

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	38
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	79
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	86.500
Preferenciais	0
Total	86.500
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.850
Preferenciais	0
Total	3.850

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.144.529	1.085.231
1.01	Ativo Circulante	223.610	305.603
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13	51
1.01.02	Aplicações Financeiras	222.335	302.275
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	222.335	302.275
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	222.335	302.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.238	830
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.238	830
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24	2.447
1.01.08.03	Outros	24	2.447
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	0	2.444
1.01.08.03.03	Demais contas a receber	24	3
1.02	Ativo Não Circulante	920.919	779.628
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	27.163	20.146
1.02.01.04	Estoques	0	75
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.817	223
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	0	4
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.817	219
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	24.346	19.848
1.02.01.09.03	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.917	6.045
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	19.429	13.803
1.02.02	Investimentos	893.631	759.363
1.02.02.01	Participações Societárias	893.631	759.363
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	893.631	725.076
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	34.287
1.02.03	Imobilizado	121	114
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	121	114
1.02.04	Intangível	4	5
1.02.04.01	Intangíveis	4	5
1.02.04.01.02	Software	4	5

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.144.529	1.085.231
2.01	Passivo Circulante	269.136	31.891
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	903	596
2.01.01.01	Obrigações Sociais	903	596
2.01.02	Fornecedores	3.552	2.333
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.552	2.333
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.005	1.557
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.005	1.557
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	57	23
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	1.948	1.534
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	262.675	5.104
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	262.675	5.104
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	262.675	5.104
2.01.05	Outras Obrigações	1	22.301
2.01.05.02	Outros	1	22.301
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.299
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	1	2
2.02	Passivo Não Circulante	365.372	583.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	364.222	575.411
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	13.486	255.658
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	13.486	255.658
2.02.01.02	Debêntures	350.736	319.753
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	510.021	469.703
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	637	493
2.03.02.04	Opções Outorgadas	637	493
2.03.04	Reservas de Lucros	95.429	145.592
2.03.04.01	Reserva Legal	10.670	10.670
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	136.376	136.376
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-51.617	-1.454
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	83.260	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	-7.077

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	798	4.646	161	1.553
3.03	Resultado Bruto	798	4.646	161	1.553
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	33.837	105.078	21.036	65.745
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.026	-1.938	0	-354
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.844	-11.690	-3.338	-9.352
3.04.02.01	Remuneração da Administração	-655	-2.274	-572	-1.610
3.04.02.02	Gerais e Administrativas	-2.239	-7.066	-2.308	-6.368
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-950	-2.350	-458	-1.374
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	338	10.629	191	1.311
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	338	10.629	191	1.311
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-87	-260	-87	-260
3.04.05.01	Amortização de ágios	-87	-260	-87	-260
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.456	108.337	24.270	74.400
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	34.635	109.724	21.197	67.298
3.06	Resultado Financeiro	-8.951	-26.050	-7.760	-18.192
3.06.01	Receitas Financeiras	7.139	25.083	8.016	15.799
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.090	-51.133	-15.776	-33.991
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.684	83.674	13.437	49.106
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-591	-414	-366	-702
3.08.02	Diferido	-591	-414	-366	-702
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.093	83.260	13.071	48.404
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.093	83.260	13.071	48.404
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,30361	1,00738	0,15134	0,56043
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,29009	0,96254	0,15111	0,55958

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	25.093	83.260	13.071	48.404
4.02	Outros Resultados Abrangentes	4.692	7.077	-9.018	-3.158
4.02.01	Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa	4.692	14.016	-8.949	-3.652
4.02.02	Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda	0	-6.939	-69	494
4.03	Resultado Abrangente do Período	29.785	90.337	4.053	45.246

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 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	131.673	86.968
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.504	8.575
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	83.674	49.106
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	23	12
6.01.01.03	Amorização dos ágios	260	259
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	569	380
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-108.337	-74.401
6.01.01.06	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	79.847	40.230
6.01.01.07	Variação cambial / ganho ou perda - swap	-25.676	-7.252
6.01.01.08	Despesas com opção de ação	144	241
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.272	2.506
6.01.02.01	Impostos e contribuições a compensar	-2.913	-376
6.01.02.02	Dividendos a receber	2.444	1.096
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	75	500
6.01.02.04	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	1.128	0
6.01.02.05	Demais ativos	-21	7
6.01.02.06	Fornecedores	1.219	509
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	34	301
6.01.02.08	Demais contas a pagar	306	469
6.01.03	Outros	98.897	75.887
6.01.03.01	Juros pagos	-1.339	-977
6.01.03.02	IRRF sobre dividendos	-3.121	-2.861
6.01.03.03	Dividendos recebidos	103.357	79.725
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140.051	-95.762
6.02.01	(Acréscimo) de investimentos	-163.121	-94.769
6.02.02	Decréscimo de títulos e valores mobiliários	23.810	569
6.02.03	(Acréscimo) do imobilizado	-29	-69
6.02.04	(Acréscimo) de ágios sobre investimentos	-711	-1.493
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-71.600	277.077
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	3.456	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	0	-6.076
6.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	-2.594	-12
6.03.04	Contas a pagar para partes relacionadas	0	-790
6.03.05	Dividendos pagos	-22.299	-14.846
6.03.06	Compra de ações em tesouraria	-50.163	-1.199
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-79.978	268.283
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	302.326	26.505
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	222.348	294.788

