010 nesse mercado onde finalizamos com 5 projetos em desenvolvimento, reforçando significativamente nossa atuação. Nesse ano ainda fizemos os nossos primeiros investimentos em shopping centers fora do eixo São Paulo - Rio de Janeiro, com um empreendimento de Shopping Center em Belo Horizonte/MG e outro em Belém/PA. Também aumentamos a nossa participação no Shopping D, o que proporcionou um incremento na receita de locação referente aos shoppings em 2010 de mais de 13%.

independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Outro segmento que ampliamos substancialmente foi o de propriedades em condomínios de logística com aquisição de cinco novos terrenos, através da parceria com o principal player deste segmento - AMB Property Co. -, adicionando aproximadamente 180 mil m² em projetos a serem desenvolvidos nos próximos anos. É importante destacar que em nosso primeiro projeto de logística Greenfield em Cajamar, assim que demos início às obras da primeira fase, já conseguimos fechar a pré-locação em sua totalidade. Foram mais de 50 mil m² de galpões alugados a clientes internacionais.

Todo esse cenário positivo da economia aquecida do Brasil, aliado ao nosso esforço contínuo na melhoria de resultados, está refletido nos números de 2010 da CCP: (i) Aumento da receita bruta em relação a 2009 em 67,5%; (ii) aumento do EBITDA de 43,2%; (iii) e também do EBITDA ajustado em 18,7%; (iv) lucro líquido que passou de R\$ 62,5 milhões em 2009 para R\$ 93,9 milhões em 2010, um acréscimo de 50%; e (v) fechamos o ano de 2010 com uma taxa de vacância física de 0,9%, uma das melhores do mercado.

Hoje possuímos projetos em desenvolvimento que totalizam 294 mil de área locável, mais que o dobro do nosso portfólio atual que é de 190 mil m². Para isso apresentamos uma posição de caixa confortável de aproximadamente R\$ 340 milhões em 31 de dezembro de 2010, além do baixo nível de endividamento em relação ao mercado. Isso reafirma a nossa confiança nos setores onde temos presença e no crescimento desses mercados.

Por fim, gostaríamos de agradecer aos colaboradores e demais envolvidos, pelos excelentes resultados de 2010 e ao empenho e desempenho nesta tarefa de fazer da CCP uma das principais empresas de propriedades comerciais deste país.

A Diretoria

### VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A CCP é uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento e aquisição de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e condomínios logísticos. A Companhia busca oportunidades de compra, venda e revenda de imóveis comerciais que, com base em sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer

ganhos. Atualmente, possui aproximadamente 190 mil m² de área locável e mais 290 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

### NOSSAS ATIVIDADES

Apresentamos os principais dados dos nossos segmentos de atuação, e a avaliação do portfólio feita pela companhia, cujos detalhes podem ser obtido no Press Release de divulgação de resultado no site da RI da Companhia (www.cpsa.com.br/ri)

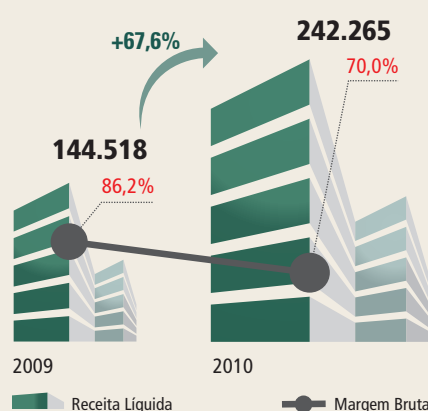
Dados Operacionais do Portfólio	Receita Bruta (R\$ mil)				Área Locável CCP m²	Vacância <sup>(1)</sup>		Valor Portfólio (R\$ mil)
	2009	2010	Part % 2010	2010 X 2009		Financeira <sup>(2)</sup>	Física <sup>(3)</sup>	
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>79.000</b>	<b>85.401</b>	<b>34,2%</b>	<b>8,1%</b>	<b>88.333</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1.417</b>
Edifícios Triple A	62.950	68.892	27,6%	9,4%	52.397	0,0%	0,0%	1.176
Escritórios Class A	16.050	16.509	6,6%	2,9%	35.937	2,2%	2,9%	241
<b>Shopping Centers</b>	<b>37.171</b>	<b>42.083</b>	<b>16,9%</b>	<b>13,2%</b>	<b>42.698</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>234</b>
<b>Industrial</b>	<b>5.974</b>	<b>9.948</b>	<b>4,0%</b>	<b>66,5%</b>	<b>40.350</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>102</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>3.729</b>	<b>5.731</b>	<b>2,3%</b>	<b>53,7%</b>	<b>18.462</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>63</b>
<b>Serviços de Administração</b>	<b>3.702</b>	<b>9.814</b>	<b>3,9%</b>	<b>165,1%</b>	-	-	-	-
<b>Vendas de Propriedades</b>	<b>19.490</b>	<b>96.656</b>	<b>38,7%</b>	<b>395,9%</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>149.066</b>	<b>249.633</b>	<b>100,0%</b>	<b>67,5%</b>	<b>189.843</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>1.817</b>

<sup>(1)</sup> Data base de 31 de dezembro de 2010;

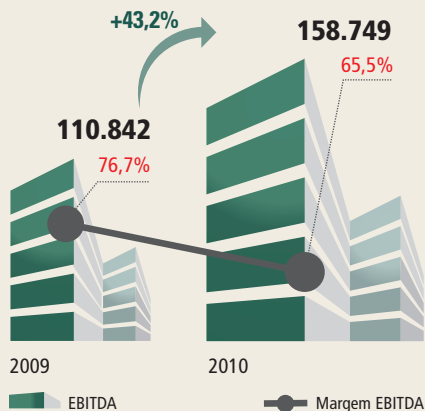
<sup>(2)</sup> Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio;

<sup>(3)</sup> Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

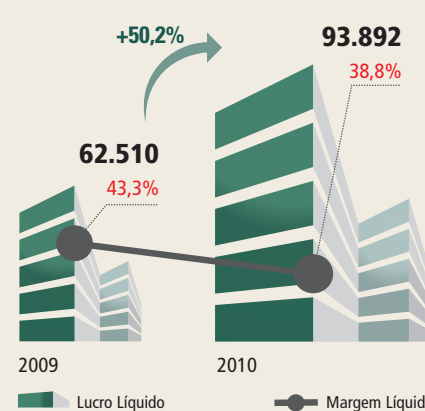
### Receita Líquida (R\$ mil)



