

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	17
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	18
Demonstração do Valor Adicionado	19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	20
---	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	77
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	80
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	86.500
Preferenciais	0
Total	86.500
Em Tesouraria	
Ordinárias	130
Preferenciais	0
Total	130

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	28/04/2011	Dividendo	11/05/2011	Ordinária		0,25819

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.119.865	1.085.231
1.01	Ativo Circulante	330.568	305.603
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36	51
1.01.02	Aplicações Financeiras	295.732	302.275
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	295.732	302.275
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	295.732	302.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.034	830
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.034	830
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.766	2.447
1.01.08.03	Outros	33.766	2.447
1.01.08.03.01	Titulos e valores mobiliários	33.036	0
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	717	2.444
1.01.08.03.03	Demais contas a receber	13	3
1.02	Ativo Não Circulante	789.297	779.628
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	37.442	20.146
1.02.01.04	Estoques	75	75
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	226	223
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	2	4
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	224	219
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	37.141	19.848
1.02.01.09.03	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	22.305	6.045
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	14.836	13.803
1.02.02	Investimentos	751.721	759.363
1.02.02.01	Participações Societárias	751.721	759.363
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	751.721	725.076
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	34.287
1.02.03	Imobilizado	129	114
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	129	114
1.02.04	Intangível	5	5

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.119.865	1.085.231
2.01	Passivo Circulante	34.554	31.891
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	689	596
2.01.01.01	Obrigações Sociais	689	596
2.01.02	Fornecedores	2.462	2.333
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.462	2.333
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.991	1.557
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.986	1.557
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	6	23
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	3.980	1.534
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	5	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.113	5.104
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.113	5.104
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.113	5.104
2.01.05	Outras Obrigações	22.299	22.301
2.01.05.02	Outros	22.299	22.301
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.299	22.299
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	0	2
2.02	Passivo Não Circulante	589.036	583.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	587.286	575.411
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	258.090	255.658
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	258.090	255.658
2.02.01.02	Debêntures	329.196	319.753
2.02.02	Outras Obrigações	600	0
2.02.02.02	Outros	600	0
2.02.02.02.03	Demais contas a pagar	600	0
2.02.03	Tributos Diferidos	0	7.076
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	7.076
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido	496.275	469.703
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	541	493
2.03.02.04	Opções Outorgadas	541	493
2.03.04	Reservas de Lucros	145.592	145.592
2.03.04.01	Reserva Legal	10.671	10.671
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	136.375	136.375
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-1.454	-1.454
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	19.488	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-41	-7.077

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.978	1.239
3.03	Resultado Bruto	2.978	1.239
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	24.744	21.972
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-7
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.003	-3.216
3.04.02.01	Remuneração da Administração	-750	-564
3.04.02.02	Gerais e Administrativas	-2.653	-2.022
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-600	-630
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.161	1.033
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	1.161	1.033
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-87	-88
3.04.05.01	Amortização de ágios	-87	-87
3.04.05.02	Demais despesas	0	-1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.673	24.250
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.722	23.211
3.06	Resultado Financeiro	-8.925	-4.695
3.06.01	Receitas Financeiras	7.902	998
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.827	-5.693
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.797	18.516
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	691	0
3.08.02	Diferido	691	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.488	18.516
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.488	18.516
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,22600	0,21400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,22500	0,21400

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	19.488	18.516
4.02	Outros Resultados Abrangentes	7.036	-4.196
4.02.01	Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa	7.886	-4.196
4.02.02	Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda	-850	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	26.524	14.320

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.474	-893
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.916	-301
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	18.797	18.516
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	7	3
6.01.01.03	Amorização dos ágios	87	87
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	190	0
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-27.673	-24.250
6.01.01.06	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	7.497	9.005
6.01.01.07	Variação cambial / ganho ou perda - swap	8.963	-3.782
6.01.01.08	Despesas com opção de ação	48	120
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.833	469
6.01.02.01	Impostos e contribuições a compensar	-99	-251
6.01.02.02	Dividendos a receber	1.727	0
6.01.02.03	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-16.260	0
6.01.02.04	Demais ativos	-10	12
6.01.02.05	Fornecedores	129	669
6.01.02.06	Impostos e contribuições a recolher	-11	134
6.01.02.07	Demais contas a pagar	691	-95
6.01.03	Outros	-1.557	-1.061
6.01.03.01	Juros pagos	-419	0
6.01.03.02	IRRF sobre dividendos	-1.138	-1.061
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	919	-18.724
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-29.069	-36.182
6.02.02	Decréscimo de títulos e valores mobiliários	0	739
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	-23	-16
6.02.04	Dividendos recebidos	30.011	16.735
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3	294.059
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	0	-6.076
6.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	-3	-3
6.03.04	Contas a pagar para partes relacionadas	0	138
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.558	274.442
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	302.326	26.505
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	295.768	300.947

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-961	147.046	0	-7.077	469.703
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-961	147.046	0	-7.077	469.703
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	0	0	0	48
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.488	7.036	26.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.488	0	19.488
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	7.036	7.036
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	7.036	7.036
5.07	Saldos Finais	330.695	-913	147.046	19.488	-41	496.275

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-15.720	91.122	0	-4.571	401.526
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-15.720	91.122	0	-4.571	401.526
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	120	0	0	0	120
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	120	0	0	0	120
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.516	-4.196	14.320
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.516	0	18.516
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.196	-4.196
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-4.196	-4.196
5.07	Saldos Finais	330.695	-15.600	91.122	18.516	-8.767	415.966

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	4.296	2.337
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.135	1.304
7.01.02	Outras Receitas	1.161	1.033
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.433	-1.475
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.042	-1.232
7.02.04	Outros	-391	-243
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.863	862
7.04	Retenções	-94	-90
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7	-3
7.04.02	Outras	-87	-87
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.769	772
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.575	25.248
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.673	24.250
7.06.02	Receitas Financeiras	7.902	998
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	38.344	26.020
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	38.344	26.020
7.08.01	Pessoal	2.562	1.746
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.164	481
7.08.01.02	Benefícios	648	750
7.08.01.04	Outros	750	515
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-521	82
7.08.02.01	Federais	-678	17
7.08.02.03	Municipais	157	65
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.815	5.676
7.08.03.01	Juros	16.460	5.669
7.08.03.03	Outras	355	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.488	18.516
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	19.488	18.516

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.250.912	1.231.894
1.01	Ativo Circulante	458.772	410.176
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.704	4.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	359.336	336.983
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	359.336	336.983
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	359.336	336.983
1.01.03	Contas a Receber	48.794	50.582
1.01.03.01	Clientes	48.794	50.582
1.01.04	Estoques	11.554	17.418
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.034	830
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.034	830
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.350	321
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	33.350	321
1.01.08.01.01	Títulos e valores mobiliários	33.036	0
1.01.08.01.02	Demais contas a receber	314	321
1.02	Ativo Não Circulante	792.140	821.718
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	306.879	302.693
1.02.01.03	Contas a Receber	5.724	18.877
1.02.01.03.01	Clientes	5.724	18.877
1.02.01.04	Estoques	245.277	244.953
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.740	3.739
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.740	3.739
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	52.138	35.124
1.02.01.09.03	Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos	28.933	13.188
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	15.351	14.337
1.02.01.09.05	Depósitos judiciais	7.854	7.599
1.02.02	Investimentos	482.796	516.704
1.02.02.01	Participações Societárias	0	34.287
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	34.287
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	482.796	482.417
1.02.03	Imobilizado	2.456	2.312
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.456	2.312
1.02.04	Intangível	9	9
1.02.04.01	Intangíveis	9	9

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.250.912	1.231.894
2.01	Passivo Circulante	78.724	93.376
2.01.02	Fornecedores	5.630	11.565
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.630	11.565
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.636	15.869
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.056	15.803
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.564	3.933
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	1.107	1.380
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	6.115	7.220
2.01.03.01.04	Parcelamentos tributários	3.270	3.270
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	580	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.113	5.104
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.113	5.104
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.113	5.104
2.01.05	Outras Obrigações	53.345	60.838
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	88	142
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	88	142
2.01.05.02	Outros	53.257	60.696
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.299	22.299
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.662	10.526
2.01.05.02.05	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	8.342	7.999
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	808	929
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permutas	16.838	17.281
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	1.308	1.662
2.02	Passivo Não Circulante	640.094	633.830
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	587.286	575.411
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	258.090	255.658
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	258.090	255.658
2.02.01.02	Debêntures	329.196	319.753
2.02.02	Outras Obrigações	49.551	50.268
2.02.02.02	Outros	49.551	50.268
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	1.526
2.02.02.02.04	Tributos a pagar	5.905	5.329
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permuta	41.990	43.413
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	900	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.107	7.001
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.107	7.001
2.02.04	Provisões	1.150	1.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.150	1.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.150	1.150
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	532.094	504.688
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-913	-961
2.03.02.04	Opções Outorgadas	541	493
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-1.454	-1.454
2.03.04	Reservas de Lucros	147.005	139.969

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.03.04.01	Reserva Legal	10.671	10.671
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	136.375	136.375
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-41	-7.077
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	19.488	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	35.819	34.985

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	43.817	36.256
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.288	-4.576
3.03	Resultado Bruto	37.529	31.680
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.167	-3.503
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.440	-402
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.889	-4.144
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.007	-2.748
3.04.02.02	Remuneração da administração	-982	-564
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-900	-832
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.162	1.043
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	1.162	1.033
3.04.04.02	Demais receitas operacionais	0	10
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.362	28.177
3.06	Resultado Financeiro	-7.089	-4.236
3.06.01	Receitas Financeiras	9.798	1.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.887	-5.735
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.273	23.941
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.275	-2.581
3.08.01	Corrente	-3.564	-2.591
3.08.02	Diferido	1.289	10
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.998	21.360
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	22.998	21.360
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.488	18.516
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.510	2.844
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,22600	0,21400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,22500	0,21400

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	19.488	18.516
4.02	Outros Resultados Abrangentes	7.036	-4.196
4.02.01	Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa	7.886	-4.196
4.02.02	Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda	-850	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	26.524	14.320
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.848	10.596
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.676	3.724

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	28.333	11.845
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.212	31.199
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25.273	23.941
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	17	2.037
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	2.047	0
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	190	0
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	7.497	9.006
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	-823	12
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	0	-135
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	8.963	-3.782
6.01.01.09	Despesa com opção de ação	48	120
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.400	-15.985
6.01.02.01	Contas a receber	14.941	4.377
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-80	-313
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	3.674	-23.696
6.01.02.04	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-15.745	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-255	-353
6.01.02.06	Demais ativos	7	328
6.01.02.07	Fornecedores	-5.935	1.141
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisições de imóveis	-7.634	5.032
6.01.02.09	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	343	0
6.01.02.10	Impostos e contribuições a recolher	859	-91
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-121	-2.401
6.01.02.12	Dividendos a pagar	0	29
6.01.02.13	Demais contas a pagar	546	-38
6.01.03	Outros	-5.479	-3.369
6.01.03.01	Juros pagos	-419	0
6.01.03.02	IRRF sobre dividendos recebidos	-1.138	-1.061
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-3.922	-2.308
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.587	-23.726
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	0	-23.072
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-161	-654
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-2.426	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.731	290.268
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	0	-6.076
6.03.03	Participação dos não controladores	-2.676	-3.724
6.03.04	Contas a receber de partes relacionadas	-1	67
6.03.05	Contas a pagar para partes relacionadas	-54	1
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	23.015	278.387
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	341.025	52.781
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	364.040	331.168