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(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	-50.019	0	0	0	-50.019
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	144	0	0	0	144
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-50.163	0	0	0	-50.163
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	83.260	7.077	90.337
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	83.260	0	83.260
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	7.077	7.077
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	7.077	7.077
5.07	Saldos Finais	330.695	-50.980	147.046	83.260	0	510.021

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(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	-958	0	0	0	-958
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	241	0	0	0	241
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.199	0	0	0	-1.199
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.404	-3.158	45.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.404	0	48.404
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.158	-3.158
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-3.158	-3.158
5.07	Saldos Finais	330.695	-16.678	91.122	48.404	-7.729	445.814

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	4.891	1.634
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.891	1.634
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.339	-4.083
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.166	-3.136
7.02.04	Outros	-1.173	-947
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.552	-2.449
7.04	Retenções	-283	-271
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23	-11
7.04.02	Outras	-260	-260
7.04.02.01	Amortização de ágio em controladas	-260	-260
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.269	-2.720
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	144.049	91.510
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	108.337	74.400
7.06.02	Receitas Financeiras	25.083	15.799
7.06.03	Outros	10.629	1.311
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	145.318	88.790
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	145.318	88.790
7.08.01	Pessoal	10.266	5.613
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.239	2.042
7.08.01.04	Outros	6.027	3.571
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	1.259	347
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	2.274	1.610
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	2.494	1.614
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	764	880
7.08.02.01	Federais	519	798
7.08.02.03	Municipais	245	82
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.028	33.893
7.08.03.01	Juros	50.109	34.264
7.08.03.03	Outras	919	-371
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	83.260	48.404
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	83.260	48.404

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.336.069	1.231.894
1.01	Ativo Circulante	403.279	410.176
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.728	4.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	335.925	336.983
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	335.925	336.983
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	335.925	336.983
1.01.03	Contas a Receber	50.684	50.582
1.01.03.01	Clientes	50.684	50.582
1.01.04	Estoques	6.396	17.418
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.238	830
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.238	830
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.308	321
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.308	321
1.01.08.01.02	Demais contas a receber	1.308	321
1.02	Ativo Não Circulante	932.790	821.718
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	422.794	302.693
1.02.01.03	Contas a Receber	15.084	18.877
1.02.01.03.01	Clientes	15.084	18.877
1.02.01.04	Estoques	343.729	244.953
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	6.330	3.739
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	3.513	3.520
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.817	219
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	57.651	35.124
1.02.01.09.03	Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos	28.816	13.188
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	20.435	14.337
1.02.01.09.05	Depósitos judiciais	8.400	7.599
1.02.02	Investimentos	505.896	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	505.896	482.417
1.02.03	Imobilizado	4.088	2.312
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.088	2.312
1.02.04	Intangível	12	9
1.02.04.01	Intangíveis	12	9

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.336.069	1.231.894
2.01	Passivo Circulante	337.120	93.376
2.01.02	Fornecedores	11.296	11.565
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.296	11.565
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.614	15.869
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.312	15.803
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.487	3.933
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	1.650	1.380
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	4.523	7.220
2.01.03.01.04	Parcelamentos tributários	2.652	3.270
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	302	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	262.666	5.104
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	262.666	5.104
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	262.666	5.104
2.01.05	Outras Obrigações	49.544	60.838
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	390	142
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	390	142
2.01.05.02	Outros	49.154	60.696
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.299
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.761	10.526
2.01.05.02.05	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	7.997	7.999
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	4.343	929
2.01.05.02.07	Adiantamento de clientes - permutas	32.663	17.281
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	2.390	1.662
2.02	Passivo Não Circulante	432.710	633.830
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	377.073	575.411
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	26.337	255.658
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	26.337	255.658
2.02.01.02	Debêntures	350.736	319.753
2.02.02	Outras Obrigações	52.046	50.268
2.02.02.02	Outros	52.046	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	6.219	5.329
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes - permuta	41.870	43.413
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.201	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.441	7.001
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.441	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	566.239	504.688
2.03.01	Capital Social Realizado	330.695	330.695
2.03.02	Reservas de Capital	-50.980	-961
2.03.02.04	Opções Outorgadas	637	493
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-51.617	-1.454
2.03.04	Reservas de Lucros	147.046	147.046