### EBITDA (R\$ mil)



### Lucro Líquido (R\$ mil)



### BALANÇOS PATRIMONIAIS (Em milhares de Reais)

ATIVO	Controladora		Representado		Controladora		Representado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO
	Notas	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 31/12/2010	Consolidado 31/12/2009	Notas	31/12/2010	31/12/2009	
<b>Circulante</b>									<b>Circulante</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	302.326	26.505	341.025	52.781	65.366	12.062	29.244	Fornecedores
Contas a receber	6	-	-	50.582	29.244	12.062	29.244	133.993	Empréstimos e financiamentos
Estoques	7	-	-	17.418	25.600	133.993	-	-	Parcelamentos tributários
Impostos e contribuições a compensar	5	830	497	830	497	1.861	-	-	Impostos e contribuições a recolher
Dividendos a receber	-	2.444	-	-	-	-	-	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis
Demais contas a receber	-	3	12	321	328	299	-	-	Partes relacionadas com parceiros nos empreendimentos
		<b>305.603</b>	<b>27.014</b>	<b>410.176</b>	<b>108.450</b>	<b>213.581</b>			Impostos e contribuições diferidos
<b>Não circulante</b>									Adiantamentos de clientes
Contas a receber	6	-	-	18.877	27	565	-	-	Adiantamentos de clientes - permuta
Partes relacionadas	16.a.	4	-	3.520	3.215	798	-	-	Demais contas a pagar
Mútuos a receber	16.a.	219	202	219	202	-	-	-	Dividendos a pagar
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	16.b.	6.045	-	13.188	-	-	-	-	Empréstimos e financiamentos
Impostos a compensar	5	13.803	9.842	14.337	10.132	4.802	-	-	Debêntures
Depósitos judiciais	-	-	-	6.848	3.864	798	-	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis
Estoques	7	75	575	244.953	143.539	65.820	-	-	Rendas a apropriar
Títulos de valores mobiliários	11	34.287	1.503	34.287	1.503	1.949	-	-	Tributos a pagar
Investimentos em controladas	10.b.	709.537	604.711	-	-	-	-	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos
Ágios a amortizar	10.b.	15.539	14.393	-	-	-	-	-	Adiantamento de clientes - permuta
Propriedades para investimento	9	-	-	482.417	483.041	434.951	-	-	Provisão para contingência
Imobilizado	8	114	35	2.312	2.022	2.019	-	-	Capital social
Intangíveis	8	5	8	9	8	18	-	-	Opções de ações outorgadas
		<b>779.628</b>	<b>631.269</b>	<b>821.718</b>	<b>650.537</b>	<b>514.786</b>			Ações em tesouraria
<b>Total do ativo</b>		<b>1.085.231</b>	<b>658.283</b>	<b>1.231.894</b>	<b>758.987</b>	<b>728.367</b>			Reserva legal

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de Reais)

	Reservas de lucros		Reserva legal	Retenção de lucros	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Participação de não controladores	Total
	Reserva legal	Retenção de lucros						
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2009</b>	<b>330.695</b>	<b>317</b>	<b>2.849</b>	<b>40.609</b>	<b>(29.455)</b>	<b>340.048</b>	<b>33.985</b>	<b>374.033</b>
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	62.510	13.333	75.843
Compra de ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	(11.550)	-	(11.550)
Ajuste a valor de mercado de derivativos	-	-	-	-	-	24.884	-	24.884
Remuneração baseado em ações	-	480	-	-	-	-	-	480
Destinação do lucro:								
Reserva legal	-	-	3.127	-	-	(3.127)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(14.846)	(14.846)	(27.182)
Reserva de expansão	-	-	-	44.537	-	(44.537)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>330.695</b>	<b>797</b>	<b>(16.517)</b>	<b>5.976</b>	<b>(4.571)</b>	<b>401.526</b>	<b>34.982</b>	<b>436.508</b>
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	93.892	14.096	107.988
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	14.470	-	14.470
Ajuste a valor de mercado	-	-	-	-	-	(2.506)	-	(2.506)
Remuneração baseado em ações	-	(304)	-	-	-	-	-	(15.380)
Destinação do lucro:								
Reserva legal	-	-	4.695	-	-	(4.695)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(22.299)	(22.299)	(36.392)
Reserva de expansão	-	-	-	66.898	-	(66.898)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>330.695</b>	<b>493</b>	<b>(1.454)</b>	<b>10.671</b>	<b>(7.077)</b>	<b>469.703</b>	<b>34.985</b>	<b>504.688</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	Notas	2010	2009	2009
Receita líquida operacional		1.637	-	144.518
Custos		-	-	(72.676)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.637</b>	<b>-</b>	<b>169.589</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Comerciais		(432)	(660)	(6.649)
Gerais e administrativas		(8.580)	(10.605)	(13.218)
Remuneração da administração	16.e	(2.213)	(1.657)	(2.450)
Participações de empregados e administradores	19.b	(1.832)	(1.450)	(2.600)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas -		-	-	-
Equivalência patrimonial	10.b	130.982	96.369	1.022
Demais resultados investimentos		2.945	964	3.155
Amortização de ágios		(347)	(330)	-
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>122.160</b>	<b>82.631</b>	<b>147.827</b>
Despesas financeiras	21.c	(50.337)	(25.828)	(50.640)
Receitas financeiras	21.c	23.603	5.929	26.368
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>(26.734)</b>	<b>(19.899)</b>	<b>(24.272)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>95.426</b>	<b>62.732</b>	<b>123.555</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Diferido	26	(1.534)	-	(3.301)
Do exercício	26	-	(222)	(12.266)
		<b>(1.534)</b>	<b>(222)</b>	<b>(15.567)</b>
<b>Lucro antes da participação dos não controladores</b>		<b>93.892</b>	<b>62.510</b>	<b>107.988</b>
Participação de não controladores		-	-	(14.096)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>93.892</b>	<b>62.510</b>	<b>93.892</b>
Lucro básico por ação	25	1,087	0,724	1,087
Lucro diluído por ação	25	1,085	0,723	1,085

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>93.892</b>	<b>62.510</b>	<b>93.892</b>	<b>62.510</b>
Ganhos/perdas sobre hedge de fluxo de caixa	(9.445)	24.884	(9.445)	24.884
Ganhos líquidos sobre ativos disponíveis para venda	6.939	-	6.939	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>91.386</b>	<b>87.394</b>	<b>91.386</b>	<b>87.394</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<b>Receitas</b>				
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	1.723	-	152.977	129.578
Receita com venda de imóveis	-	-	96.656	19.490
Outras receitas	2.943	-	3.146	-
	4.666	-	252.779	149.068
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	(7.424)	(62.514)	(19.666)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(3.902)	(1.759)	(7.888)	(7.212)
Outros	(1.237)	(67)	(6.450)	(2.978)
	(5.139)	(9.250)	(76.852)	(29.856)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(473)</b>	<b>(9.250)</b>	<b>175.927</b>	<b>119.212</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(17)	(2)	(8.245)	(6.561)
Amortização de ágio em controlada	(347)	-	-	-
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(837)</b>	<b>(9.252)</b>	<b>167.682</b>	<b>112.651</b>
<				

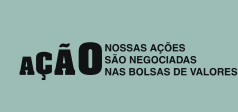
# Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86