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-961	147.046	0	-7.077	469.703	34.985	504.688
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-961	147.046	0	-7.077	469.703	34.985	504.688
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48	0	0	0	48	-2.676	-2.628
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	48	0	0	0	48	0	48
5.04.08	Efeito da distribuição de lucro de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-2.676	-2.676
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.488	7.036	26.524	3.510	30.034
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.488	0	19.488	3.510	22.998
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	7.036	7.036	0	7.036
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	7.036	7.036	0	7.036
5.07	Saldos Finais	330.695	-913	147.046	19.488	-41	496.275	35.819	532.094

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	330.695	-15.720	91.122	0	-4.571	401.526	34.982	436.508
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	330.695	-15.720	91.122	0	-4.571	401.526	34.982	436.508
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	120	0	0	0	120	-3.724	-3.604
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	120	0	0	0	120	0	120
5.04.08	Efeito da distribuição de lucro de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-3.724	-3.724
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.516	-4.196	14.320	2.844	17.164
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.516	0	18.516	2.844	21.360
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-4.196	-4.196	0	-4.196
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-4.196	-4.196	0	-4.196
5.07	Saldos Finais	330.695	-15.600	91.122	18.516	-8.767	415.966	34.102	450.068

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	46.326	38.407
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	45.164	37.374
7.01.02	Outras Receitas	1.162	1.033
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.444	-7.121
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.288	-4.576
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.738	-1.989
7.02.04	Outros	-1.418	-556
7.03	Valor Adicionado Bruto	36.882	31.286
7.04	Retenções	-8	-4
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8	-4
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	36.874	31.282
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.798	1.499
7.06.02	Receitas Financeiras	9.798	1.499
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.672	32.781
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.672	32.781
7.08.01	Pessoal	3.164	1.997
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.164	481
7.08.01.02	Benefícios	948	952
7.08.01.04	Outros	1.052	564
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.646	3.724
7.08.02.01	Federais	3.467	3.628
7.08.02.03	Municipais	179	96
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.864	5.700
7.08.03.01	Juros	16.460	5.684
7.08.03.03	Outras	404	16
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.998	21.360
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.488	18.516
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.510	2.844

**Resultados 1T11**

CCP anuncia crescimento de 20,8% na Receita Bruta e Lucro Líquido de R\$ 19,5 milhões no 1T11.

São Paulo, 11 de maio de 2011 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BMF&Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2011. Os valores estão em R\$, exceto quando indicado e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Destaques

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T10	1T11	1T10 X 1T11
Receita Líquida	36,26	43,82	20,9%
EBITDA	30,20	34,48	14,2%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>83,3%</i>	<i>78,7%</i>	<i>-4,6 p.p</i>
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	30,20	34,31	13,6%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>85,3%</i>	<i>83,0%</i>	<i>-2,3 p.p</i>
NOI ⁽²⁾	30,21	34,25	13,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>93,6%</i>	<i>93,8%</i>	<i>0,2 p.p</i>
FFO ⁽³⁾	20,66	21,65	4,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>57,0%</i>	<i>49,4%</i>	<i>-7,6 p.p</i>
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,239	0,251	4,8%
Lucro Líquido	18,52	19,49	5,2%
<i>Margem Líquida</i>	<i>51,1%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-6,6 p.p</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,2143	0,2256	5,3%

⁽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

Indicadores Operacionais	1T10	1T11	1T11 x 1T10
Vacância Física	1,5%	0,5%	-1,0 p.p
Vacância Financeira	1,1%	0,6%	-0,5 p.p
Portfólio Atual (m²)	191,7	189,8	-1,0%
Portfólio em Desenvolvimento (m²)	226,2	294,2	30,1%

Teleconferências sobre os Resultados do 1T11

Teleconferência em Português

12 de maio de 2011
10h30 (horário de Brasília)
9h30 (US EST)
Telefone: (11) 3127-4971
Senha: CCP
Replay: (11) 3127-4999
Senha: 71992216

Teleconferência em Inglês

12 de maio de 2011
11h30 (horário de Brasília)
10h30(US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: CCP
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 450707#

Contate RI:

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

BM&F Bovespa: CCPR3

Cotação: R\$ 13,90
No. de ações: 86.500.000
Valor de mercado: R\$ 1.202 MM
Preço de fechamento: 10/05/2011





Resultados 1T11



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 de 348 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

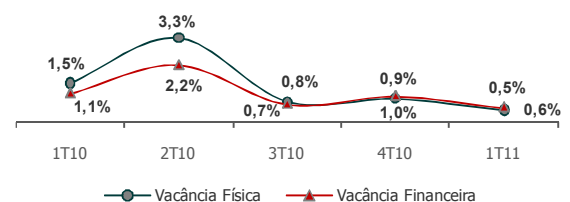
Destaques do Período

Aquisições de terrenos para desenvolvimento de Condomínio Logístico

No 1º trimestre de 2011 adquirimos mais um terreno destinados ao desenvolvimento de um centro logístico no município de Queimados, RJ à 35 km do centro da capital, com uma área total de aproximadamente 740 mil m² para a construção de cerca de 170.000 m² de ABL. O parque logístico, a ser construído em parceria com a AMB Property Corporation, será lançado em fases, sendo a primeira prevista para o primeiro semestre de 2012 atendendo aos mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança.

Vacância

Atualmente a vacância física total de nosso portfólio é de 0,5% da área locável total do portfólio da Companhia, e a vacância financeira, que representa o impacto financeiro das áreas vagas, ficou em apenas 0,6%, evidenciando nossa capacidade de retenção de locatários, boa gestão e alta qualidade de nosso portfólio.



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



Resultados 1T11

níveis de mercado nossas taxas de vacância, apresentam valores extremamente baixos. Em relação ao mercado em geral de escritórios - nossa principal atuação - o primeiro trimestre de 2011 prosseguiu com uma vacância extremamente baixa. Segundo dados da consultoria CB Richard Ellis, São Paulo fechou o período com 3,8% de vacância, e o Rio de Janeiro com 3,0%. A baixa vacância explica-se pela alta demanda de escritórios em função do bom momento econômico do país.

Avaliação de Portfólio – Valor Justo

Apresentamos abaixo o valor justo de suas propriedades para efeito de divulgação, A Cia realizou uma avaliação interna usando a seguinte metodologia:

- **Propriedades Operacionais:** são classificadas como Propriedades para investimento no balanço patrimonial, pois auferem receita de locação. Para estas propriedades utilizamos duas metodologias, "Base *Yield*" e "Comparativos de Mercado". Para o cálculo do *yield*, ou taxa de capitalização, utilizamos prêmios de 150 a 300 pontos base, dependendo da classe de ativos, sobre o título de longo prazo brasileiro indexado a mesma inflação que corrige os aluguéis. Utilizamos os aluguéis potenciais de cada propriedade, considerando os últimos negócios no empreendimento e aplicando um desconto de 5% para eventuais despesas e negociações. Posteriormente, comparamos estes valores aos valores de mercado das transações ocorridas no mercado com intuito de validar a métrica.

Valor das Propriedades Operacionais

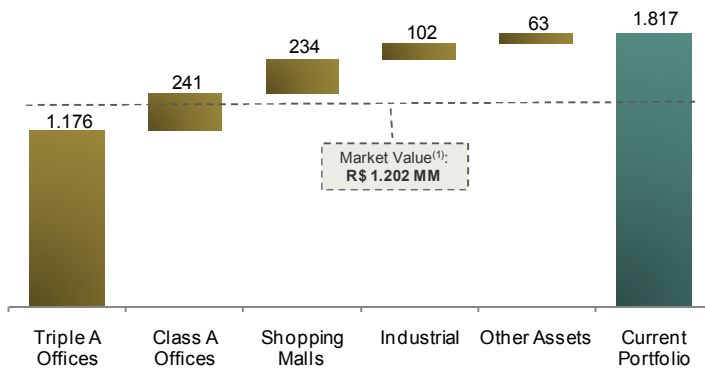
Cálculo do NAV

R\$ (Milhões)

NAV: "*Net Asset Value*" ou Valor Líquido dos Ativos, corresponde aos ativos imobiliários à valor de avaliação reduzido da dívida líquida



Resultados 1T11



Valor de mercado ¹ =	Preço por ação ² : R\$ 13,90
75,5% do NAV	NAV/ ação ³ : R\$ 18,41

¹ Valor de Mercado de todas as ações da Cia. em 10/05/2011

² Cotação das ações da Cia. em 10/05/2010¹

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

- Propriedades em Desenvolvimento (projetos): estes empreendimentos somente farão parte do portfólio na sua conclusão. Os valores investidos nestes projetos, encontram-se a custo histórico e estão registrados na conta "estoque". Importante mencionar que a Cia tem mais de 348 mil m² em projetos a serem entregues nos próximos 4 anos - detalhes na página seguinte.

Projetos em Desenvolvimento

Adicionamos ao nosso portfólio no 1T11 mais um empreendimento de condomínio logístico a ser desenvolvido no estado do Rio de Janeiro dentro da parceria com a AMB Property Co. conforme descrito anteriormente.

Devido à forte demanda comercial, decidimos aumentar a ABL do Parque Shopping Belém, que passa a ser de 32.750 m², um acréscimo de 4.650 m² ou 16,5% em relação ao projeto inicial. O investimento previsto sofreu incremento proporcional ao acréscimo de ABL e foi mantida a perspectiva de inauguração para o 2T12.

**Resultados 1T11**

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m²)	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 70 - R\$ 85	193,6
	Thera Corporate	SP - Berrini	28.359	12.725	2T14	R\$ 90 - R\$ 110	
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	8.686	2T14	R\$ 110 - R\$ 130	
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	16.500	4.228	2T13	R\$ 120 - R\$ 130	
Shopping Center ⁽²⁾	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	14.823	8.259	4T12	R\$ 60 - R\$ 65	581,7
	Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	44.197	35.358	4T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.060	9.015	1T13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Matarazzo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	2T14	R\$ 90 - R\$ 110	
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825	1T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	32.750	8.188	2T12	R\$ 40 - R\$ 50	
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	113.215	28.304	2T11	R\$ 16 - R\$ 19	231,3
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.985	16.996	4T11	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Queimados I	RJ - Queimados	178.751	44.688	4T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Queimados II	RJ - Queimados	173.737	43.434	4T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551	1T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950	À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000	À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
Total de Empreend. em Desenvolvimento			1.064.999	348.525			1.006,7
Banco de Terreno							
	Centro Metropolitano - SE e SO	RJ - Barra da Tijuca	-	35.047	À definir		-
Total de Empreend. Futuros			-	35.047			-
Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos			1.064.999	383.572			1.006,7

⁽¹⁾ Valores médios praticados no mercado⁽²⁾ Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso)

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



Resultados 1T11

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⁾	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Edifícios Corporativos	88.333	46,5%	0,1%	0,2%	20.786	22.768	9,5%
Edifícios Triple A	52.397	27,6%	0,0%	0,0%	16.749	18.001	7,5%
Escritórios Class A	35.937	18,9%	0,4%	0,5%	3.994	4.767	19,3%
Outras receitas em Edifícios	-	-	-	-	43	-	NA
Shopping Centers	42.698	22,5%	1,8%	1,4%	9.237	11.372	23,1%
Industrial	40.350	21,3%	0,0%	0,0%	1.836	2.061	12,2%
Outros Empreendimentos	18.462	9,7%	0,3%	0,5%	1.339	1.464	9,3%
Serviços de Administração	-	-	-	-	4.176	4.924	17,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	-	-	-	-	-	2.575	NA
Total	189.843	100,0%	0,6%	0,5%	37.374	45.164	20,8%

⁽¹⁾ Data base de 31 de março de 2011

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

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

■ Locação Imobiliária

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

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ mil)		
					1T10	1T11	1T10 X 1T11
Empreendimentos Triple A		52.397	0,0%	0,0%	16.749	18.001	7,5%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	1.210	1.383	14,3%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	734	1.006	37,1%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	6.506	6.880	5,7%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	4.177	4.854	16,2%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	3.465	3.527	1,8%
Londres Financial Center	RJ - Barra da Tijuca	1.766	0,0%	0,0%	657	351	-46,5%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,4%	0,5%	3.994	4.767	19,3%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	0,0%	0,0%	1.475	1.624	10,1%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	0,0%	0,0%	785	967	23,1%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	381	452	18,6%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	202	217	7,5%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	3,6%	3,6%	486	519	6,8%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	334	524	56,9%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	331	464	40,2%
Outras receitas com áreas comuns					43	-	-100,0%
Total		88.333	0,1%	0,2%	20.786	22.768	9,5%

⁽¹⁾ Data Base: 31/03/2011



Resultados 1T11

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 88.000 m² distribuída em 13 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 79% de nosso portfólio no segmento.