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.03.04.01	Reserva Legal	10.670	10.670
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	136.376	136.376
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	83.260	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	-7.077
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	56.218	34.985

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54.961	187.341	36.166	115.425
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.725	-53.546	-4.141	-17.386
3.03	Resultado Bruto	44.236	133.795	32.025	98.039
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.556	-9.764	-5.153	-13.781
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.324	-5.880	-691	-1.893
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.608	-14.552	-4.654	-13.329
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-2.256	-8.018	-3.368	-9.596
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.002	-3.184	-636	-1.783
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.350	-3.350	-650	-1.950
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	376	10.668	192	1.441
3.04.04.01	Demais resultados nos investimentos	376	10.668	192	1.441
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.680	124.031	26.872	84.258
3.06	Resultado Financeiro	-4.876	-18.293	-7.078	-16.618
3.06.01	Receitas Financeiras	11.492	33.573	8.721	17.591
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.368	-51.866	-15.799	-34.209
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	32.804	105.738	19.794	67.640
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.705	-12.220	-3.147	-9.131
3.08.01	Corrente	-4.337	-11.837	-2.783	-8.366
3.08.02	Diferido	-368	-383	-364	-765
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	28.099	93.518	16.647	58.509
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	28.099	93.518	16.647	58.509
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.093	83.260	13.071	48.404
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.006	10.258	3.576	10.105
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,30361	1,00738	0,15134	0,56043
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,29009	0,96254	0,15111	0,55958

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.093	83.260	13.071	48.404
4.02	Outros Resultados Abrangentes	4.692	7.077	-9.018	-3.158
4.02.01	Ganhos (perdas) sobre hedge de fluxo de caixa	4.692	14.016	-8.949	-3.652
4.02.02	Ganhos (perdas) líquidos sobre ativos disponíveis para venda	0	-6.939	-69	494
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	29.785	90.337	4.053	45.246
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	26.779	80.079	477	35.141
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.006	10.258	3.576	10.105

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 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.877	34.079
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	167.182	107.561
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	105.738	67.640
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	132	260
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	6.140	5.914
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	569	380
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	79.847	40.230
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	571	139
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-283	36
6.01.01.08	Variação cambial / ganho ou perda - swap	-25.676	-7.252
6.01.01.09	Despesa com opção de ação	144	241
6.01.01.10	Amortização de ágios	0	53
6.01.01.11	Provisões não dedutíveis	0	-80
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-93.299	-61.689
6.01.02.01	Contas a receber	3.974	4.801
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-3.385	-682
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-87.754	-62.701
6.01.02.04	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-15.628	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-801	-503
6.01.02.06	Demais ativos	-987	207
6.01.02.07	Fornecedores	-269	1.144
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisições de imóveis	-9.535	-1.633
6.01.02.09	Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-2	225
6.01.02.10	Impostos e contribuições a recolher	-94	1.314
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	17.253	-4.466
6.01.02.12	Dividendos a pagar	0	-359
6.01.02.13	Demais contas a pagar	3.929	964
6.01.03	Outros	-16.006	-11.793
6.01.03.01	Juros pagos	-1.339	-977
6.01.03.02	IRRF sobre dividendos recebidos	-3.121	-2.861
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-11.546	-7.955
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.720	-32.859
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	23.810	569
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.912	-9.617
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-29.618	0
6.02.04	(Acréscimo) de investimentos	0	-23.811
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-47.529	268.135
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	16.301	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	0	-6.076
6.03.03	Participação dos não controladores	10.975	-9.667
6.03.04	Contas a receber de partes relacionadas	-2.591	-360
6.03.05	Contas a pagar para partes relacionadas	248	283
6.03.06	Dividendos pagos	-22.299	-14.846
6.03.07	Compra de ações em tesouraria	-50.163	-1.199

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 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.628	269.355
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	341.025	52.781
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	343.653	322.136

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(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	-50.019	0	0	0	-50.019	10.975	-39.044
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	144	0	0	0	144	0	144
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-50.163	0	0	0	-50.163	0	-50.163
5.04.08	Efeito do aumento de capital de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	13.968	13.968
5.04.09	Efeito dos dividendos distribuídos de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-2.993	-2.993
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	83.260	7.077	90.337	10.258	100.595
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	83.260	0	83.260	10.258	93.518
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	7.077	7.077	0	7.077
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	7.077	7.077	0	7.077
5.07	Saldos Finais	330.695	-50.980	147.046	83.260	0	510.021	56.218	566.239

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(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	-958	0	0	0	-958	-9.667	-10.625
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	241	0	0	0	241	0	241
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.199	0	0	0	-1.199	0	-1.199
5.04.08	Efeito da distribuição de lucro de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-9.667	-9.667
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.404	-3.158	45.246	10.105	55.351
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.404	0	48.404	10.105	58.509
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.158	-3.158	0	-3.158
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-3.158	-3.158	0	-3.158
5.07	Saldos Finais	330.695	-16.678	91.122	48.404	-7.729	445.814	35.420	481.234