Companhia Aberta de Capital Autorizada

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 5º andar, conjunto 52 - CEP 04543-011 - São Paulo/SP - Tel.: (11) 3018-7600

www.ccpso.com.br



## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

	Controladora 2010	Controladora 2009	Consolidado 2010	Consolidado 2009
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	95.426	62.732	123.555	86.213
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	17	8	59	6.561
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	8.186	-
Amortização de ágios	347	330	-	-
Amortização da comissão sobre debêntures	570	-	570	-
Equivalência patrimonial	(130.982)	(96.369)	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	52.909	2.422	52.909	2.435
Imposto diferido (pis e cofins)	-	-	1.618	-
Provisões devidadas a receber	(693)	-	(693)	590
Provisão para perda do contas a receber	-	-	81	536
Estorno de provisão de contas a pagar	-	-	(83)	-
Variação cambial/operado ou perda - swap	(4.264)	22.786	(4.264)	22.786
Despesa com opção de ação	288	480	288	480
<b>Decréscimo (acréscimo) em ativos</b>				
Contas a receber	-	(111)	(40.107)	(16.644)
Impostos e contribuições a compensar	(406)	-	(650)	(48)
Dividendos a receber	(1.751)	2.125	-	-
Demais ativos	9	(9)	7	(29)
Imóveis a comercializar	500	-	(50.123)	(32.773)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(6.045)	-	(13.188)	-
Depósitos judiciais	-	-	(751)	(2.984)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>				
Fornecedores	761	299	8.869	4.673
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(6.882)	4.673
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	1.416	4.865
Imposto e contribuições a recolher	16	(227)	(1.254)	(1.254)
Adiantamento de clientes	-	-	(3.317)	3.775
Demais contas a pagar	191	658	1.372	584
Participação de não controladores	-	-	(14.093)	(12.336)
<b>Caixa proveniente das operações</b>				
Juros pagos	-	-	-	-
IRRF sobre dividendos recebidos	-	-	-	-
IRPJ e CSLL Pagos	-	-	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicadas nos) atividades operacionais</b>	<b>1.491</b>	<b>(52.819)</b>	<b>45.962</b>	<b>10.552</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
(Acréscimo) decréscimo de investimentos	(98.989)	(42.660)	-	-
(Acréscimo) decréscimo de ágios sobre investimentos	(1.493)	-	-	-
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(22.308)	446	(22.308)	446
(Acréscimo) decréscimo do imobilizado	(93)	(17)	(351)	(1.085)
(Acréscimo) decréscimo das propriedades para investimento	-	-	(7.562)	-
Dividendos recebidos	125.145	89.172	-	-
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>2.262</b>	<b>46.941</b>	<b>(30.221)</b>	<b>(639)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e debêntures	300.000	-	300.000	-
Pagamento de empréstimos (principal)	(5.000)	-	(5.000)	-
Comissão para aquisição de debêntures	(6.076)	-	(6.076)	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicadas nos) atividades de financiamentos</b>	<b>288.924</b>	<b>-</b>	<b>288.924</b>	<b>-</b>
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>				
Dividendos pagos	(14.846)	(8.030)	(14.846)	(8.030)
Aumento de capital por incorporação	-	-	-	(11.550)
Resgate de Ações	(1.199)	(11.550)	(1.199)	(11.550)
Compra de ações de partes relacionadas	(21)	85	(405)	(2.619)
Contas a pagar para partes relacionadas	(790)	416	25	(299)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>(16.854)</b>	<b>(19.079)</b>	<b>(16.425)</b>	<b>(22.498)</b>
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>275.821</b>	<b>(24.957)</b>	<b>288.244</b>	<b>(12.585)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	26.505	51.462	52.781	65.366
No fim do período	302.326	26.505	341.225	52.781
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>275.821</b>	<b>(24.957)</b>	<b>288.244</b>	<b>(12.585)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

**1. Contexto operacional:** As demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Constituída em uma "Sociedade Anônima" domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA. A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º andar, São Paulo no Estado de São Paulo. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades. A administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e dos princípios práticos contábeis adotados:** **2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em bases objetivas e subjetivas, com base no julgamento da administração para divulgação de valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor justo das propriedades para investimento para efeito de divulgação, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como o análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de hedge a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de hedge. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisou suas estimativas e premissas pelo menos anualmente. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As presentes demonstrações financeiras incluem: a) As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas leis nº 11.638/07 e 11.941/09, as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC); b) As demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Em complemento, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado - DVA em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto que para fins de IFRS, tais demonstrações são apresentadas como informações suplementares. Essas são as primeiras demonstrações consolidadas preparadas conforme as IFRS nas quais o CPC nº 37 foi aplicado e sua emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração em 03 de março de 2011. **2.1.1. Consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas são compostas conforme abaixo:

	Participação Direta/Indireta 31/12/2010	Participação Direta/Indireta 31/12/2009
<b>Investimentos</b>		
<b>Em sociedade controlada</b>		
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	99,99%	99,99%
Arari do Cabo Emp. Imob. S.A.	99,99%	99,99%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
Hatho Com. Imobiliária Ltda.	99,99%	99,99%
Millennium de Inv. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Orquídea Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Asset Management LLC	100,00%	-
Micrônia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Buriir Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Calandira Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Sândalo Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
<b>Em Fundos de investimentos imobiliários</b>		
Fundo de Invest. Imobiliário CTI	49,22%	49,22%
Fundo de Inv. Imob ABC Plaza	55,71%	55,71%
Fundo Brasileiro Machado Inv Imob	50,00%	50,00%
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>		
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00%	50,00%
CCP A&I O1 Emp. Imob. Ltda.	79,99%	79,99%
CLD Emp. Imob. SPE Ltda.	99,99%	59,99%
CLS Emp. Imob. SPE Ltda.	63,99%	63,99%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	25,00%	99,99%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda.	25,00%	99,99%
AMB CCP 01	50,00%	-
AMB CCP 02	50,00%	-
AMB CCP Serra do Japi	50,00%	-
AMB CCP Rio Guandu	50,00%	-
AMB CCP Jordânia	50,00%	-
AMB CCP Logística	50,00%	-
AMB CCP Impacta	50,00%	-
SPE Azione Gestão e Part.	40,00%	-
Norte Shopping Belem S/A	25,00%	-