A taxa de vacância física em nossos edifícios corporativos encerrou o ano de 2010 em 0,2%, enquanto a financeira encerrou em 0,1%.

Apuramos uma receita bruta de R\$ 22,8 milhões no 1º trimestre de 2011, um incremento de 9,5% em relação ao mesmo período do ano anterior que acumulou R\$ 20,8 milhões de receita bruta. A variação positiva na receita de locação, mesmo com a redução de nosso portfólio com a venda parcial do empreendimento Londres, foi impactada principalmente pelas renegociações no preço de alguns contratos que foram favoráveis à companhia.

Locação de Shopping Centers

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

Shopping Centers	ABL total (em m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Financeira ⁽³⁾	Taxa de Vacância Física ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)		
					1T10 ⁽²⁾	1T11 ⁽²⁾	1T10 x 1T11
Grand Plaza Shopping	59.954	33.405	1,7%	1,2%	8.429	9.159	8,7%
Shopping D	29.417	9.293	2,4%	2,4%	808	1.260	55,9%
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	NA	NA	-	953	NA
Total	89.371	42.698	1,8%	1,4%	9.237	11.372	23,1%

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

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

⁽³⁾ Data base: 31/03/2011

⁽⁴⁾ Referente a cessão de uso (CDU) dos shoppings em fase pré-operacional

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 23,1% quando comparados o 1T11 com 1T10 advinda principalmente, da contabilização de receita com cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. Se compararmos os mesmos períodos, desconsiderando os efeitos dessas receitas o aumento apurado foi de 13%, impactado em grande parte pelo aumento de nossa participação no Shopping D.



Resultados 1T11

As participações da CCP no segmento de Shopping Center são de: (i) 31,59% do Shopping D, (ii) 55,72% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping.

Condomínios Logísticos (Industrial)

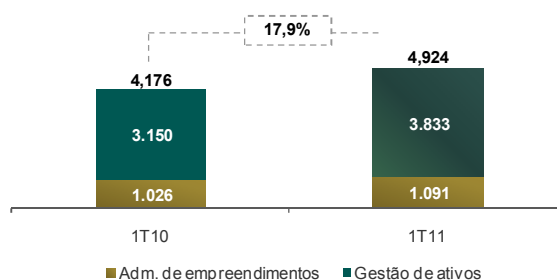
Na atividade de locação de centros de distribuição houve um crescimento de 12,2% quando comparados o 1º trimestre de 2011 e 2010, principalmente em função dos reajustes aplicados nos valores de locação. Atualmente 100% do nosso portfólio industrial encontram-se ocupado.

Propriedade	Localização	ABL (Em m²)	Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)		
					1T10	1T11	1T10 X 1T11
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	0,0%	0,0%	648	654	0,9%
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	583	666	14,2%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	605	742	22,6%
Total		40.350	0,0%	0,0%	1.836	2.061	12,2%

⁽¹⁾ Data base: 31/03/2011

Prestação de serviços

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



No 1T11 obtivemos um aumento de 18% na receita com prestações de serviço em relação 1T10 passando de R\$ 4,2 milhões para R\$ 4,9 milhões em função da evolução dos negócios nesta atividade.

Incorporação imobiliária

Ainda como reflexo da incorporação dos empreendimentos CEO, Thera Residence e Thera Office, reconhecemos no 1º trimestre de 2011 R\$ 2,6 milhões de receita bruta.

**Resultados 1T11****Análise dos Resultados**■ **Receita Bruta**

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1T10	1T11	Part % 1T11	1T10 x 1T11
Locação de Edifícios Corporativos	20.786	22.768	50,4%	9,5%
Locação de Shopping Centers	9.237	11.372	25,2%	23,1%
Locação de Centros de Distribuição	1.836	2.061	4,6%	12,2%
Locação de Outros Empreendimentos	1.339	1.464	3,2%	9,3%
Prestação de Serviços de Administração	4.176	4.924	10,9%	17,9%
Incorporação Imobiliária	-	2.575	5,7%	NA
Total	37.374	45.164	100,0%	20,8%

No 1º trimestre de 2011 apuramos um crescimento de 21% em nossa receita bruta comparando com o 1T10, em função do aumento de nossa receita em todos os nossos segmentos de atuação, principalmente na receita apurada com cessão de uso de shoppings em desenvolvimento e da incorporação imobiliária.

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

■ **Custos de locação, vendas e serviços prestados**

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend.	Serviços de Administr.	Incorporação Imobiliária	Total
Depreciações	1.377	446	110	122	-	-	2.055
Manutenção	69	553	-	192	-	-	814
Serviços de Terceiros	507	474	-	18	-	-	999
Salários e encargos	-	-	-	-	493	-	493
Outros	31	501	-	-	263	-	795
CPV (Custo de Produtos Vendidos)	-	-	-	-	-	1.132	1.132
Total	1.985	1.975	110	332	756	1.132	6.288



Resultados 1T11

Os principais componentes dos custos, por segmento, no 1T11, foram os seguintes:

Os custos por segmento são demonstrados no quadro seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	1T10	1T11	Part % 1T11	1T10 x 1T11
Locação de Edifícios Corporativos	1.532	1.984	31,6%	29,5%
Locação de Shopping Centers	2.185	1.974	31,4%	-9,7%
Locação de Centros de Distribuição	105	110	1,7%	4,8%
Locação de outros empreendimentos	288	332	5,3%	15,3%
Prestação de Serviços de Administração	467	756	12,0%	61,9%
Incorporação Imobiliária	-	1.132	18,0%	NA
Total	4.576	6.288	100,0%	37,4%

Dada a natureza do negócio da CCP, a Companhia mantém um portfólio de propriedades comerciais para locação, o que resulta que a depreciação seja uns dos maiores custo da empresa. Os demais custos se referem a manutenção e serviços nas propriedades.

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 1T11 foi de 85,6% - 1,7 p.p. inferior à margem do 1º trimestre de 2010, decorrente da menor margem advinda das atividades de incorporação imobiliária.

**Resultados 1T11**

■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

Os incrementos de 258% nas despesas comerciais no 1T11 em relação ao 1T10; decorre principalmente das despesas geradas com a comercialização de alguns de nossos projetos em desenvolvimento.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T10	1T11	Part % 1T11	1T10 x 1T11
Serviços de Terceiros - Comerciais	56	135	9,4%	140,8%
Manutenção e Reparos	129	7	0,5%	-94,5%
Alugueis e Condomínios	217	160	11,1%	-26,1%
Despesas de Comercialização	-	1.066	74,0%	NA
Outras despesas	-	72	5,0%	NA
Total	402	1.440	100,0%	258,2%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 4,0 milhões no 1º trimestre de 2011, um acréscimo de 20,4% em relação ao mesmo período de 2010, por conta da evolução de quadro de pessoas para atender ao crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento na Cia.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T10	1T11	Part % 1T11	1T10 x 1T11
Salários e Encargos Sociais	1.165	2.194	55,0%	88,3%
Taxas e Contribuições Diversas	43	112	2,8%	160,7%
Custo de Manutenção e Reparos	155	108	2,7%	-30,0%
Serviços de Terceiros - Administrativos	1.689	1.338	33,6%	-20,8%
Outras despesas	260	236	5,9%	-9,3%
Total	3.312	3.989	100,0%	20,4%

■ EBITDA e Margem EBITDA

Abaixo apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no 1T11 e 1T10.

EBITDA (R\$ mil)	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Lucro Antes do IR e da CS	23.941	25.273	5,6%
(+/-) Resultado Financeiro	4.236	7.089	67,4%
(+) Depreciação e Amortização	2.036	2.118	4,0%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(10)	-	-100,0%
EBITDA	30.203	34.480	14,2%
Margem de EBITDA⁽¹⁾	83,3%	78,7%	-4,6 p.p

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



Resultados 1T11

O EBITDA no 1T11 foi 14% superior ao do 1T10 em função de um resultado superior, porém quando comparamos a margem dos mesmos períodos, houve uma redução de 4,6 p.p. por conta do resultado reconhecido com a incorporação imobiliária.

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$mil) Sem atividade de incorporação imobiliária	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Lucro Antes do IR e da CS	23.941	25.273	5,6%
(-) Lucro Antes do IR e CS com incorporação imobiliária	-	(169)	NA
(+/-) Resultado Financeiro	4.236	7.089	67,4%
(+) Depreciação e Amortização	2.036	2.118	4,0%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(10)	-	-100,0%
EBITDA Ajustado	30.203	34.311	13,6%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	85,3%	83,0%	-2,3 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

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

Quando analisamos o resultado do EBITDA ajustado, sem os efeitos das vendas e incorporação de propriedade, no quadro anterior, nota-se que, em relação ao 1T10, o EBITDA manteve um aumento de 14%, e a margem ficou em 83,0%.

■ Resultado Financeiro

O resultado financeiro do 1º trimestre de 2011 foi 67% superior ao 1T10 por conta do aumento do endividamento da Cia, que vem ampliando o seu nível de investimento em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais. Adicionalmente, quando comparamos os trimestres de 2010 com 2011 existe o impacto de elevação da taxa de juros.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(5.684)	(16.470)	189,8%
Juros e multas	(8)	(11)	37,5%
Demais despesas financeiras	(42)	(406)	866,7%
Despesas Financeira	(5.734)	(16.887)	194,5%
Receita de Aplicações Financeiras	1.358	9.499	599,5%
Outras Receitas	141	299	112,1%
Receita Financeira	1.499	9.798	553,6%
Resultado Financeiro	(4.235)	(7.089)	67,4%

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



Resultados 1T11

■ Imposto de Renda e Contribuição Social

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 2,3 milhões no 1T11, 12% inferior ao valor observado no 1T10, em consequência do imposto diferido nas operações financeiras.

■ Lucro Líquido

Na comparação entre o 1T10 e 1T11, houve incremento de 5% no lucro líquido. Esse aumento é decorrente do aumento de nossos aluguéis e venda de propriedades.

As margens reduziram 6,6 p.p no 1T11, por conta dos resultados com as alienações de propriedades.

■ Net Operating Income (NOI) – Receita Líquida Operacional

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

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

Net Operating Income (R\$ mil)	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Receita Líquida	32.282	36.535	13,2%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(2.073)	(2.282)	10,1%
NOI	30.209	34.253	13,4%
Margem NOI ⁽¹⁾	93,6%	93,8%	0,2 p.p

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

No 1T11 observamos crescimento de 13,4% no NOI absoluto em relação ao 1T10, principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação, e a margem manteve-se praticamente estável em relação ao 1T10.