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	193.362	118.771
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	193.362	118.771
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-61.096	-25.817
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.547	-17.386
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.568	-6.139
7.02.04	Outros	-2.981	-2.292
7.03	Valor Adicionado Bruto	132.266	92.954
7.04	Retenções	-104	-15
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-104	-15
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	132.162	92.939
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.242	19.032
7.06.02	Receitas Financeiras	33.574	17.591
7.06.03	Outros	10.668	1.441
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	176.404	111.971
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	176.404	111.971
7.08.01	Pessoal	12.778	6.776
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.239	2.042
7.08.01.04	Outros	8.539	4.734
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	1.861	761
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	3.184	1.783
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	3.494	2.190
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.410	12.665
7.08.02.01	Federais	18.085	12.511
7.08.02.03	Municipais	325	154
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.698	34.021
7.08.03.01	Juros	50.113	34.295
7.08.03.03	Outras	1.585	-274
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.518	58.509
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	83.260	48.404
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.258	10.105



Resultados 3T11

CCP anuncia Lucro Líquido de R\$ 25 milhões no 3T11, 92% acima do 3T10.

São Paulo, 08 de novembro 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 3º 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)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Receita Líquida	115,42	187,34	62,3%	36,17	54,96	52,0%
EBITDA	89,05	119,63	34,4%	28,76	39,29	36,6%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>77,1%</i>	<i>63,9%</i>	<i>-13,3 p.p</i>	<i>79,5%</i>	<i>71,5%</i>	<i>-8,0 p.p</i>
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	87,63	103,31	17,9%	28,76	38,08	32,4%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>80,5%</i>	<i>79,3%</i>	<i>-1,2 p.p</i>	<i>79,5%</i>	<i>80,3%</i>	<i>0,8 p.p</i>
NOI ⁽²⁾	97,05	111,41	14,8%	33,28	41,26	24,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>95,3%</i>	<i>93,7%</i>	<i>-1,6 p.p</i>	<i>95,6%</i>	<i>94,1%</i>	<i>-1,6 p.p</i>
FFO ⁽³⁾	53,43	78,86	47,6%	15,00	26,70	78,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>46,3%</i>	<i>42,1%</i>	<i>-4,2 p.p</i>	<i>41,5%</i>	<i>48,6%</i>	<i>7,1 p.p</i>
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,619	0,954	54,2%	0,174	0,323	86,0%
Lucro Líquido	48,40	83,26	72,0%	13,07	25,09	92,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>41,9%</i>	<i>44,4%</i>	<i>2,5 p.p</i>	<i>36,1%</i>	<i>45,7%</i>	<i>9,5 p.p</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,560	1,007	79,8%	0,151	0,304	100,6%
Indicadores Operacionais				3T10	3T11	3T10 X 3T11
Vacância Física				0,8%	0,2%	-0,6 p.p
Vacância Financeira				0,7%	0,3%	-0,4 p.p
Portfólio Atual (mil m ²)				192,6	205,1	6,5%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)				285,3	333,3	16,8%

Teleconferências sobre os Resultados do 3T11

Teleconferência em Português

09 de novembro de 2011
11h30 (horário de Brasília)
8h30 (US EST)
Telefone: (11) 3127-4971
Senha: CCP
Replay: (11) 3127-4999
Senha: 61984167

Teleconferência em Inglês

09 de novembro de 2011
12h30 (horário de Brasília)
09h30(US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: CCP
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10005473

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\$ 15,60
No. de ações: 86.500.000
Valor de mercado: R\$ 1.349 MM
Preço de fechamento: 04/11/2011





Resultados 3T11

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 200 mil m² de área locável e mais de 300 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

Destaques do Período

Entrega do projeto Parque Industrial Cajamar I



Durante o 3º trimestre de 2011 entregamos os 3 primeiros prédios que compõem o complexo do Parque Industrial Cajamar I. Os dois galpões que foram pré-locados logo no início de suas obras, encontram-se ocupados e gerando receita de locação, o projeto Cajamar I tem 55,5 mil m² de área privativa total.

Reajustes nos valores de locação

No 3T11 alguns contratos de locação de nosso portfólio de edifícios corporativos tiveram seus valores de locação reajustados por conta de revisionais durante o período, o que nos permitiu incrementos entre 27% a 46% nos preços dos aluguéis em empreendimentos localizados na região da Faria Lima em São Paulo. Grande parte do sucesso dessas renegociações deve-se além do bom momento que o setor de propriedades comerciais atravessa, à alta qualidade de nosso portfólio e gerenciamento de nossas propriedades.