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto e Fundos de Investimentos Imobiliários como mencionadas na Nota nº 10. As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para os fundos de investimentos em quais a controladora detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as participações em sociedades e fundos de investimentos imobiliários controlados em conjunto, e/ou nas quais a participação é de 50% ou menos, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional. **2.2. Principais práticas contábeis:** **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** Julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requerem um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e Premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outros importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo ao valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir: - **Custos orçados:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base neste revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. - **Impostos:** A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direitos do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autorizarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas da nossa controlada Arari do Cabo são apurados com base no regime fiscal aplicável à incorporação imobiliária. - **Valor Justo de Instrumentos Financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentamos no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. - **Provisões para Riscos Tributários, Cíveis e Trabalhistas:** A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são ajustadas a mudanças para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como o prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições administrativas que seja movido contra a Companhia ou decisões de tribunais. **2.2.2. Apreciação e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis: Reconhecimento da Receita:** As receitas de locação (inclui shopping centers, estabelecimentos e unidades imobiliárias), participação e prestação de serviços são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. Passamos a registrar o procedimento de linearização das receitas a partir dos contratos de locação assinados em 2009, visando equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas. A análise dos efeitos deste procedimento em relação aos anos anteriores não geraram impactos relevantes. Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios e possui o ativo são classificados como arrendamentos comerciais com objetivo de locação e venda, e por unidades imobiliárias concluídas com intenção de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo financeiro do financiamento aplicado. Os desenvolvimentos recentes finalizados permanecem no estoque, circulante ou não circulante, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades de Investimento. **Permutas:** A mensuração da valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e pelo custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece também o ônus no conta de adiantamento de cliente. **2.2.7. Provisão para garantias:** A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. As garantias possuem características específicas

de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, permitindo diluindo a exposição de fluxo de caixa. **2.2.8. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis:** Nas operações de aquisição de imóveis os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuros unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais e modificados quando da determinação do produto a ser desenvolvido no terreno. A baixa é feita pela curva (liquidação das obrigações) ou conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas), respectivamente. **2.2.9. Investimentos:** Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. O efeito destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento. **2.2.10. Ágio:** O ágio apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superou o valor da equivalência patrimonial, calculado a partir da participação adquirida ou subscrição no patrimônio líquido da outra sociedade. Os ágios quando fundamentados na mais valia dos ativos adquiridos são amortizados ao longo da vida útil estimada e/ou alienação desses ativos. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada na avaliação das respectivas sociedades no momento da aquisição, considerando fatores como a mais valia do ativo, capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008 foram amortizados pelo método linear até aquela data. A partir de 1º de janeiro de 2009 foram classificados para os ativos que deram causa e amortizados de acordo com a realização destes ativos. **2.2.11. Propriedades para Investimento:** São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 9 que levam em consideração o prazo de vida útil econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado na data do balanço e divulgado estes efeitos em nota explicativa. **2.2.12. Imobilizado:** Composto pelos bens tangíveis registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculado pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 9 que levam em consideração o prazo de vida útil econômica dos ativos. **2.2.13. Intangível:** Ativos intangíveis adquiridos em transações mensuráveis são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. **2.2.14. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou câmbios incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses contados a partir da data de avaliação. **2.2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (aumentada de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual exceda anterior, tenha sido inferior a R\$ 48.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% para os recibos brutos de locação (100%, para ambos os tributos quando a receita for proveniente das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados considerando o método de custo fiscal e o método de custos de inventários temporários, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência. **2.2.16. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transadas em julgamento. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas prováveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas são não provisionados e não divulgados; e (iii) Obrigações contingentes são registradas quando há evidências de que a realização de eventos das probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos. **2.2.17. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment. Não houve registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos. **2.2.18. Conversão em moeda estrangeira:** As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação desses instrumentos são reconhecidos no momento da conversão de moeda estrangeira em moeda brasileira. **2.2.19. Avaliação patrimonial:** Ajustes de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido, para permitir o registro de determinadas avaliações de ativos a preços de mercado, principalmente instrumentos financeiros; o registro de variação cambial sobre investimentos societários no exterior avaliados pelo método de equivalência patrimonial; registro do valor justo do plano de stock options e os ajustes dos ativos e passivos a valor de mercado, em razão de fusão e incorporação ocorrida entre as partes não relacionadas que estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle. **2.2.20. Instrumentos financeiros e derivativos:** **a) Ativos Financeiros:** Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento de sua reconhecimento inicial, considerando-se tanto as condições dos contratos de instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: - **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução do valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluído na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas como despesas financeiras no resultado. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, os ativos financeiros classificados como recebíveis foram: o custo de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros. - **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e estão avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, os ativos financeiros disponíveis para venda referem-se a investimentos em ações de companhias abertas e fundos de investimento imobiliários respectivamente. Um ativo financeiro é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por preço de valor de mercado, utilizando o método da taxa de juros efetivos; ou • O ativo é baixado quando o ativo da Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. **b) Passivos Financeiros:** Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos, debêntures e instrumentos financeiros derivativos. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: - **Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquido dos custos de transação decorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado do resultado do mesmo modo que os passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos, financiamentos e debêntures. - **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, conta corrente entre parceiros e outras contas a pagar. Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo o diferencial nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração de resultado. **Instrumentos financeiros derivativos:** A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes de suas operações e utiliza instrumentos financeiros derivativos para minimizar sua exposição a esses riscos, tais como swaps, para proteger-se dos riscos de taxas de câmbio. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo (valor de mercado) em cada data de divulgação de balanço. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia possui hedge de fluxo de caixa ajustado ao valor de mercado e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido. **2.2.21. Ajuste a valor presente:** Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação de impacto de ajuste a valor presente no registro inicial de transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento. No exercício encerrado em 2009 não ocorreram operações que se qualificassem a serem ajustadas, mas para o exercício de 2010 ocorreram vendas de imóveis em construção que precisaram ser ajustadas a valor presente. **2.2.22. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para: (i) Participação nos Lucros e Resultados (PLR); vide descrição na Nota 20.c, a qual é oferecida em conexão com a realização de eventos de distribuição de dividendos; (ii) planos de opção e em contrapartida do passivo; (iii) Plano de opção para compra de ações de "stock options", classificado como instrumento patrimonial; vide detalhes na Nota 20.c, a qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido. **2.2.23. Lucro básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando o ajuste de distribuição ocorrida em conexão com o evento substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao período de vigência e em contrapartida do passivo; (iii) Plano de opção para compra de ações de "stock options", classificado como instrumento patrimonial; vide detalhes na Nota 20.c, a qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de reserva

# Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 5º andar, conjunto 52 - CEP 04543-011 - São Paulo/SP - Tel.: (11) 3018-7600  
www.cpcpsa.com.br

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

**9. Propriedades para Investimento:** As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo menos depreciação e não incluem imóveis que geram renda para a empresa. O saldo em 31 de dezembro de 2010 e 2009 pode ser assim representado:

Descrição	Depreciação	Consolidado	
		31/12/2010	31/12/2009
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	366.768	362.819
Terranos	-	157.213	157.213
Imobilizado em andamento (b)	-	3.266	63.514
Benefícios em imóveis	20%	3.711	3.711
<b>Total</b>		<b>530.958</b>	<b>523.747</b>
<b>Total de Depreciação Acumulada</b>		<b>(48.541)</b>	<b>(40.702)</b>
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>482.417</b>	<b>483.041</b>