**Resultados 1T11**■ **FFO – Recursos da Operação**

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

FFO (R\$ mil)	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.516	19.488	5,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.036	2.118	4,0%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(10)	-	-100,0%
(+) Resultado de plano de opções	120	48	-60,0%
Funds From Operation (FFO)	20.662	21.654	4,8%
Margem de FFO ⁽¹⁾	57,0%	49,4%	-7,6 p.p
FFO por ação (R\$)	0,239	0,251	4,8%

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

Quando comparamos o FFO absoluto do 1T11 com o 1T10 observamos um aumento de 5,0% em decorrência de um melhor resultado líquido impulsionado pelas vendas de propriedades. Por essa mesma razão, apuramos uma redução de 7,6 p.p. na margem FFO do 1º trimestre de 2011.

Ao ajustarmos o FFO sem a contabilização das contas de vendas de empreendimentos, conforme a tabela seguinte, O FFO absoluto manteve-se estável e a redução da margem foi de 6,2 p.p..

FFO Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil) Sem incorporação imobiliária	1T10	1T11	1T10 x 1T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.516	19.488	5,2%
(-) Lucro (Prejuízo) Líquido com incorporação imobiliária	-	(90)	NA
(+) Depreciação e Amortização	2.036	2.118	4,0%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(10)	-	-100,0%
(+) Resultado de plano de opções	120	48	-60,0%
Funds From Operation (FFO)	20.662	21.564	4,4%
Margem de FFO ⁽²⁾	58,3%	52,2%	-6,2 p.p
FFO por ação (R\$)	0,239	0,250	4,4%

(1) Conforme DRE Ajustado

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



Resultados 1T11

■ Resultado a apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados reconhecidos referente às unidades comercializadas a medida da evolução financeira do custo da obra, incluindo o terreno. No final de 2010 lançamos os edifícios Thera Office e Residence que foram alienados quase na sua totalidade, e o empreendimento CEO no Rio de Janeiro que teve o início da sua comercialização.

O resultado a apropriar destes empreendimentos é demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	16.838
Receita de vendas a apropriar	70.691
(=)Total de vendas a apropriar	87.529
Custo a apropriar das unidades vendidas	(54.224)
Lucro Bruto a apropriar	33.305
Margem Bruta a Apropriar	38,1%

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 364,0 milhões em 31 de março de 2011,. Estes recursos serão destinados para reforço do capital de giro, alongamento do perfil da dívida da Companhia e investimento em novos projetos.

As aplicações financeiras representaram 29% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o 1º trimestre de 2011, com saldo de R\$ 256,8 milhões, valor em linha com estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.



Resultados 1T11

Nesta conta estão os empreendimentos em desenvolvimento e recém-concluídos, as propriedades após 12 meses de locação estabilizada são reclassificadas para a conta Propriedade para Investimento.

■ Propriedades de Investimento

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

Propriedades de Investimento	R\$ mil
Edifícios Corporativos	301.239
Condomínios Logísticos	49.948
Shoppings	110.043
Outros	21.566
Saldo em 31 de março de 2011	482.796

incorrido.

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 224,7 milhões em 31 de março de 2011, uma redução de 4,7% em relação ao trimestre anterior (4T10), explicado pela entrada dos recursos advindos da alienação e incorporação de propriedades. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 1,39 vezes o EBITDA Anualizado; posição que dá bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.



Resultados 1T11

A próxima tabela detalha o cálculo da Dívida Líquida, o ajuste pela nova Lei 11.638 e as dívidas existentes no Balanço da Companhia.

Para o cálculo da Dívida Líquida, foram incorporados os ajustes previstos na Lei 11.638, que determina que as operações financeiras sejam marcadas a mercado. Desse modo, calculou-se, para efeito de comparações, a Dívida Líquida Ajustada, que não incorpora estas marcações, pois estas não possuem efeito caixa. A Dívida Líquida Ajustada totalizava, em 31 de março de 2011, R\$ 224,3 milhões.

Dívida Líquida (R\$ mil)	9M10	12M10	1T11
Endividamento	564.564	576.919	588.747
Financiamentos e Empréstimos	248.912	250.285	262.750
Debêntures	310.805	319.753	329.196
Partes Relacionadas	(3.377)	(3.597)	(3.652)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	8.224	10.478	453
Disponibilidades	323.528	341.025	364.040
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	323.528	341.025	364.040
Dívida Líquida	241.036	235.894	224.707
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	232.812	225.416	224.254
Dívida Líquida / EBITDA LTM (1)	1,99x	1,88x	1,39x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM(1) (sem ajustes da Lei 11.638)	1,92x	1,80x	1,74x

(1) EBITDA dos últimos 12 meses

Atualmente, a CCP possui três empréstimos bancários e um financiamento contratados, conforme demonstrados abaixo:

Empréstimos					
Agente Financeiro	Modalidade	Montante Principal R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
ABN Amro	Cédula de Crédito	205.491	109% do CDI a.a.	Pagamento em Ago/12	Agosto / 2012
Bradesco	Cédula de Crédito	15.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	Dezembro / 2013
Bradesco	Debêntures	300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	Março / 2018
Total		520.491	CDI + 0,82% a.a. ⁽²⁾		

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

(2) Custo médio

Financiamento						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante Principal R\$ (Mil)	Montante Liberado (R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú ⁽¹⁾	Crédito Imobiliário	20.000	-	TR + 10% a.a.	Mensal	Setembro/2021
Total		20.000	-			

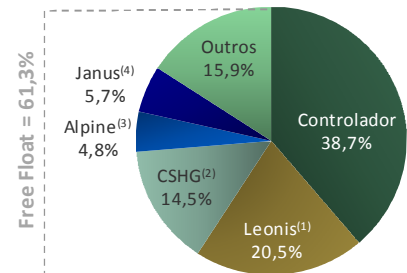
(1) Contrato assinado em abril/2011 com a 1ª tranche com liberação prevista para junho/2011



Resultados 1T11

■ Capital Social

Em 31 de março de 2011, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 86.369.668) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (free float).



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

⁽³⁾ Alpine Woods Capital Investors LLC

⁽⁴⁾ Janus Capital Management LLC

■ Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o 1º trimestre de 2011 com R\$ 496,3 milhões por conta de lucros acumulados no período.

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



Resultados 1T11

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

São apresentadas abaixo as informações trimestrais consolidadas e individuais da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), para o período findo em 31 de março de 2011.

Constituída como 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.

2. Apresentação das informações trimestrais e das principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais foram elaboradas considerando diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações trimestrais foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações trimestrais. 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 créditos de liquidação duvidosa, assim como da 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 informações trimestrais devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As informações trimestrais 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 informações trimestrais incluem:

a) As informações trimestrais 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 informações trimestrais individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às informações trimestrais 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 informações trimestrais individuais e consolidadas, em conformidade com o ofício circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), enquanto que para fins de IFRS, tais informações trimestrais são apresentadas como informações suplementares.

Notas Explicativas

2.1.1. Consolidação

As informações trimestrais consolidadas são compostas conforme abaixo:

Investimentos	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
	31/03/2011	31/12/2010
Em sociedade controlada		
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	99,99%	99,99%
Arraial 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 Mogno Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
Hatiha 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%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Burity Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Caliandra Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda	99,99%	99,99%
Em Fundos de investimentos imobiliários		
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%
Fundo ABC Plaza	55,71%	55,71%
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%
Em sociedades de controle compartilhado		
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00%	50,00%
CCP AAJ 01 Emp Imob. Ltda.	79,99%	79,99%
CLD Emp. Imob. SPE Ltda.	59,99%	59,99%
CLS Emp. Imob. SPE Ltda.	63,99%	63,99%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	25,00%	25,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00%	25,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda	50,00%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00%	99,99%
AMB CCP Logística	50,00%	50,00%
AMB CCP 01	25,00%	50,00%
AMB CCP 02	25,00%	50,00%
AMB CCP Serra do Japi	25,00%	50,00%
AMB CCP Rio Guandu	25,00%	50,00%
AMB CCP Jordanésia	25,00%	50,00%
AMB CCP Cajamar	25,00%	50,00%
SPE Azione Gestão e Part.	40,00%	40,00%
Norte Shopping Belem S/A	25,00%	25,00%
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98%	-

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

Para os fundos de investimentos nas quais a controladora detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, são qualificados como instrumentos patrimoniais e as informações trimestrais são consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as participações em sociedades e fundos de

Notas Explicativas

investimentos imobiliários controlados em conjunto, e/ou nas quais a participação é de 50% ou menos, as informações trimestrais são consolidadas de forma proporcional.

2.2. Principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais 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 informações trimestrais. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram 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 outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos 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 nesta 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 direito 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 autuarão 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 Arraial do Cabo e CCP Bromélia 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 apresentados 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 revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como

Notas Explicativas

prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.2. Apuração e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis

Reconhecimento da receita

As receitas de locação (inclui shopping centers, estacionamentos 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 da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

As receitas de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos de venda.

As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

2.2.3. Moeda funcional e de apresentação das informações trimestrais

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações trimestrais.

2.2.4. Caixa e aplicações financeiras

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.2.5. Provisão para crédito de liquidação duvidosa

É constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício.

2.2.6. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais com o objetivo de locação e revenda, 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

Notas Explicativas

correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo 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 do 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 na conta de adiantamento de cliente - permutas.

2.2.7. Provisão para garantia

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, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

2.2.8. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuras 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 superar o valor da equivalência patrimonial, calculada 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 acervo, 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.

Notas Explicativas

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 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 calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº. 8 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.2.13. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial 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 cambiais incorridas. 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. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício 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 as receitas brutas de locação e 8% para as receitas com vendas de imóveis (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 às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência.

2.2.16. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada), em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor se uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo

Notas Explicativas

separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

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 dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.2.19. Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, líquido dos impostos incidentes.

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 do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do 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 ao 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 incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado. Em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes 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 março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, 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 força de um acordo de

Notas Explicativas

“repassse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve 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 líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, 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 março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 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 a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do 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 março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 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 do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da 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. Durante o exercício de 2010 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de março de 2011.

Notas Explicativas

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 detalhe na Nota 20.b, o qual é apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo;
- (II) Plano de opção para compra de ações - "stock options", classificado como instrumento patrimonial: vide detalhes na Nota 20.c, o 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 atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das informações trimestrais.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é diferente do valor do lucro básico por ação conforme mencionado na nota nº 25.

2.2.24. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista as operações da empresa, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Na data de aprovação de assembléia geral, dividendos complementares podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das informações trimestrais é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.2.26. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das informações trimestrais conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

É apresentada também a demonstração do valor abrangente nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das informações trimestrais.

2.2.27. Ação em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou

Notas Explicativas

cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. Pronunciamentos contábeis

3.1 Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas informações trimestrais consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

Novas Normas		Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de:
IFRS 9	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2013
Emendas às Normas existentes		
Emendas ao IFRS 7	Instrumentos Financeiros: Divulgação Transferência de Ativos Financeiros	1º de janeiro de 2013

A Administração da Companhia está analisando os impactos decorrentes à aplicação dessas normas, emendas e interpretações. Baseando-se em análises preliminares, a Companhia não espera impactos significativos sobre as informações trimestrais consolidadas na adoção inicial dos novos pronunciamentos e interpretações.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

Em junho de 2010, o IASB emitiu o ED/2010/06 – *Revenue from contracts with customers* (“ED”) que resultou, após o término do período de audiência pública, num total de 986 comentários (*comment letters*), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED nas diversas jurisdições participantes. Dentre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade de incorporação imobiliária, principalmente no que diz respeito ao conceito de controle de um ativo e as especificidades de sua transferência contínua.