Eventos Subsequentes

Aumento da participação no empreendimento Thera Corporate

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



Resultados 3T11

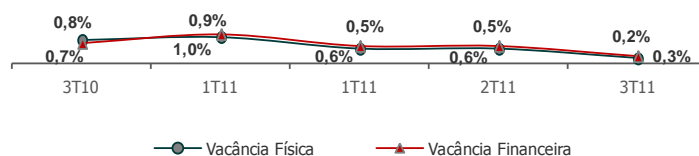
Venda de participação do Parque Industrial Cajamar I e II

Em 07 de novembro de 2011, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI comprou 90% de participação no Parque Industrial de Cajamar I e II.

O empreendimento consiste em um complexo com 7 galpões destinados à armazenagem e logística seguindo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, com área privativa de mais de 185 mil m², em local estrategicamente próximo ao Rodoanel na Rodovia Anhanguera, SP. O projeto foi desenvolvido através da parceria com a Prologis, Inc., maior player mundial em propriedades logísticas. A CCP e Prologis permanecem com 10% do total do empreendimento e ficam responsáveis pela conclusão das obras, gerenciamento e administração do condomínio..

Vacância

Como resultado da excelência de nosso portfólio e sua administração, a Companhia vem registrando a cada trimestre baixas taxas de vacância, tanto para a vacância física, quanto para a vacância financeira. Em 30 setembro de 2011, registramos os menores índices de vacância históricos, que registrou 0,2% de vacância física e 0,3% de vacância financeira.



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



Resultados 3T11

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio mais de 300 mil m², entre edifícios corporativos, *shopping centers* e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela de expansão abaixo.

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (1)	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)	Área Locável CCP (m ²)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 80 - R\$ 95	193,9	30.708
	Thera Corporate ⁽³⁾	SP - Berrini	28.359	12.725	2T14	R\$ 110 - R\$ 130		
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	8.686	2T15	R\$ 120 - R\$ 130		
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	15.578	3.817	À definir	R\$ 130 - R\$ 150		
Shopping Center	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santoro André	14.823	8.259	4T12	R\$ 55 - R\$ 65	405,6	82.069
	Shopping Metropolitan	RJ - Barra da Tijuca	44.197	35.358	2T13	R\$ 50 - R\$ 60		
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.060	9.015	3T13	R\$ 55 - R\$ 65		
	Shopping Cidade São Paulo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	3T15	R\$ 115 - R\$ 125		
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825	2T12	R\$ 50 - R\$ 60		
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	31.097	7.774	2T12	R\$ 40 - R\$ 50		
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	55.545	13.886	1T12	R\$ 19 - R\$ 22	178,3	220.507
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.990	16.998	1T13	R\$ 19 - R\$ 22		
	Parque Logístico Queimados I	RJ - Queimados	178.751	44.688	3T12	R\$ 16 - R\$ 19		
	Parque Logístico Queimados II	RJ - Queimados	173.737	43.434	À definir	R\$ 16 - R\$ 19		
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551	À definir	R\$ 18 - R\$ 21		
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950	2T12	R\$ 18 - R\$ 21		
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000	À definir	R\$ 16 - R\$ 19		
Total de Empreend. em Desenvolvimento			1.004.759	333.284			777,8	333.284
Banco de Terreno								
	Centro Metropolitan - SE e SO	RJ - Barra da Tijuca	150.000	120.000	À definir		-	-
Total de Empreend. Futuros			150.000	120.000			-	-
Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos			1.154.759	453.284			777,8	333.284,2

(1) Valores médios praticados no mercado

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

(3) Capex não considera o evento subsequente

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



Resultados 3T11

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

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	9M10	9M11	Part. % 1911	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Edifícios Corporativos	86.567	42,2%	0,0%	0,0%	60.766	73.630	38,1%	21,2%	20.236	27.680	36,8%
Edifícios Triple A	50.631	24,7%	0,0%	0,0%	48.782	58.787	30,4%	20,5%	16.526	22.729	37,5%
Edifícios Classe A	35.937	17,5%	0,0%	0,0%	11.899	14.843	7,7%	24,7%	3.683	4.951	34,4%
Outras receitas em Edifícios	-	0,0%	0,0%	0,0%	85	-	0,0%	NA	27	-	NA
Shopping Centers	45.781	22,3%	1,0%	0,6%	30.249	37.872	19,6%	25,2%	10.628	13.867	30,5%
Industrial / Centro de Distribuição	54.249	26,5%	0,0%	0,0%	6.347	6.972	3,6%	9,8%	2.197	2.443	11,2%
Outros Empreendimentos	18.462	9,0%	0,3%	0,4%	6.709	3.882	2,0%	-42,1%	2.401	1.349	-43,8%
Serviços de Administração	-	-	-	-	7.901	11.794	6,1%	49,3%	1.741	3.494	100,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	-	-	-	-	6.798	59.214	30,6%	771,0%	-	7.653	NA
Total	205.060	100,0%	0,3%	0,2%	118.769	193.363	100,0%	62,8%	37.203	56.486	51,8%