(a) Taxa de 2,0% a 2,7% a.a., decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos imóveis de locação, com base em laudo emitido por empresa especializada. Não houve registro de perda decorrente de redução do valor recuperável dos ativos. (b) Refere-se aos gastos com adequações das instalações de empreendimentos concluídos, para incrementar sua produtividade. A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2010 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2009		Depreciação	Saldo em 31/12/2010	
	324.288	3.949		321.140	157.213
Edifícios e construções	324.288	3.949	(7.097)	321.140	157.213
Terranos	157.213	-	-	157.213	-
Imobilizado em andamento	-	3.266	-	3.266	-
Benefícios em imóveis	1.540	-	(742)	798	-
<b>Total</b>	<b>483.041</b>	<b>7.215</b>	<b>(7.839)</b>	<b>482.417</b>	<b>(48.541)</b>

**10. Investimentos:** a) As principais informações das participações societárias em 31 de dezembro de 2010

Investimentos	Participação		Resultado	Ágios em controladas (b)
	Direta/Indireta	Participação		
<b>Em sociedade controlada</b>				
Aquarius Emp. e Part. Ltda	99,99%	99,99%	106.232	109.728
Arraiol do Cabo Emp. Imob. S.A.	99,99%	99,99%	76.639	68.622
CCP Propriedades Imob. Ltda	99,99%	99,99%	141.245	137.812
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda	99,99%	99,99%	(176)	121
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	63.098	8.844
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	16.909	2.796
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	9.213	10.278
Hatoha Com. Imobiliária Ltda	99,99%	99,99%	55.223	51.271
Millennium de Inv. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	105.667	109.082
CCP Orquídea Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	952	1
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	221	(1)
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	141	(1)
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%	3.469	(4)
CCP Asset Management LLC	100,00%	-	3.556	-
Micrónia Emp. Imob. Ltda	99,99%	-	47	-
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	99,99%	-	878	-
CCP Burií Emp. Imob. Ltda	99,99%	-	7	-
CCP Calandira Emp. Imob. Ltda	99,99%	-	7	-
CCP Sândalo Emp. Imob. Ltda	99,99%	-	2	-
<b>Em Fundos de investimentos imobiliários</b>				
Fundo de Invest. Imobiliário CTI	49,22%	49,22%	18.709	19.524
Fundo de Inv. Imob. ABC Plaza	55,71%	55,71%	78.931	79.002
Fundo Brasília Machado Inv. Imob.	50,00%	50,00%	5.466	5.992
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>				
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00%	50,00%	44.211	39.455
CCP AAJ 01 Emp. Imob. Ltda	79,99%	79,99%	(2)	(12)
CLD Emp. Imob. SPE Ltda	59,99%	59,99%	9.592	(23)
CLS Emp. Imob. SPE Ltda	63,99%	63,99%	(12)	(12)
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00%	99,99%	10.632	7.415
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00%	99,99%	2	32
AMB CCP 01	50,00%	-	5.101	1
AMB CCP 02	50,00%	-	100	-
AMB CCP Serra do Japi	50,00%	-	-	-
AMB CCP Rio Guandu	50,00%	-	4.113	7
AMB CCP Jordânia	50,00%	-	14.609	-
AMB CCP Logística	50,00%	-	35	(165)
AMB CCP Cajamar	50,00%	-	28.916	-
SPE Azione Gestão e Part.	40,00%	-	3.395	149
Norte Shopping Belém S/A (a)	25,00%	-	4.968	(308)
<b>Total</b>			<b>817.544</b>	<b>649.928</b>

b) **As movimentações e composições dos investimentos da controladora podem ser assim apresentadas:**

Em 31 de Dezembro de 2010	Saldo em 31 de Dezembro de 2009		Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de Dezembro de 2010
	De 2009	Capital			
Aquarius Empr. Participações Ltda	109.728	-	(25.840)	22.343	106.232
Arraiol do Cabo Empr. Imobiliária S.A.	68.623	1.590	(21.250)	27.673	76.636
CCP Propriedades Imob. Ltda	137.810	4.800	(26.400)	25.937	141.245
BRX Adm. de Shopping Centers Ltda	121	-	-	(297)	(176)
Camargo Correa Cyrela Paulista	39.455	4.216	-	540	44.211
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	8.844	54.239	-	9	63.098
CCP Marfim Empr. Imob. Ltda	7.415	3.174	-	20	10.632
CCP Magnólia Empr. Imob. Ltda	2.796	14.127	-	(14)	16.909
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda	142	-	-	(1)	141
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	32	221	-	-	253
CCP Orquídea Emp. Imob. Ltda	1	995	-	(44)	952
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda	-	2.052	-	2.833	35 4.920
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	-	3.472	-	(5)	3.467
Fundo Brasília Machado Invest Shop	5.991	-	(2.215)	1.689	5.465
Fundo de Inv. Imob. ABC Plaza Shop	44.018	-	(17.773)	17.733	43.978
Fundo de Inv. Imobiliário CTI	19.524	-	(2.676)	1.861	18.709
Hatoha Commercial Imobiliária Ltda	51.271	-	(4.030)	7.946	55.223
Millennium de Inv. Imob. Ltda	109.083	1.337	(24.881)	20.118	105.667
Micrónia Emp. Imob. Ltda	26	(110)	-	128	44
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	-	200	-	(165)	35
SPE Azione Gestão e Part. Ltda	-	3.246	-	149	3.395
Norte Shopping Belém S/A	-	5.093	-	(124)	4.969
CCP Asset Management LLC	-	1	-	3.555	3.556
<b>Total dos investimentos:</b>	<b>604.711</b>	<b>98.931</b>	<b>(125.145)</b>	<b>130.982</b>	<b>58 709.537</b>
SPE Azione Gestão e Part. Ltda	-	1.493	-	-	1.493
Fundo de Inv. Imob. ABC Plaza Shop	12.364	-	-	(304)	12.060
Hatoha Commercial Imobiliária Ltda	2.029	-	-	(43)	1.986
<b>Total dos ágios a amortizar:</b>	<b>14.393</b>	<b>1.493</b>	<b>(14.393)</b>	<b>(347)</b>	<b>15.539</b>
<b>Total</b>	<b>619.104</b>	<b>100.424</b>	<b>(125.145)</b>	<b>130.982</b>	<b>(289) 725.076</b>

c) **Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2010:**

	Ativo		Passivo e Patrimônio líquido		Total
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Patrimônio líquido	
Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230	50,00	243	197.485	1.800	107.507
Brasília Machado Fundo Inv. Imobiliário	50,00	728	10.850	646	7.210
Centro Têxtil Internacional	49,22	2.503	36.449	379	34.222
CLD Empr. Imob. Imobiliária SPE Ltda	59,99	41	16.075	129	16.007
CLS Empr. Imob. Imobiliária SPE Ltda	63,99	-	-	20	(19)
CCP AAJ 01 Empr. Imob. Ltda	79,99	13	(16)	-	4
AMB CCP Cajamar Emp. Imob. Ltda	50,00	3.260	55.393	821	57.725
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00	717	-	1	400
AMB CCP Jordânia Emp. Imob. Ltda	50,00	859	28.363	3	29.218
AMB CCP Rio Guandu Emp. Imob. Ltda	50,00	994	7.240	8	8.213
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob. Ltda	50,00	-	-	1	-
AMB CCP 1 Emp. Imob. Ltda	50,00	170	25.035	15.003	10.200
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	50,00	202	-	-	200
AMB CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda	50,00	54.205	11.793	46.190	8.428
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	2.846	39.742	60	42.446
SPE Azione Gestão e Participação Ltda	40,00	9.308	-	821	8.115
Norte Shopping Belém S/A	25,00	20.776	-	901	21.106