O IFRIC pautou a discussão de um tópico do IFRIC 15 referente ao esclarecimento sobre a transferência contínua de controle. A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é que o produto dessa reunião possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

4. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades referem-se substancialmente a saldos bancários e, as aplicações financeiras referem-se a Certificado de Depósitos Bancários (CDB), debêntures e fundos de renda fixa remunerados a taxas que se equivalem a variação do CDI, (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Caixa	2	2	5	6
Banco conta movimento	34	49	4.699	4.036
Total de disponível	36	51	4.704	4.042
Aplicações financeiras	295.732	302.275	359.336	336.983
Total de caixa e equivalentes de caixa	295.768	302.326	364.040	341.025

Notas Explicativas

5. Impostos e contribuições a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Impostos retidos	5.683	4.339	6.027	4.692
Impostos a compensar	10.187	10.294	10.358	10.475
Total	15.870	14.633	16.385	15.167
Circulante	1.034	830	1.034	830
Não circulante	14.836	13.803	15.351	14.337

Os impostos a compensar são de âmbito federal podendo ser compensados entre si nesta esfera, com prazo prescricional de cinco anos.

6. Contas a receber

Representado por:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Locações	20.474	22.073
Venda de unidades concluídas	4.901	5.576
Venda de unidades em construção	30.276	43.157
Serviços de administração	699	955
Provisão créditos liquidação duvidosa	(1.346)	(1.408)
Ajuste a valor presente	(486)	(894)
Total	54.518	69.459
Circulante	48.794	50.582
Não circulante	5.724	18.877

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas do empreendimento Thera, que está em construção.

Notas Explicativas

7. Estoque

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Circulante				
Le Monde	-	-	10.914	10.914
Thera	-	-	303	6.004
Centro Metropolitano	-	-	87	-
Total circulante	-	-	11.304	16.918

Não circulante - terrenos para incorporação

Thera	-	-	22.196	21.917
Matarazzo	-	-	115.158	109.085
CEO (Corporate Executive Offices)	-	-	19.126	18.488
Centro Metropolitano	-	-	8.803	6.841
Pirituba	-	-	10.758	9.936
Cajamar (a)	-	-	22.503	27.696
Jordanésia (a)	-	-	7.127	14.181
Queimados I (a)	-	-	1.832	3.620
Queimados II (b)	-	-	1.784	-
Jundiaí II (a)	-	-	6.439	12.517
Faria Lima (a)	-	-	582	852
Norte Shopping Belém	-	-	6.384	4.808
Shopping Estação BH	-	-	11.377	3.990
Outros	-	-	1.302	1.302
Total terrenos para futuros empreendimentos - não circulante	-	-	235.371	235.233

Adiantamentos - terrenos para incorporação

Jundiaí I (a)	-	-	250	500
Total circulante	-	-	250	500
Centros Logísticos - CLD e CLS	-	-	9.789	9.645
Jundiaí I	-	-	42	-
Outros	75	75	75	75
Total não circulante	75	75	9.906	9.720
Total adiantamento	75	75	10.156	10.220
Total dos imóveis	75	75	256.831	262.371
Circulante	-	-	11.554	17.418
Não circulante	75	75	245.277	244.953

(a) A nossa participação consolidada nestes empreendimentos sofreu uma redução no 1º trimestre de 2011 devido a entrada de novos sócios, conforme descrito na nota 10.a.

(b) No 1º trimestre de 2011 foi adquirido um novo terreno localizado em Queimados-RJ, com a finalidade de construção de galpões logísticos.

As unidades dadas em garantia para passivos financeiros, descritas na Nota 22.a, serão substituídas por outras unidades de imóveis, conforme previsto no acordo operacional (Nota 16.c).

Notas Explicativas

8. Imobilizados e Intangíveis

Representado por :

%					
Descrição	Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios / Instalações	10%	18	18	330	307
Equipamentos processamento dados	20%	141	120	455	317
Total custo histórico		159	138	2.562	2.401
(-) Depreciação acumulada		(30)	(24)	(106)	(89)
Total do imobilizado		129	114	2.456	2.312

Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	10	10
Projetos em desenvolvimento	-	-	-	4	4
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	-	-
Total custo histórico		10	10	14	14
(-) Amortização acumulada		(5)	(5)	(5)	(5)
Total do intangível		5	5	9	9

(a) Refere-se a área destinada para uso próprio da Companhia no 5º andar do Edifício JK1455 não possuindo a finalidade de imóvel de renda.

A movimentação do imobilizado e do intangível durante o 1º trimestre de 2011 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adição	Depreciação	Saldo em 31/03/2011
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.740	-	(9)	1.731
Móveis e utensílios / Instalações	305	24	(1)	328
Equipamento de processamento de dados	267	137	(7)	397
Total	2.312	161	(17)	2.456
Intangíveis				
Software	5	-	-	5
Projetos em desenvolvimento	4	-	-	4
Total	9	-	-	9

9. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo menos depreciação e consistem nos imóveis que geram renda para a empresa. O saldo em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 podem ser assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2011	31/12/2010
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	366.851	366.768
Terrenos	-	157.213	157.213
Imobilizado em andamento (b)	-	5.609	3.266
Benfeitorias em imóveis	20%	3.711	3.711
Total custo histórico		533.384	530.958
(-) Depreciação acumulada		(50.588)	(48.541)
Total das propriedades para investimento		482.796	482.417

Notas Explicativas

(a) Taxa de 2,0% à 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 1º trimestre de 2011 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adição	Depreciação	Saldo em 31/03/2011
Edifícios e construções	321.140	84	(1.861)	319.363
Terrenos	157.213	-	-	157.213
Imobilizado em andamento	3.266	2.342	-	5.608
Benfeitorias em imóveis	798	-	(186)	612
Total	482.417	2.426	(2.047)	482.796

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 a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

Propriedades	Março/2011			Dezembro/2010		
	Valor justo	Valor contábil	Mais valia não registrada sem efeito tributário	Valor justo	Valor contábil	Mais valia não registrada sem efeito tributário
Edifícios	1.324.741	301.239	1.023.502	1.324.741	302.492	1.022.249
Galpões	97.108	49.948	47.160	97.108	50.058	47.050
Shoppings	222.615	110.043	112.572	222.615	108.179	114.436
Outros	60.301	21.566	38.735	60.301	21.688	38.613
Total	1.704.765	482.796	1.221.969	1.704.765	482.417	1.222.348

A Companhia realiza avaliação interna anual utilizando a seguinte metodologia:

Propriedades Operacionais: são classificadas como Propriedades para Investimento no balanço patrimonial, pois auferem receita de locação. Para estas propriedades utilizamos duas metodologias, “Base Yield” e “Comparativos de Mercado”. Para o cálculo do “yield”, ou taxa de capitalização, utilizamos prêmios de 150 a 300 pontos base, dependendo da classe de ativos, sobre o título de longo prazo brasileiro indexado a mesma inflação que corrige os aluguéis. Utilizamos os aluguéis potenciais de cada propriedade, considerando os últimos negócios no empreendimento e aplicando um desconto de 5% para eventuais despesas e negociações. Posteriormente, comparamos estes valores aos valores de mercado das transações ocorridas no mercado com intuito de validar a métrica.

Notas Explicativas

10. Investimentos

a) As principais informações das participações societárias em 31 de março de 2011 estão assim resumidas:

Investimentos	Participação Direta/Indireta		Patrimônio líquido		Resultado		AgiOS em controladas (d)	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Em sociedade controlada								
Aquarius	99,99%	99,99%	98.583	83.887	5.831	22.345	-	-
Arraial do Cabo	99,99%	99,99%	76.799	48.962	1.371	27.677	-	-
CCP Propriedades	99,99%	99,99%	138.545	116.212	6.344	25.033	-	-
BRX	99,99%	99,99%	(176)	121	(448)	(297)	-	-
CCP Mogno	99,99%	99,99%	22.610	16.922	8	(13)	-	-
CCP Nordeste	99,99%	99,99%	9.564	8.888	257	825	-	-
Hatiha	99,99%	99,99%	49.823	47.272	1.729	7.951	1.976	1.987
Millennium	99,99%	99,99%	100.617	85.538	5.399	20.129	-	-
CCP Orquídea	99,99%	99,99%	37	995	40	(43)	-	-
CCP Eucalipto	99,99%	99,99%	620	222	10	(1)	-	-
CCP Acácia	99,99%	99,99%	341	142	(25)	(1)	-	-
CCP Magnólia	99,99%	99,99%	4.579	3.473	473	(4)	-	-
CCP Asset	100,00%	100,00%	3.477	3.556	699	3.556	-	-
Micônia	99,99%	99,99%	47	(84)	(2)	131	-	-
CCP Buriti	99,99%	99,99%	9.755	10	(3)	(3)	-	-
CCP Caliandra	99,99%	99,99%	7	10	-	(3)	-	-
CCP Sandalo	99,99%	99,99%	2	2	-	-	-	-
Em Fundos de investimentos imobiliários								
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%	18.039	16.847	648	1.862	-	-
Fundo ABC Plaza	55,71%	55,71%	72.857	47.127	7.923	31.804	11.984	12.059
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	5.156	3.605	453	1.861	-	-
Em sociedades de controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	50,00%	50,00%	46.911	43.671	97	540	-	-
CCP AAJ 01	79,99%	79,99%	(2)	(1)	-	(1)	-	-
CLD	59,99%	59,99%	9.748	9.604	-	(12)	-	-
CLS	63,99%	63,99%	(13)	(12)	-	-	-	-
CCP Marfim	25,00%	25,00%	11.733	10.611	14	21	-	-
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	4.952	2.120	156	2.832	-	-
CCP Aurora (b)	50,00%	99,99%	2.046	915	4	(37)	-	-
CCP Logística (c)	50,00%	99,99%	62.892	63.083	280	15	-	-
AMB CCP 01(c)	25,00%	50,00%	7.550	5.100	14	1	-	-
AMB CCP 02 (c)	25,00%	50,00%	1.950	100	4	1	-	-
AMB CCP Serra do Japi (c)	25,00%	50,00%	100	-	-	-	-	-
AMB CCP Rio Guandu (c)	25,00%	50,00%	3.656	4.106	8	7	-	-
AMB CCP Jordanésia (c)	25,00%	50,00%	7.305	14.609	4	-	-	-
AMB CCP Cajamar (c)	25,00%	50,00%	25.708	28.863	59	53	-	-
AMB CCP Logística	50,00%	50,00%	135	200	(53)	(165)	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	3.395	3.246	380	149	1.493	1.493
Norte Shopping Belem	25,00%	25,00%	7.101	5.276	(104)	(308)	-	-
Cyrela Diamante (a)	48,98%	-	2	-	(28)	-	-	-
Total			806.451	675.198	31.542	145.905	15.453	15.539

a) Em março de 2011 foi adquirido 48,98% da empresa Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda, que é detentora de uma parte do terreno Centro Metropolitano, no qual a CCP possui participação nas demais partes do terreno. A aquisição possui finalidade de participar desta parte do empreendimento que é de propriedade da Cyrela Diamante.

b) No 1º trimestre de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento do empreendimento comercial localizado na Faria Lima. Com isso, a nossa participação na CCP Aurora diminuiu em 50%.

c) Em fevereiro de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento dos galpões de logística que as empresas AMB CCP estão construindo. Com isso, a participação na empresa CCP Logística diminuiu em 50% e como esta empresa é sócia das empresas AMB CCP Tonolli, AMB CCP 02, AMB CCP Serra do Japi, AMB CCP Rio Guandu, AMB CCP Jordanésia e AMB CCP Cajamar e participa em 50% de cada uma, a participação consolidada da CCP nestas empresas diminuiu para 25%.