¹ Data Base: 30/09/2011

² Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita

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

■ Locação Imobiliária

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

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ mil)					
					9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%	48.782	58.787	20,5%	16.526	22.729	37,5%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	3.911	4.442	13,6%	1.350	1.532	13,5%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	2.236	3.023	35,2%	760	1.015	33,5%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	19.649	21.285	8,3%	6.604	7.213	9,2%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	12.592	18.781	49,1%	4.224	8.565	102,8%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	10.394	11.257	8,3%	3.589	4.404	22,7%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%	11.899	14.843	24,7%	3.683	4.951	34,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%	4.550	4.846	6,5%	1.486	1.586	6,8%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%	2.409	2.909	20,7%	836	944	12,9%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	1.011	1.425	40,9%	308	510	65,7%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	846	732	-13,5%	106	140	32,5%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	1.567	1.920	22,5%	579	694	19,9%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	493	1.733	251,6%	23	667	2800,3%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	1.023	1.278	25,0%	346	409	18,1%
Outras receitas com áreas comuns					85	-	-100,0%	27	-	-100,0%
Total		86.567	0,0%	0,0%	60.766	73.630	21,2%	20.236	27.680	36,8%

¹ Data Base: 30/09/2011

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.500 m² distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 82% de nosso portfólio no segmento.



Resultados 3T11

Como resultado da qualidade de nosso portfólio e administração do mesmo, registramos novamente neste trimestre, 100% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Apuramos uma receita bruta com locação de edifícios comerciais de R\$ 73,6 milhões nos nove meses acumulados de 2011 (9M11), um incremento de 21% em relação aos ao mesmo período do ano anterior (9M10) que acumulou R\$ 60,8 milhões, e 37% de aumento na receita bruta quando comparamos o 3T11 com o 3T10. O principal motivo pela variação positiva na receita de locação foi o sucesso nas renegociações nos preço de aluguel ocorridas no período, chegando à obteve em alguns contratos um incremento de até 46%.

Locação de Shopping Centers

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

Shopping Centers	ABL total (em m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Financeira ⁽³⁾	Taxa de Vacância Física ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)					
					9M10 ⁽²⁾	9M11 ⁽²⁾	9M10 X 9M11	3T10 ⁽²⁾	3T11 ⁽²⁾	3T10 X 3T11
Grand Plaza Shopping	59.954	36.488	0,5%	0,0%	27.354	29.295	7,1%	9.410	10.214	8,5%
Shopping D	29.417	9.293	2,9%	2,9%	2.895	3.848	32,9%	1.217	1.325	8,9%
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	N.A.	N.A.	-	4.729		-	2.328	NA
Total	89.371	45.781	1,0%	0,6%	30.249	37.872	25,2%	10.628	13.867	30,5%

⁽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

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

⁽³⁾ Data Base: 30/09/2011

⁽⁴⁾ Referente a Cessão de Uso (CDU)

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 30,5% quando comparamos o 3T11 com o 3T10 e 25% nos 9M11 comparado aos 9M10, advindo 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 9% no trimestre e 10% nos nove meses acumulados, impactado em grande parte pelo aumento nos preços dos aluguéis mínimos.

Conforme tabela abaixo, nossos shoppings em operação registraram vendas totais de R\$ 538,0 milhões nos 9M11, um acréscimo de 6% em relação a mesmo período no ano passado (9M10), e R\$ 179,6 milhões no 3T11 ante 177,4 milhões no 3T10. Muito importante ressaltar que, por conta da expansão do Grand Plaza Shopping iniciada em abril de 2011, alguns espaços tiveram que ser desativados para que as obras iniciassem.



Resultados 3T11

As vendas em mesmas lojas aumentaram 8% nos 9M11 em relação do 9M10 e em 6% nos 3T11 em relação ao 3T10; já os alugueis arrecadados nos 9M11 tiveram aumento de 13% em relação aos 9M10, e 12% no 3T11 quando comparamos com o mesmo período no ano anterior.

Shopping Centers	Dados Operacionais (R\$ MM)					
	9M10 ⁽²⁾	9M11 ⁽²⁾	9M10 X 9M11	3T10 ⁽²⁾	3T11 ⁽²⁾	3T10 X 3T11
Vendas Totais	508,9	538,0	5,7%	177,4	179,6	1,2%
Vendas mesmas lojas	445,2	481,8	8,2%	156,9	166,1	5,8%
Aluguel mesmas lojas	30,1	33,9	12,9%	10,4	11,7	12,4%

Assim como a vacância registrada para este segmento, o índice de inadimplência durante o 3T11 também foi baixo mantendo-se na marca de 1%.