	Despesas operacionais		Resultado financeiro		IRPJ e CSLL	Total
	Custos	Operacionais	Financeiro	Resultado		
Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230	50,00	-	(1)	(3)	(113)	1.079
Brasília Machado Fundo Inv. Imobiliário	50,00	-	(336)	(173)	-	3.722
Centro Têxtil Internacional	49,22	7.213	(3.336)	(226)	-	3.783
CLD Empr. Imob. Imobiliária SPE Ltda	59,99	-	-	(21)	-	(21)
CLS Empr. Imob. Imobiliária SPE Ltda	63,99	-	-	(1)	-	(1)
CCP AAJ 01 Empr. Imob. Ltda	79,99	-	-	(15)	-	106
AMB CCP Cajamar Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(1)	178	(57)	106
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(333)	4	(1)	(338)
AMB CCP Jordânia Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(10)	22	(11)	1
AMB CCP Rio Guandu Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(6)	33	(13)	13
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(1)	-	-	(1)
AMB CCP 1 Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(1)	6	(3)	2
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(1)	3	-	2
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	35.229	(23.772)	(12)	(142)	11.328
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	36	-	(10)	(20)	83
SPE Azione Gestão e Participação Ltda	40,00	151	-	(30)	(155)	371
Norte Shopping Belém S/A	25,00	-	(1.243)	13	-	(1.230)

**11. Títulos e valores mobiliários:** Durante o ano de 2010 ocorreu a aquisição de 2.502.700 ações de empresas do setor, que estão registradas o valor de mercado e em 31 de dezembro de 2010 equivalem a R\$ 34.287. Em 31 de dezembro de 2009 o saldo registrado correspondia a participação de 2.4.679 cotas, equivalente a 6,21% no Fundo de Investimento Imobiliário, cujo valor de custo era de R\$ 1.503 (R\$ 1.949 em 01 de janeiro de 2009). Estas cotas foram vendidas durante o ano de 2010, pelo valor de R\$ 3.366.

**12. Empréstimos:** Os saldos da controladora e do consolidado podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Empréstimos - moeda nacional	15.104	20.897	15.104	20.897
Empréstimos - moeda estrangeira	249.822	222.894	249.822	222.894
Swap na operação de empréstimo	(14.641)	(10.377)	(14.641)	(10.377)
Ajuste valor de mercado	10.477	4.571	10.477	4.571
NDF valor de mercado	-	-	21.729	-
Passivo circulante	260.762	237.985	260.762	237.985
Passivo não circulante	5.104	5.897	5.104	5.897
Passivo não circulante	255.658	232.088	255.658	232.088

As parcelas de longo prazo possuem vencimentos em 2012 (R\$ 226.726) e 2013 (R\$ 5.000). a) **Moeda estrangeira:** Refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (Iene), contratado junto ao Banco Santander S.A., em 17 de agosto de 2009 no valor de R\$ 205.491, no montante equivalente a JPYs 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no Iene, acrescido de juros de 1,4941% ao ano. A taxa do empréstimo é de 3,8706% ao ano com vencimento em 01 de agosto de 2012. Com o objetivo de proteger a exposição, foi realizada uma operação de Swap, onde a Companhia contratou uma operação com vencimento de 109% de mercado, certificado de Depósito Interbancário e a banca contratou a variação do JPY acrescido de juros de 3,8706% ao ano com vencimento em 01 de agosto de 2012. As operações possuem como garantidor solidário o acionista controlador. b) **Moeda Nacional:** Em 22 de dezembro de 2008 a Companhia contratou uma CCB (Cédula de crédito bancário) junto ao Banco Bradesco S/A no montante de R\$ 20.000 com custo de CDI + 0,81% ao ano e com vencimentos em Dezembro de 2010, 2011, 2012 e 2013. Em 31.12.2010 o saldo deste empréstimo era de R\$ 15.104. O Empréstimo tem como garantia contratos de locação de nossos propriedades.

**13. Debêntures:**

Controladora e consolidado	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Debêntures	300.000	-	-
(i) Gastos com debêntures a amortizar	(5.506)	-	-
Juros sobre debêntures	25.259	-	-
<b>Total</b>	<b>319.753</b>	-	-

Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escrituras, da espécie quirográfrica com garantia adicional representada pela cédula fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia, em favor dos titulares das debêntures, sendo 300 Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000, com vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados. O valor nominal unitário das Debêntures será amortizado, após o período de carência principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2012. Todas as Debêntures remuneram o credor a taxa correspondente de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interbancários (" taxa DI"), acrescida de um spread de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis). A Companhia, a seu critério, promoverá o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado. Os gastos com a emissão de debêntures totalizam R\$ 5.506, os quais estão sendo amortizados na sua curva de vencimento. **Cláusulas contratuais (Garantia Adicional):** As obrigações da Companhia serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia") celebrado entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imob. Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatoha Commercial Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatoha Commercial Imobiliária Ltda. e Arraiol do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados a: - Renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais; - Transformação em

O CPC 28 permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou manter registrado o valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para os anos de 2010 e 2009:

Propriedades	Dezembro/2010		Dezembro/2009	
	Valor justo contábil	Mais valia não registrada sob efeito tributário	Valor justo contábil	Mais valia não registrada sob efeito tributário
Edifícios	1.324.741	302.492	1.022.249	1.017.654
Galpões	97.108	50.058	47.050	75.694
Shoppings	222.615	108.179	114.436	238.752
Outros	60.301	21.688	38.613	34.093

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)**

O plano terá vigência de 5 (cinco) anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% (três por cento) das ações em circulação. O plano terá frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual. O exercício da Opção e Opção complementar deverá ser realizado após o período de bloqueio inicial de 02 (dois) anos ("Vesting Inicial"), após o qual deverá ser exercido pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real) por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Adicional, o Beneficiário deverá manter pelo menos 20% (vinte por cento) das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção ("Parcela da Opção"), o qual estarão sujeitas a um período de bloqueio de 05 (cinco) anos ("Vesting Final"), após o qual a Parcela de Opções poderá ser alienada e a Opção Adicional exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real), e posteriormente alienada a qualquer momento. O valor de mercado de cada ação concedida é estimado a data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização do programa de opção foram: volatilidade esperada de 23,6%, dividendos esperados sobre as ações de 6,22%, taxa livre de risco de 13,89% e prazo de vida de 5 a 10 anos.