Notas Explicativas

d) O saldo de ágios a amortizar refere-se à participação no Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping, originado em 2006 e absorvido pela Companhia na incorporação ocorrida em julho de 2007, na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., originado em 2007 e na SPE Azione Gestão e Participação Ltda, originado em 2010. Os saldos de ágio são amortizados na mesma proporção da realização dos ativos que lhe deram causa.

As sociedades controladas e controladas em conjunto possuem as seguintes principais operações:

i) Em controladas

Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.

Detém participação nos empreendimentos: JK Financial Center, Faria Lima Square, Corporate Park e Faria Lima Financial Center, localizados na Cidade de São Paulo e um imóvel na Cidade do Rio de Janeiro, totalizando uma área privativa locada de 2.424m².

Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Possui dois imóveis comerciais para renda, localizados na Cidade do Rio de Janeiro (região da Barra da Tijuca e Leblon). Além disso, possui um terreno na Cidade de São Paulo (região da Berrini), adquirido para futura incorporação de empreendimento comercial.

CCP Propriedades Imobiliárias Ltda.

Imóveis localizados na Cidade de São Paulo denominados: Cenesp, Condomínio Verbo Divino, Nova São Paulo, Condomínio Brasilinvest e Condomínio JK1455 todos locados para os quais a Companhia vem desenvolvendo esforços de alienação destas propriedades.

BRX Administração de Shopping Centers Ltda.

Gestão de imóveis comerciais e de shopping centers.

CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Detém 4 andares do Edifício Suarez Trade localizado na Avenida Tancredo Neves em Salvador-BA, totalmente locados.

CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui parte do terreno denominado Matarazzo, localizado na Cidade de São Paulo, o qual será objeto de incorporação de um empreendimento comercial e de Shopping Center.

Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.

Possui três centros de distribuição locados e localizados na região metropolitana de São Paulo.

Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.

Sua atividade preponderante é a comercialização e a locação de imóveis comerciais Padrão Triple "A" destacando-se entre eles: Corporate Park, Faria Lima Financial Center e Faria Lima Square, todos localizados em São Paulo.

CCP Asset Management LLC

Administração de empresas que estão no exterior e co-investem em empreendimentos no Brasil, junto com a CCP.

Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa adquirida com a finalidade de investir em participações em empresas do setor de atuação da CCP.

Notas Explicativas

CCP Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido prédios comerciais.

CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um Shopping Center.

CCP Acácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um Shopping Center.

CCP Buriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa investidora da CLD e da CCP AAJ, cuja operação está descrita abaixo, em empresas controladas em conjunto.

ii) Controladas em conjunto

Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui o terreno denominado Matarazzo, localizado na Cidade de São Paulo, o qual será objeto de incorporação de um empreendimento comercial e de Shopping Center.

CCP AAJ 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa criada para desenvolver a sociedade com parceiro Andrade Mendonça, com finalidade de investir na empresa CLS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Empresa constituída para desenvolvimento do Centro Logístico Dutra, empreendimento estrategicamente localizado na Via Dutra, que compreenderá um condomínio logístico de 130.000 m² de área construída.

CLS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A parceria com esta empresa tinha o objetivo de desenvolver um centro logístico em Suape/Pernambuco, porém o negócio já foi desfeito e a formalização do ato societário será efetuada no próximo trimestre.

CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S/A.

Proprietária de um terreno em São Paulo, na Marginal Tiête, com a finalidade de construção do Shopping Pirituba.

CCP Bromélia Empreendimentos Imobiliários S/A.

Possui parte de um terreno no Rio de Janeiro, com a finalidade de construção de um prédio comercial.

CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Proprietária de um terreno em São Paulo, na Faria Lima, com a finalidade de construção de um imóvel comercial.

CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Holding criada com a finalidade de atuar no segmento de logística.

AMB CCP Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Proprietária de um terreno localizado em Cajamar – SP, cuja finalidade é o desenvolvimento de um Parque Logístico.

AMB CCP Jordanésia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Proprietária de um terreno localizado em Jordanésia – SP, para desenvolvimento de galpões logísticos.

Notas Explicativas

AMB CCP Rio Guandu Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Proprietária de um terreno em Queimados – RJ, cuja a finalidade é o desenvolvimento de galpões.

AMB CCP Tonolli Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Proprietária de um terreno em Judiai – SP para desenvolvimento de galpões logísticos.

AMB CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa constituída com a finalidade de administração dos galpões.

AMB CCP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Adquiriu um terreno em Queimados–RJ para desenvolvimento de galpões logísticos.

AMB CCP Serra do Japi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa constituída com a finalidade de construção de galpões logísticos.

SPE Azione Gestão e Participações Ltda.

Empresa constituída com a finalidade de construção do Shopping Estação BH, situado em Belo Horizonte.

Norte Shopping Belém S/A

Empresa constituída com a finalidade de construção do Norte Shopping Belém.

Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido prédios comerciais.

Existem ainda as seguintes empresas constituídas sem operação e sem acervo patrimonial: CCP Orquídea Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas Explicativas

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

Em 31 de março de 2011

	Saldo em 31 de dezembro de 2010	Subscrição de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de março de 2011
Aquarius Empr. Participações Ltda	106.231	-	(7.650)	5.822	-	104.403
Arraial do Cabo Empr. Imobiliários S.A.	76.636	160	-	1.366	-	78.162
CCP Propriedades Imob. Ltda.	141.245	4.300	(7.000)	6.329	-	144.874
BRX Adm. de Shopping Centers Ltda	(176)	-	-	(448)	-	(624)
Camargo Correa Cyrela Paulista	44.211	2.701	-	97	-	47.009
CCP Logística Empr. Imobiliários	63.092	(431)	-	280	-	62.941
CCP Marfim Empreend. Imobiliários	10.632	1.101	-	14	-	11.747
CCP Mogno Empreend. Imobiliários	16.908	5.700	-	7	-	22.615
CCP Acácia Empr. Imob. Ltda	141	200	-	(25)	-	316
CCP Eucalipto Empr. Imob. Ltda.	4.920	400	-	10	-	5.330
CCP Buriti Empr. Imob. Ltda	-	9.748	-	(5)	-	9.743
CCP Orquídea Empr. Imob. Ltda.	952	(915)	-	40	-	77
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda.	-	2.053	-	(3)	-	2.050
CCP Bromélia Empr. Imob. Ltda	253	-	-	156	-	409
CCP Magnólia Empr. Imob. Ltda.	3.467	1.110	-	473	-	5.050
Fundo Brasílio Machado Invest Imob	5.465	-	(310)	763	-	5.918
Fundo de Inv. Imob ABC Plaza Shop.	43.978	-	(3.160)	3.385	-	44.203
Fundo de Inv. Imobiliário CTI	18.709	-	(731)	1.440	-	19.418
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	55.217	-	(5.400)	1.729	-	51.546
Millennium de Inv. Imob. Ltda	105.657	710	(5.760)	5.398	-	106.005
Micônia Empr. Imobiliários Ltda	44	-	-	1	-	45
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	35	100	-	(53)	-	82
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	3.395	-	-	380	-	3.775
Norte Shopping Belém S/A	4.969	2.132	-	(104)	-	6.997
CCP Asset Management LLC	3.556	-	-	621	-	4.177
Total dos investimentos:	709.537	29.069	(30.011)	27.673	-	736.268
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	-	-	-	-	1.493
Fundo de Inv. Imob ABC Plaza Shop.	12.060	-	-	-	(76)	11.984
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.986	-	-	-	(10)	1.976
Total dos ágios a amortizar:	15.539	-	-	-	(86)	15.453
TOTAL	725.076	29.069	(30.011)	27.673	(86)	751.721

Notas Explicativas

c) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto em 31 de março de 2011:

		Ativo		Passivo e patrimônio líquido		
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido
	%					
Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230	50,00	117	203.799	2.393	107.507	93.822
Fundo Brasília Machado	50,00	764	10.774	319	-	10.313
Fundo Centro Têxtil	49,22	2.581	36.201	377	445	36.643
CLD Empreend Imobiliários SPE Ltda	59,99	61	16.315	129	-	16.247
CLS Empreend Imobiliários SPE Ltda	63,99	-	-	20	-	(20)
CCP AAJ 01 Empr. Imob. Ltda	79,99	13	(16)	-	-	(3)
AMB CCP Cajamar Emp. Imob. Ltda	25,00	15.900	90.014	2.844	-	102.832
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00	219	-	55	-	270
AMB CCP Jordanésia Emp. Imob. Ltda	25,00	730	28.509	5	-	29.219
AMB CCP Rio Gandu Emp. Imob. Ltda	25,00	7.341	7.329	11	-	14.626
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob. Ltda	25,00	235	167	1	-	399
AMB CCP Tonolli Emp. Imob. Ltda	25,00	5.197	25.757	697	-	30.201
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	25,00	706	7.134	20	-	7.802
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	1.373	67.632	48.565	-	19.807
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	5.238	43.034	1.285	-	46.932
SPE Azione Gestão e Participação Ltda	40,00	11.283	28.451	30.296	-	8.487
Norte Shopping Belem S/A	25,00	3.199	27.086	1.986	309	28.405
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	2.948	1.163	12	-	4.091
CCP Logística Empr. Imob. Ltda	50,00	33.824	92.720	199	-	125.784
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	184	-	235	-	5

		Resultado do exercício						
		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ e CSLL	Outras receitas operacionais	Total
	%							
Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230	50,00	263	-	(45)	-	(24)	-	194
Fundo Brasília Machado	50,00	1.038	(99)	(42)	9	-	-	906
Fundo Centro Têxtil	49,22	2.018	(674)	(49)	22	-	-	1.317
CLD Empreend Imobiliários SPE Ltda	59,99	-	-	-	-	-	-	-
CLS Empreend Imobiliários SPE Ltda	63,99	-	-	-	-	-	-	-
CCP AAJ 01 Empr. Imob. Ltda	79,99	-	-	-	-	-	-	-
AMB CCP Cajamar Emp. Imob. Ltda	25,00	-	(4)	-	360	(118)	-	238
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	50,00	-	(109)	-	4	(1)	-	(106)
AMB CCP Jordanésia Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	-	20	(5)	-	15
AMB CCP Rio Guandu Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(1)	45	(11)	-	33
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	-	3	(1)	-	2
AMB CCP Tonolli Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(3)	80	(21)	-	56
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	-	24	(6)	-	18
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	1.656	(1.114)	(3)	5	89	-	633
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(14)	95	(26)	-	55
SPE Azione Gestão e Participação Ltda	40,00	955	-	(4)	155	(155)	-	951
Norte Shopping Belem S/A	25,00	-	(420)	-	5	-	-	(415)
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	-	-	(1)	12	(3)	-	8
CCP Logística Empr. Imob. Ltda	50,00	-	-	(13)	584	(193)	183	561
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	-	-	(56)	-	-	-	(56)

11. Títulos e valores mobiliários

O valor registrado corresponde a 2.502.700 ações de empresas do setor, que estão registradas a valor de mercado e em 31 de março de 2011 equivalem a R\$ 33.036 (R\$ 34.287 em 31 de dezembro de 2010).

Notas Explicativas

12. Empréstimos

Os saldos da controladora e do consolidado podem ser assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Empréstimos - moeda nacional	15.113	15.104
Empréstimos - moeda estrangeira	247.637	249.822
Swap na operação de empréstimo	(5.677)	(14.641)
Ajuste valor de mercado	6.130	10.477
	263.203	260.762
Passivo circulante	5.113	5.104
Passivo não circulante	258.090	255.658

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 (lene), contratado junto ao Banco Santander S.A., em 17 de agosto de 2009 no valor de R\$ 205.491, no montante equivalente a JPY\$ 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no lene, 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 variação de 109% do Certificado de Depósito Interbancário e o banco 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 de março de 2011 o saldo deste empréstimo era de 15.113.