Em continuidade ao processo de Expansão do Grand Plaza Shopping, no ABC, a CCP realizou a capitalização do FII Grand Plaza, detentor do empreendimento, na sua participação no montante de R\$ 52,9 milhões. Adicionalmente, dentro do processo de oferta pública, a CCP subscreveu mais R\$ 14,8 milhões, sendo R\$ 4,9 milhões já integralizados e o saldo remanescente à integralizar. A participação da CCP no empreendimento passou a ser de 60,86%, podendo variar até o encerramento da oferta.

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

Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição registramos um crescimento no 3T11 de 11% em relação do 3T10 e de 9% nos 9M11 em relação aos 9M10. O principal impacto positivo no resultado deste segmento foi o reconhecimento de receitas com locação de 2 galpões do Parque Industrial de Cajamar já entregues. Já a variação negativa na receita do Parque Logístico de Tamboré advém do efeito de linearização feita durante o período.

Propriedade	Localização	Área Locável (em m²)	Área Locável CCP (Em m²)	Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)					
						9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	6.347	6.158	-3,0%	2.197	1.629	-25,9%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	55.597	13.899	0,0%	0,0%	-	814	NA	-	814	NA
Total		95.947	54.249	0,0%	0,0%	6.347	6.972	9,8%	2.197	2.443	11,2%

¹ Data Base: 30/09/2011



Resultados 3T11

Prestação de serviços

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

Prestação de Serviços	Receita (R\$ mil)					
	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
CCP Asset Management	4.753	7.276	53,1%	728	1.530	110,2%
Adm. de empreendimentos	3.148	4.518	43,5%	1.013	1.963	93,8%
Total	7.901	11.794	49,3%	1.741	3.494	100,7%

No 3T11 obtivemos um aumento de 110% na receita com prestações de serviço em relação 3T10 passando de R\$ 1,7 milhões para R\$ 3,5 milhões, e quando comparados os 9M11 com os 9M10 o aumento foi de 49% (R\$ 7,9 milhões ante R\$ 11,8 milhões).

Incorporação imobiliária

Reconhecemos com a incorporação dos empreendimentos CEO, Thera Residence, Thera Office e Universe Empresarial receita bruta de R\$ 7,7 milhões no 2T11 e R\$ 59,2 milhões nos 9M11.

Mais a frente deste *Earnings Release*, detalhamos o resultado a apropriar com incorporação imobiliária desses projetos.



Resultados 3T11

Análise dos Resultados

■ Receita Bruta

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	9M10	9M11	Part. % 1911	9M10 X 9M11	3T10	3T11	Part. % 2T11	3T10 X 3T11
Locação de Edifícios Corporativos	60.766	73.630	38,1%	21,2%	20.236	27.680	49,0%	36,8%
Locação de Shopping Centers	30.249	37.872	19,6%	25,2%	10.628	13.867	24,5%	30,5%
Locação de Centros de Distribuição	6.347	6.972	3,6%	9,8%	2.197	2.443	4,3%	11,2%
Locação de Outros Empreendimentos	6.709	3.882	2,0%	-42,1%	2.401	1.349	2,4%	-43,8%
Prestação de Serviços de Administração	7.901	11.794	6,1%	49,3%	1.741	3.494	6,2%	100,7%
Venda de Propriedades	6.798	59.214	30,6%	771,0%	-	7.653	13,5%	NA
Total	118.770	193.363	100,0%	62,8%	37.203	56.486	100,0%	51,8%

No 3º trimestre de 2011 a receita bruta da Companhia registrou um aumento de 52% comparado ao 3T10, e 63% nos 9M11 em relação aos 9M10. Esse resultado advém do aumento de nossa receita na: i) locação de edifícios corporativos, *shopping centers* e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); ii) prestação de serviço; e iii) e na receita apurada com alienação de propriedades e incorporação imobiliária.

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

A linha de outros empreendimentos, é composta pela receita de locação dos empreendimentos: i) ITM Centro de Convenções; ii) Londres Financial Center e; iii) a receita com atividades de estacionamento em nossos terrenos enquanto as obras não se iniciam. A redução de 44% na receita deste segmento advém principalmente da venda do edifício Londres que desde o trimestre passado (2T11) não faz mais parte de nosso portfólio e também pela desativação dos estacionamentos que funcionavam em dois de nossos terrenos, cujas obras se iniciaram.



Resultados 3T11

■ Custos de locação, vendas e serviços prestados

Os principais componentes dos custos, por segmento, nos 9 meses de 2011, foram os seguintes:

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend..	Serviços de Adm.	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	4.132	1.340	330	366	-	-	6.168
Manutenção	164	2.896	157	822	-	-	4.039
Serviços de Terceiros	682	1.729	-	67	-	-	2.478
Salários e encargos	-	-	45	-	1.733	-	1.778
Outros	17	1.019	107	-	590	-	1.733
Custo de Produtos Vendidos	-	-	-	-	-	37.350	37.350
Total	4.995	6.984	639	1.255	2.323	37.350	53.546

Durante o período os nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 70% do total apurado.