**Quadro resumo:**

Plano	Data da Outorga	Preço de exercício por ação na data da Outorga em R\$	Prazo de carência
Plano 2008	28/04/2008	5,61 a 7,58	2 e 5 anos

As opções outorgadas conferiam aos beneficiários o direito de adquirir ações do capital social, após período de um a cinco anos de permanência na Companhia e expiram após 10 anos da outorga. A Companhia reconheceu o montante acumulado de R\$ 1.085 de despesas com opções de ações, sendo que R\$ 317 no decorrer do ano de 2008, R\$ 480 em 2009 e R\$ 288 em 2010. Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia (ainda no contexto da Cyrela Brazil Realty) para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia" em 30 de julho de 2007, a emissão de 236.501 ações (já considerado o efeito do agrupamento), conforme Nota nº 18.a. Em 28 de Abril de 2010 os participantes do plano de opção de ação exerceram o limite que tinham direito a partir do período de bloqueio inicial. O preço de exercício médio da ação na data era R\$ 11,30.

**21. Instrumentos financeiros:** a) **Considerações sobre riscos:** • **Riscos de crédito:** as operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers ou edifícios comerciais, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinados condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência; • **Risco de taxa de juros e de câmbio:** o empréstimo mantido é denominado em moeda estrangeira e está sujeito a variação cambial, sendo mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI - Certificado de Depósito Interbancário (Nota nº 12), dada a utilização de instrumentos derivativos (vide item c). Os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros. b) **Valorização dos instrumentos financeiros:** Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, estabelecidas pela administração. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. A volatilidade dos preços a valor de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados. Os instrumentos financeiros estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização: • **Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 04):** os saldos em conta corrente mantidos em bancos de primeira linha têm seus valores de mercado identificados aos saldos contábeis. Para as aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos na data base do balanço. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado; • **Investimentos em sociedades controladas (Nota nº 10):** os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado; • **Obrigações com aquisição de imóveis (Nota nº 15):** os valores estimados de mercado para as obrigações com aquisição de imóveis de longo prazo. c) **Operações com instrumentos derivativos:** A Companhia possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira o qual refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (Iene), contratado junto ao Banco ABN AMRO Real S.A., no valor de R\$ 198.189. A liberação realizada no dia 28 de agosto de 2007, no montante total equivalente a JPY\$ 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no Iene, acrescido de juros de 1,4941% ao ano. Assim com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao Iene e adequar a trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Companhia contratou operações de derivativos, envolvendo "swaps" e "venda futura de Iene" em montantes condizentes com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a um percentual do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos. Em 31 de dezembro de 2010, as controladas e coligadas mencionadas na Nota nº 10 não possuem operações de derivativos. **Gerenciamento de Riscos e Instrumentos Financeiros:** A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações: I) **Políticas de utilização:** A política de derivativos da Companhia busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex: CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação às datas de vencimento destas operações. A Diretoria de Finanças e Relações com Investidores é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Companhia. Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido. II) **Valor Justo de Mercado:** O método de apuração do valor justo utilizado pela Companhia para as operações de "Swap" e "Non-deliverable Forward - NDF" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Mercados e Futuros - BM&F. III) **Operações Contratadas:** Os instrumentos financeiros derivativos mantidos pela controladora em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 consistiam de troca de indexador de parte da dívida através de "swaps" (de Iene para CDI). Em nenhum momento foram efetuadas pela Companhia contratos com chamadas de margem nestas datas. **Swap de taxas e moedas:** Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Empresa efetuará o pagamento do montante. Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia possui contrato de "swap" JPY (Iene) acrescido de juros de 3,8706% ao ano (ponta ativa) x 109% da variação do CDI (ponta passiva), que possuía um valor "nacional" de JPY\$ 11.590.000. Este contrato possui vencimento em 17 de agosto de 2012 e tem o objetivo de proteger o empréstimo denominado Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (Iene) acrescido de juros de 3,8706% ao ano. O resultado final desta operação na visão caixa é somente o montante acrescido da variação do CDI, conforme acima, eliminando-se a exposição cambial. **Non-deliverable forward:** Operações de balcão sem entrega física. Consiste na venda e/ou compra de determinada quantidade de moeda com vencimento futuro, sem desembolso de caixa inicial, tendo como base um valor em moeda estrangeira (nacional) e uma taxa comprada ou vendida (strike). No vencimento da operação o resultado será a diferença entre a taxa contratada e taxa do vencimento, multiplicada pelo valor nacional. Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia não possuía operações deste tipo contratadas. As informações dos instrumentos financeiros derivativos da controladora são resumidas a seguir:

Descrição	Data de Início	Vencimento	Moeda	Valor de Referência Nacional	
				31/12/2010	31/12/2009
<b>Contratos de "swaps"</b>					
Posição ativa moeda Swap Iene + 3,8706%	17/08/2009	01/08/2012	Iene	11.590.000	11.590.000
Posição passiva moeda 109% do CDI	17/08/2009	01/08/2012	Reais	205.491	205.491

Operação	Cenário Provável (MTM)		Cenário Possível stress 25%		Cenário Remoto stress 50%	
	Nacional	Risco	Provável	Possível	Remoto	stress 50%
Swap Longo Termo (Iene)	11.590.000	Variação Iene	25.301	82.490	144.746	
<b>Total</b>			<b>25.301</b>	<b>82.490</b>	<b>144.746</b>	

Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da controladora são resumidos a seguir:

Descrição	Valor Justo (MTM)		Efeito Acumulado 2010		Efeito Acumulado 2009	
	Passivo	N Circulante	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
<b>Contratos de "swaps"</b>						
Posição ativa moeda Swap Iene + 1,4941%	-	-	-	-	(85.275)	-
Swap Iene + 3,8706%	252.984	231.839	26.928	3.163	17.403	8.945
Posição passiva moeda CDI + 3,5%	-	-	-	-	(15.760)	-
CDI + 9,0%	(248.821)	(226.033)	(22.664)	(13.640)	(7.026)	(13.516)
<b>Total SWAP</b>	<b>4.163</b>	<b>5.806</b>	<b>4.264</b>	<b>(10.477)</b>	<b>(90.658)</b>	<b>(4.571)</b>
<b>Contratos a termo (NDF)</b>						
Posição Vendida	-	-	-	-	(18.677)	-
<b>Total</b>	<b>4.163</b>	<b>5.806</b>	<b>4.264</b>	<b>(10.477)</b>	<b>(109.335)</b>	<b>(4.571)</b>

O saldo accrual apurados em 31 de dezembro de 2010 é ganho de R\$ 14.641 (Vide Nota 12) e 31 de dezembro de 2009 é ganho de R\$ 10.377. Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Cenário Provável (MTM)		Cenário Possível stress 25%		Cenário Remoto stress 50%	
	Nacional	Risco	Provável	Possível	Remoto	stress 50%
Swap Longo Termo (Iene)	11.590.000	Variação Iene	25.301	82.490	144.746	
<b>Total</b>			<b>25.301</b>	<b>82.490</b>	<b>144.746</b>	