O Empréstimo tem como garantia contratos de locação de nossas propriedades.

13. Debêntures

Controladora e consolidado	31/03/2011	31/12/2010
Debêntures	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.317)	(5.506)
Juros sobre debêntures	34.513	25.259
Total	329.196	319.753

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 escriturais, da espécie quirografária com garantia adicional representada pela cessão 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.

Notas Explicativas

Todas as Debêntures remuneram juros a taxa correspondente de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("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 totalizaram R\$ 6.076, 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 Imobiliários Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. e Arraial 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 sociedade limitada;
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionário; e

Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de março de 2011.

14. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
PIS	-	-	49	83
COFINS	-	-	224	380
ISS	5	1	83	66
IRPJ	-	-	2.583	2.789
CSLL	-	-	981	1.144
PIS, COFINS, CSLL - Retidos	3	14	212	60
Demais	3	8	1.119	857
Total	11	23	5.251	5.379

Notas Explicativas

15. Contas a pagar e adiantamento de clientes por aquisição de imóveis

a) Adiantamento de clientes – permutas

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Matarazzo (i)	41.990	43.413
Thera	7.443	7.498
CEO	9.395	9.783
Total	58.828	60.694
Circulante	16.838	17.281
Não circulante	41.990	43.413

(i) Compromissos assumidos por conta da aquisição em 2006 do terreno Matarazzo, para futura incorporação de empreendimentos imobiliários pela investida Camargo Correa Cyrela Paulista.

Todas as permutas estão registradas a valor de mercado e estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelo OCPC 01.

b) Contas a pagar por aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Matarazzo (i)	4.418	4.552
Jundiaí	-	7.500
Total	4.418	12.052
Circulante	3.662	10.526
Não circulante	756	1.526

(i) Compromissos assumidos por conta da aquisição em 2006 do terreno Matarazzo (vide item a). Adicionalmente a subsidiária CCP Mogno, em 2009 e 2010 adquiriu parcialmente unidades permutadas.

16. Partes relacionadas

a) Contas a receber e a pagar

Os valores a receber e a pagar representam substancialmente contas correntes com empresas ligadas e podem ser assim representados:

ATIVO

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Partes relacionadas				
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	-	3.513	3.520
CLD Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3	-
CCP Propriedades Empr. Imob. Ltda	2	4	-	-
Total	2	4	3.516	3.520
Mútuos a receber com acionista de SPE				
Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário	224	219	224	219

PASSIVO

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
BR Malls	-	-	-	54
Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	88	88
Total	-	-	88	142

Estes saldos são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados, não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros. Com exceção do mútuo a receber da Camargo Correa

Notas Explicativas

Desenvolvimentos Imobiliários S/A, no valor de R\$ 224 cujo vencimento se dará com a incorporação do empreendimento Matarazzo.

b) Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas ligadas a Companhia, via subsidiárias, em empreendimentos imobiliários em construção.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas e contratadas nas condições usuais de mercado, e através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

ATIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Thera	-	-	20.681	8.653
AMB Serra do Japi LLC	-	-	-	1
CEO (Corporate Executive Offices)	10.055	6.045	7.541	4.534
Shopping Estação BH	11.539	-	-	-
Norte Shopping Belem	711	-	711	-
Total	22.305	6.045	28.933	13.188

PASSIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra)	-	-	3.151	3.151
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.)	-	-	3.892	3.892
Shopping Estação BH	-	-	345	-
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.)	-	-	954	956
Total	-	-	8.342	7.999

c) Acordo operacional

O acordo operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 05 anos, que impedem a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Cyrela Brazil Realty de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº. 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Havendo violação das cláusulas de Competitividade e/ou Confidencialidade, a Parte infratora pagará à outra Parte, multa diária de 2% do valor do pagamento feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 (doze) meses contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para quaisquer umas das Partes, a qualquer tempo:

Notas Explicativas

- (i) por consentimento mútuo, por escrito, entre as Partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- (ii) se qualquer uma das Partes for declarada insolvente ou falida, sofrer intervenção, ou requerer composição com os credores ou;
- (iii) no caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Cyrela Brazil Realty para a Companhia.

Além disso o acordo inclui a prestação de alguns serviços pela Cyrela Brazil Realty. O acordo foi aditado em 29 de Novembro de 2010, onde foi acordado a prorrogação do mesmo para 31 de Dezembro de 2012, e foi acordado que o valor a ser pago mensalmente será de R\$ 30, devido a alteração do escopo dos serviços prestados. A Cyrela Brazil Realty implantou o sistema SAP o qual esta sendo utilizado como ferramenta de gestão empresarial pela Companhia. Os gastos para implantação estão inclusos no contexto do acordo operacional e, portanto, não está gerando transação financeira entre elas.

d) Receita de aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty, com base em valores de mercado, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
Nova São Paulo	7º	01/07/2007 à 30/06/2012	IGP-M e IPCA	56
JK1455	5º (Parte)	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	4
JK1455	4º	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	179
Total				239

e) Remuneração da administração

Conforme determinado pela Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011, os administradores da Companhia serão remunerados até o limite de R\$ 5.500 para o exercício de 2011 (R\$ 4.500 para 2010).

As remunerações incorridas até 31 de março de 2011 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora	
	31/03/2011	31/03/2010
Remuneração aos administradores	541	406
Remuneração aos conselheiros	209	158
Total	750	564

Além disso, os administradores e empregados participam do plano de opções de compra de ações aprovado em 2008, o qual foi outorgado a certos executivos e o primeiro lote foi exercido em 28 de Abril de 2010 (Vide Nota 20.c).

17. Tributos a pagar

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais estão sendo contestados em juízo, conforme segue:

Tributos a pagar	Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010
Pis e Cofins (a)	4.455	4.196
CPMF e outros (b)	1.450	1.133
Cofins e CSLL	-	-
Total	5.905	5.329

a) Pis e Cofins

Débito do período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 4.455, especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a lei 9.718/98, existe depósito judicial no valor de R\$ 4.366 (R\$ 4.112 em 31 de dezembro de 2010).

Notas Explicativas

b) CPMF e outros

Débitos tributários no valor de R\$ 1.450, originários do questionamento em juízo sobre a incidência de CPMF para fundos imobiliários, existe depósito judicial no valor de R\$ 9 (R\$ 14 em 31 de dezembro de 2010).

c) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos. Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorrerá no ano de 2011.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo pagamento à vista, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de Pessoas Jurídicas sem empregados até 31 de Dezembro de 2005. Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 6.064, sendo R\$ 2.569 referente a parcela do principal e R\$ 3.495 referente as parcelas de multas e juros.

O saldo da dívida incluída no parcelamento do REFIS está corrigido pela variação da taxa Selic até a data da adesão.

Os efeitos reconhecidos nestas informações trimestrais estão resumidos a seguir:

Descrição	Ativo	Passivo	Resultado
Valor registrado em 31/12/2008	1.730	3.504	-
Reclassificação do depósito judicial	1.618	1.618	-
Complemento de atualização monetária em 2009	125	942	(817)
Total	3.473	6.064	(817)
Reconhecimento dos benefícios	-	(2.794)	2.794
Efeito do Refis IV	3.473	3.270	1.977

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital social em 31 de março de 2011 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrado:

	<u>Qde de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2010	86.500.000	330.695
Em 31 de março de 2011	86.500.000	330.695

O capital social é de R\$ 330.695 em 31 de março de 2011 e está representado por 86.500.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Notas Explicativas

O capital autorizado da Companhia é de até 800.000.000 (oitocentos milhões) de ações ordinárias, a serem emitidas conforme deliberação do Conselho de Administração – independente de deliberação de Assembléia Geral ou reforma estatutária – para distribuição pública e/ ou privada, no país ou no exterior. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda, deliberar a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observado os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

b) Reserva de lucro

Expansão

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros.

A Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

d) Ações em tesouraria

Até 06 de outubro de 2009, a Companhia já havia efetuado a aquisição de 2.179.500 ações ordinárias, ao custo médio de R\$ 7,58 por ação, totalizando o montante de R\$ 16.517.

Em 08 de outubro de 2009 foi deliberado pela Ata de Reunião do Conselho de Administração o encerramento do programa de recompra de ações e também o cancelamento de 2.068.643 ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, adquiridas através do programa de recompra de ações, sem redução do capital social, o que ocasionou a baixa no valor de R\$ 16.261 contra a rubrica de remuneração baseada em ações.

Em 2010 foram adquiridas 96.500 ações ordinárias, ao custo médio de R\$ 12,41 por ação, totalizando R\$ 1.198.

e) Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à marcação do valor de mercado dos instrumentos derivativos, conforme Nota nº. 21.c e de ativos financeiros disponíveis para venda conforme Nota nº. 11.

f) Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada nas informações trimestrais da Companhia, foi calculada nos termos do estatuto e da referida lei, em especial, no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197, é assim demonstrada:

Notas Explicativas

	31/12/2010	31/12/2009
Lucro líquido do período	93.892	62.510
Total a ser destinado	93.892	62.510
Reserva legal	5% <u>(4.695)</u>	<u>(3.126)</u>
Base de cálculo	89.197	59.384
Dividendos mínimos - estatutário	25% <u>22.299</u>	<u>14.846</u>

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 28 de Abril 2011 foi aprovado a distribuição de dividendos no montante de R\$ 22.299 relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, cuja expectativa de pagamento será em maio de 2011.

19. Contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias em discussão.

A Companhia efetuou provisões no total de R\$ 1.150, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

As declarações de rendimentos da controladora e suas controladas estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

20. Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda., possuem programa de participação de empregados e certos prestadores de serviços nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2011 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 4.200 (R\$ 3.300 em 31 de dezembro de 2010), registrados na rubrica de fornecedores, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

Em 2008, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o "Plano de Opção de Compra de Ações" para administradores, empregados e prestadores de serviço ("Beneficiários") que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

A divisão do bônus é feita com base na seguinte classificação: (i) Diretores (estatutários ou não) e membros do Conselho de Administração que podem escolher receber em ações ("Opções") o equivalente a até 50% (cinquenta por cento) dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; (ii) Demais colaboradores podem escolher receber em Opções o equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual. Para cada ação cuja Opção tenha sido concedida, a Companhia outorgará novas opções de compra de ações ("Opções Adicionais"), sendo 02 ações adicionais aos diretores e membros do Conselho de Administração e 04 ações adicionais aos empregados e prestadores de serviços. Adicionalmente todos os beneficiários podem ainda renunciar o recebimento de parte ou totalidade do

Notas Explicativas

bônus que seriam pagos em dinheiros e recebê-los em “Opções Complementares”, sem ter direito a opção adicional.

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 exercida 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 5 a 10 anos.

Quadro resumo:

	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
	Quantidade de ações em aberto em 31 de março de 2011	Quantidade de opções Outorgadas	Quantidade de opções Canceladas	Quantidade de opções Exercidas
Plano 2008	186.071	107.850	-	78.221

As opções outorgadas conferiram aos beneficiários o direito de adquirir ações do capital social, após períodos de um a cinco anos de permanência na Companhia e expiram após 10 anos da outorga.

A Companhia reconheceu o montante acumulado de R\$ 1.133 de despesas com opções de ações, sendo que R\$ 317 no decorrer do ano de 2008, R\$ 480 em 2009, R\$ 288 em 2010 e R\$ 48 em 2011.

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 determinadas 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,

Notas Explicativas

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 idênticos 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 março de 2011, 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.

Notas Explicativas

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 março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 consistiam de troca de indexador de parte da dívida através de "swaps" (de lene para CDI). Em nenhum momento foram efetuados 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 (nocional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nocional). Caso o valor seja positivo, a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Empresa efetuará o pagamento do montante.

Em 31 de março de 2011 a Companhia possuía contrato de "swap" JPY (lene) acrescido de juros de 3,8706% ao ano (ponta ativa) x 109% da variação do CDI (ponta passiva), que possuía um valor "nocional" 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 (lene) 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 (nocional) 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 nocional.

Em 31 de março de 2011 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 nocional	
				31/03/2011	31/12/2010
Contratos de "swaps"					
<i>Posição ativa moeda</i>					
Swap lene + 3,8706%	17/08/2009	01/08/2012	lene	11.590.000	11.590.000
<i>Posição passiva moeda</i>					
109% do CDI	17/08/2009	01/08/2012	Reais	205.491	205.491

As contra partes nas operações listadas acima é ABN Amro Bank.

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

Notas Explicativas

Descrição	Valor justo (MTM)		Efeito acumulado até		Efeito acumulado até	
	Ganho (Perda)		Mar.2011 Ganho (Perda)		Mar.2010 Ganho (Perda)	
	(Passivo não circulante)		(MTM)		(MTM)	
	31/03/2011	31/12/2010	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
Contratos de "swaps"						
<i>Posição ativa moeda</i>						
Swap Iene + 1,4941%			-	-	-	-
Swap Iene + 3,8706%	244.968	252.984	(8.963)	(2.669)	3.782	3.614
<i>Posição passiva moeda</i>						
CDI + 3,5%			-	-	-	-
CDI + 9,0%	(245.421)	(248.821)	2.185	(3.461)	(8.467)	(12.381)
Total SWAP	(453)	4.163	(6.778)	(6.130)	(4.685)	(8.767)
Contratos a termo (NDF)						
<i>Posição Vendida</i>	-	-	-	-	-	-
Total	(453)	4.163	(6.778)	(6.130)	(4.685)	(8.767)

O saldo accrual apurados em 31 de março de 2011 é ganho de R\$ 5.677 (R\$ 14.641 em 31 de dezembro de 2010). Vide Nota 12.

Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Nocional	Risco	Cenário provável (MTM)	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Swap Longo Termo (Iene)	11.590.000	Variação Iene	25.301	67.719	129.628
Total			25.301	67.719	129.628

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados na modalidade de cálculo "accrual" em 31 de março de 2011, aplicando o stress somente na variável câmbio e CDI constante.

Previsão de taxa de câmbio utilizado para o cálculo de sensibilidade:

Cenário	R\$/Iene
Provável (esperado)	0,0203660
Possível stress 25%	0,0254575
Remoto stress 50%	0,0305490

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 março de 2011 e 2010 são assim constituídos:

Notas Explicativas

Controladora		
Despesas financeiras:	31/03/2011	31/03/2010
Ganho/Perda com instrumentos financeiros - derivativos	(6.778)	4.685
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.649)	(3.179)
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	4.211	(6.191)
Juros e atualização sobre debêntures	(9.254)	(1.008)
Outros	(357)	-
Total despesas financeiras	(16.827)	(5.693)
Receitas financeiras:		
Receita de aplicações financeiras	7.665	898
Outros	237	100
Total receitas financeiras	7.902	998
Resultado financeiro líquido	(8.925)	(4.695)

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:

Permutas				
		Compromisso		
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
Total		21.127		

b) Compromisso de opção de aquisição de terreno

No 1º trimestre de 2011 foi adquirido um terreno em Queimados (RJ), com a finalidade de construção de galpões, cujo o pagamento foi efetuado à vista.

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.

Notas Explicativas

23. Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

Obrigações a tributar - lucro real	Valor
Atualização de mercado de títulos e valores mobiliários	9.226
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	2.481

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
Atualização de mercado de títulos e valores mobiliários	2.306	830	3.136
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	620	224	844
Total circulante	2.926	1.054	3.980

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 março de 2011 e 2010:

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Março/2011							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	33.068	2.061	2.213	-	-	323	37.665
Venda	-	-	-	-	2.575	-	2.575
Prestação de serviços	-	-	-	4.924	-	-	4.924
Total	33.068	2.061	2.213	4.924	2.575	323	45.164
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(872)	(75)	(37)	-	-	-	(984)
Venda	-	-	-	-	(84)	-	(84)
Prestação de serviços	-	-	-	(279)	-	-	(279)
Total	(872)	(75)	(37)	(279)	(84)	-	(1.347)
Lucro líquido	32.196	1.986	2.176	4.645	2.491	323	43.817
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(1.976)	(110)	(1.975)	-	-	(339)	(4.400)
Venda	-	-	-	-	(1.132)	-	(1.132)
Prestação de serviços	-	-	-	(756)	-	-	(756)
Total	(1.976)	(110)	(1.975)	(756)	(1.132)	(339)	(6.288)
Lucro bruto	30.220	1.876	201	3.889	1.359	(16)	37.529
Demais despesas	(104)	(769)	-	(135)	-	-	(1.008)
Demais receitas	63	384	13	10	-	-	471
Ativos operacionais	397.739	4.008	49.948	132.931	-	23.694	608.320

Informações por região - Março/2011					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	38.360	1.846	464	4.494	45.164
Deduções da receita	(1.123)	(36)	(17)	(171)	(1.347)
Custos	(5.776)	(284)	(123)	(105)	(6.288)
Demais despesas	(986)	-	(22)	-	(1.008)
Demais receitas	440	31	-	-	471
Ativos operacionais	555.781	25.388	9.391	17.760	608.320

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Março/2010						
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	20.781	1.836	9.237	-	1.344	33.198
Prestação de serviços	-	-	-	4.176	-	4.176
Total	20.781	1.836	9.237	4.176	1.344	37.374
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	(802)	(57)	(30)	-	(27)	(916)
Prestação de serviços	-	-	-	(202)	-	(202)
Total	(802)	(57)	(30)	(202)	(27)	(1.118)
Lucro líquido	19.979	1.779	9.207	3.974	1.317	36.256
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	(1.424)	(116)	(2.274)	-	(295)	(4.109)
Prestação de serviços	-	-	-	(467)	-	(467)
Total	(1.424)	(116)	(2.274)	(467)	(295)	(4.576)
Lucro bruto	18.555	1.663	6.933	3.507	1.022	31.680
Demais despesas	(407)	-	-	-	-	(407)
Demais receitas	22	-	-	-	-	22
Ativos operacionais	306.007	50.388	103.198	-	22.054	481.647

Informações por região - Março/2010					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	32.652	1.241	331	3.150	37.374
Deduções da receita	(932)	(114)	(7)	(65)	(1.118)
Custos	(4.508)	(5)	(63)	-	(4.576)
Demais despesas	(185)	(222)	-	-	(407)
Demais receitas	17	-	5	-	22
Ativos operacionais	466.344	5.662	9.461	-	481.467

As informações por região levam em consideração a localização do imóvel que gerou o resultado.

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 março de 2011 e 2010:

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	Controladora	
	31/03/2011	31/03/2010
Lucro líquido do exercício	19.488	18.516
Quantidade de Ações	86.370	86.388
Lucro por ação	0,226	0,214

Notas Explicativas

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	Controladora	
	31/03/2011	31/03/2010
Lucro líquido do exercício	19.488	18.516
Quantidade de Ações (emitidas)	86.370	86.388
Quantidade de Ações (não exercidas)	130	112
Total de ações	86.500	86.500
Lucro por ação	0,225	0,214

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:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
(Prejuízo) Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	18.797	18.516	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(6.391)	(6.579)	-	-
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial e amortização de ágio	9.379	8.215	-	-
Lucros a receber - Fundos Investimento Imobiliário (vide nota 23)	691	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Prejuízos a compensar	(2.988)	(1.636)	-	-
IRPJ/CSLL - Total (1)	691	-	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido:	-	-	25.273	23.941
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(16.551)	(16.350)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	8.722	7.591
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(2.966)	(2.581)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	691	-
Total (1) +(2)	(691)	-	(2.275)	(2.581)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(3.564)	(2.591)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido	(691)	-	1.289	10

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 consistentes 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\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- b) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000
- c) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 560.296
- d) Risco de engenharia: R\$ 122.000

As premissas de riscos adotadas, e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das informações trimestrais, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 31/03/2011 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	27.610.875	31,92	27.610.875	31,92
Leonis Empreend. e Particip.	17.646.556	20,40	17.646.556	20,40
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	12.579.500	14,54	12.579.500	14,54
Janus Capital Management LLC (**)	4.893.071	5,66	4.893.071	5,66
Eirenor S.A. (*)	4.380.001	5,06	4.380.001	5,06
EH Capital Management (*)	1.500.480	1,74	1.500.480	1,74
Alpine Woods (**)	4.134.801	4,78	4.134.801	4,78
Ações em tesouraria	130.332	0,15	130.332	0,15
Outros	13.624.384	15,75	13.624.384	15,75
Total	86.500.000	100,00	86.500.000	100,00

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

(***) Administradora de Fundos

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Denominação: Leonis Empreendimentos e Participações			Posição em 30/02/2010 (Em Cotas)	
Acionista / Cotista	Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Leo Krakowiac	96.277.922	97	96.277.922	97
Ricardo Krakowiac	2.977.668	3	2.977.668	3
Total	99.255.590	100	99.255.590	100

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	33.491.356	38,72	-	-	33.491.356	38,72
Elie Hom	27.610.875	31,92	-	-	27.610.875	31,92
Eirenor S.A.	4.380.001	5,06	-	-	4.380.001	5,06
EH Capital Management	1.500.480	1,74	-	-	1.500.480	1,74
Administradores	18.885.967	21,83	-	-	18.885.967	21,83
Conselho de Administração	18.331.022	21,19	-	-	18.331.022	21,19
Diretoria	554.945	0,64	-	-	554.945	0,64
Conselho Fiscal (*)	20.879	0,03	-	-	20.879	0,03
Ações em Tesouraria	130.332	0,15	-	-	130.332	0,15
Outros Acionistas	33.971.466	39,27	-	-	33.971.466	39,27
Total	86.500.000	100,00	-	-	86.500.000	100,00
Ações em Circulação	33.971.466	39,27	-	-	33.971.466	39,27

(*) em 31/03/2010 a companhia não tinha conselho fiscal instaurado.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	33.491.356	38,71	-	-	33.491.356	38,71
Elie Horn	27.610.875	31,92	-	-	27.610.875	31,92
Eirenor S.A.	4.380.001	5,06	-	-	4.380.001	5,06
EH Capital Management	1.500.480	1,73	-	-	1.500.480	1,73
Administradores	18.693.516	21,61	-	-	18.693.516	21,61
Conselho de Administração	18.219.322	21,06	-	-	18.219.322	21,06
Diretoria	474.194	0,55	-	-	474.194	0,55
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	112.053	0,13	-	-	112.053	0,13
Outros Acionistas	34.203.075	39,55	-	-	34.203.075	39,55
Total	86.500.000	100,00	-	-	86.500.000	100,00
Ações em Circulação	34.203.075	39,55	-	-	34.203.075	39,55

(*) em 31/03/2010 a companhia não tinha conselho fiscal instaurado.

Em 19/09/2007, a Companhia anunciou o agrupamento da totalidade de suas ações ordinárias, na proporção de 5 Ações para 1 Ação, nos termos do artigo 12 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, alterada pela Lei 10.303, de 31 de outubro de 2001.

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
administradores e acionistas da
Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações
São Paulo - São Paulo

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.2. Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao trimestre

findo em 31 de março de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015199/O-6

José André Viola Ferreira
Contador CRC 1SP-195.865/O-0