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados na modalidade de cálculo "accrual" em 31 de dezembro de 2010, aplicando o stress somente na variável câmbio e CDI constante. Previsão de taxa de câmbio utilizado para o cálculo de sensibilidade:

Câmbio	R\$/Iene	
	Provável (esperado)	Possível stress 25%
	0,0203900	0,0254875
	0,0305850	0,0305850

IV) **Considerações gerais:** A Companhia não está obrigada a desembolsar os valores justos neste momento, sendo que o efeito na posição de caixa somente ocorrerá nas datas de vencimento, quando as operações geram desembolso ou recebimento de caixa, conforme o caso. Entretanto o resultado final será atrelado a variação do CDI conforme nota acima. V) **Resultado Financeiro:** O Resultado financeiro da controladora para os períodos findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 são assim constituídos:

	31/12/2010	31/12/2009
Despesas financeiras:		
Ganho/Perda com instrumentos financeiros - derivativos	(4.264)	109.335
Juros sobre empréstimos e financiamentos	9.557	4.061
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	17.371	(89.256)
Juros e atualização sobre empréstimos e debêntures	25.259	-
Outros	2.414	1.688
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>50.337</b>	<b>25.828</b>

Receitas financeiras: Receita de aplicações financeiras 22.694 5.097  
Outros 909 832  
**Total receitas financeiras 23.603 5.929**  
Resultado financeiro líquido 26.734 19.899

22. **Compromissos, ônus e responsabilidades eventuais:** a) **Com partes relacionadas:** Determinados ativos e unidades imobiliárias foram dados em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty (Nota nº 16.c), quais sejam:

Empreendimento	Sala	Valor	Beneficiário	Garantia
Ed. Nova São Paulo	21	6.690	Estrada Nova	Permuta terreno - Alphaville
Ed. Nova São Paulo	12	3.622	Estrada Nova	Permuta terreno - Alphaville
Ed. Faria Lima Financial Center	92	10.815	Haroldo Pavan	Permuta terreno - Contemporâneo Campo Belo

b) **Compromisso de opção de aquisição de terreno:** No 3º trimestre de 2010 foi adquirido um terreno em Jundiaí (SP), com a finalidade de construção de galpões e um terreno em São Paulo, com a finalidade de construção de um empreendimento comercial. c) **Garantia de obra:** A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra e a Companhia repassa este compromisso a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto não possuindo exposição de fluxo de caixa. d) **Construção e entrega de imóveis (permuta física):** A Companhia possui compromisso de entrega de unidades a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento.

23. **Imposto de renda e contribuição social diferidos:** A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

Obrigações a tributar - lucro real	Valor
Lucros a receber de Fundos de Investimentos Imobiliários	4.689
Atualização de mercado de ações de companhias abertas	10.477
Atualização de mercado - instrumentos financeiros (Swap)	10.477

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), conforme a seguir indicados:

Passivo diferido	Imposto de Renda		Contribuição Social		Total
	de Renda	Social	Social	Total	
Créditos de equivalência patrimonial de Fundos	1.112	422	-	-	1.534
<b>Total circulante</b>					<b>1.534</b>
Atualização de mercado de ações de companhia aberta	2.595	943	-	-	3.538
Atualização de mercado - instrumentos financeiros (Swap)	2.595	943	-	-	3.538
<b>Total não circulante</b>					<b>7.076</b>

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social. Nas controladas a tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (linearização das receitas), ocorre no período subsequente, considerando o prazo de recebimento das receitas de locação.

24. **Informações por segmento:** A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados abaixo: - Edifício: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos. - Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção. - Galpão: consiste na locação de galpões industriais. - Shopping: consiste na locação de lojas situadas em Shoppings Centers. - Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings e empresas do exterior. - Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis, dentre eles terrenos. Segue abaixo demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2010 e 2009:

Receita	Informação por Segmento - Dezembro/2010					Incorporação Imobiliária	Outros	Total
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Serviços			
Locação	86.193	9.949	42.162	-	-	-	4.859	143.163
Venda	34.037	-	-	-	-	62.619	-	96.656
Prestação de serviços	-	-	-	9.814	-	-	-	9.814
<b>Total</b>	<b>120.230</b>	<b>9.949</b>	<b>42.162</b>	<b>9.814</b>	<b>62.619</b>	<b>4.859</b>	<b>249.633</b>	

25. **Lucro por Ação:** Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009: a) **Básico:** o cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

Lucro por Ação	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Lucro líquido do exercício	93.892	62.510	33.809
Quantidade de Ações (Ex-Tesouraria)	86.370	86.388	87.665
Lucro por ação	1,08709	0,72366	0,38566

b) **Diluído:** O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

Lucro por Ação	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Lucro líquido do exercício	93.892	62.510	33.809
Quantidade de Ações (emitidas)	86.370	86.388	87.665
Quantidade de Ações (não exercidas)	130	112	902
Total de ações	86.500	86.500	88.567
Lucro por ação	1,08546	0,72266	0,38173

26. **Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido. Para essas Sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e contribuição social. **Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social:** Os valores do imposto de renda e da contribuição social, demonstrados nos resultados do período, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010	01/01/2009
(Prejuízo) Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	97.258	64.182	126.155	87.713
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(33.068)	(21.822)	-	-
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial e amortização de ágio	33.761	21.822	-	-
Lucros a receber - Fundos Investimento Imobiliário (vide nota 23)	(1.534)	-	(1.534)	-
Outros	(693)	(222)	-	(222)
Prejuízos a compensar	-	-	-	-
<b>IRPJ/CSLL - Total (1)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(222)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(222)</b>

27. **Seguros:** As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistente com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. As coberturas de seguros eram: a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 14.800, aluagel - R\$ 2.160 e outros riscos - R\$ 2.000. b) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000. c) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 891.574. As premissas de riscos adotadas, e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010	01/01/2009
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	126.155	87.713
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	41.274	29.847
<b>IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(222)</b>	<b>(14.033)</b>	<b>(10.148)</b>
Total (1) + (2)			<b>(15.567)</b>	<b>(10.370)</b>

28. **Seguros:** As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistente com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. As coberturas de seguros eram: a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 14.800, aluagel - R\$ 2.160 e outros riscos - R\$ 2.000. b) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000. c) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 891.574. As premissas de riscos adotadas, e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Receita	Informação por Segmento - Dezembro/2010					Incorporação Imobiliária	Outros	Total
	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Serviços			
Locação	(4.508)	(363)	(6)	-	-	-	(4.878)	
Venda	-	-	-	-	-	(1.897)	(1.897)	
Prestação de serviços	-	-	-	(593)	-	-	(593)	
<b>Total</b>	<b>(4.508)</b>	<b>(363)</b>	<b>(6)</b>	<b>(593)</b>				