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

Por Segmento (R\$ mil)	9M10	9M11	Part. % 1S11	9M10 X 9M11	1S11	3T10	3T11	Part. % 2T11	3T10 X 3T11
Locação de Edifícios Corporativos	4.234	4.995	9,3%	18,0%	3.581	1.380	1.590	14,4%	15,2%
Locação de Shopping Centers	5.340	6.984	13,0%	30,8%	4.332	1.737	2.652	24,0%	52,7%
Locação de Centros de Distribuição	335	639	1,2%	90,7%	525	109	271	2,5%	148,6%
Locação de outros empreendimentos	1.144	1.255	2,3%	9,7%	732	374	524	4,7%	40,1%
Prestação de Serviços de Administração	1.573	2.323	4,3%	47,7%	1.557	541	766	6,9%	41,6%
Vendas de Propriedades	4.761	37.350	69,8%	684,5%	32.094	-	5.256	47,5%	NA
Total	17.386	53.546	100,0%	208,0%	42.821	4.141	11.059	100,0%	167,1%

Os custos da Cia encerraram o 3T11 em R\$ 11,1 milhões e R\$ 53,5 milhões nos 9M11, o aumento apurado é relacionado aos custos com as atividades de comercialização e incorporação imobiliária.

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 3T11 foi de 80,1% - 8 p.p. inferior à margem do 3º trimestre de 2010, e nos 9M11 foi de 71% -13,5 p.p. inferior à margem dos 9M10; decorrente da maior presença de vendas de propriedades e incorporação imobiliária no resultado, as quais foram maiores que no ano anterior.

■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

Os incrementos de nas despesas comerciais no 3T11 e nos 9M11 decorrem principalmente das despesas geradas com a comercialização de alguns de nossos projetos em desenvolvimento.



Resultados 3T11

Despesas Comerciais (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	Part. % 2T11	3T10 X 3T11
Serviços de Terceiros - Comerciais	87	1.553	NA	-	636	27,4%	NA
Manutenção e Reparos	233	11	-95,3%	-	1	0,0%	NA
Aluguéis e Condomínios	813	183	-77,5%	305	7	0,3%	-97,7%
Despesas de Comercialização	-	3.422	NA	-	1.093	47,0%	NA
Outras despesas	761	711	-6,6%	386	587	25,3%	52,1%
Total	1.895	5.880	210,3%	691	2.324	100,0%	236,3%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 3,2 milhões no 3T11, uma redução de 19% em relação ao mesmo período de 2010, principalmente devido à redução dos serviços de terceiros contratados. Quando comparamos os 9M11 com os 9M10 a redução das Despesas Gerais e Administrativas foi de aproximadamente 2%.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	Part. % 2T11	3T10 X 3T11
Salários e Encargos Sociais	4.065	7.080	74,2%	1.566	2.100	64,7%	34,1%
Taxas e Contribuições Diversas	185	192	3,8%	74	48	1,5%	-35,1%
Custo de Manutenção e Reparos	213	294	37,8%	34	63	1,9%	85,3%
Serviços de Terceiros - Administrativos	5.905	3.000	-49,2%	2.050	794	24,4%	-61,3%
Outras despesas	1.011	627	-38,0%	280	243	7,5%	-13,2%
Total	11.379	11.192	-1,6%	4.004	3.248	100,0%	-18,9%

■ Resultado Financeiro

Nos 9M11, o resultado financeiro teve redução de 31,1%, passando de uma despesa financeira líquida de R\$ 7,0 milhões para R\$ 4,9 milhões. Essa mudança no resultado financeiro pode ser explicada pela CPC 20 que determina que custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de ativo qualificável formam parte do custo de tal ativo. Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(33.484)	(50.113)	49,7%	(15.545)	(15.747)	1,3%
Juros e multas	(67)	(105)	56,7%	(16)	(63)	293,8%
Demais despesas financeiras	(658)	(1.648)	150,5%	(238)	(558)	134,5%
Despesas Financeira	(34.209)	(51.866)	51,6%	(15.799)	(16.368)	3,6%
Receita de Aplicações Financeiras	16.735	30.422	81,8%	8.146	10.672	31,0%
Outras Receitas	856	3.151	268,1%	575	820	42,6%
Receita Financeira	17.591	33.573	90,9%	8.721	11.492	31,8%
Resultado Financeiro	(16.618)	(18.293)	10,1%	(7.078)	(4.876)	-31,1%

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



Resultados 3T11

■ EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA nos 9M11 e 9M10; e nos 3T11 e 3T10.

EBITDA (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Lucro Antes do IR e da CS	67.640	105.738	56,3%	19.795	32.804	65,7%
(+/-) Resultado Financeiro	16.618	18.293	10,1%	7.078	4.876	-31,1%
(+) Depreciação e Amortização	6.228	6.272	0,7%	2.077	1.984	-4,5%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(1.441)	(10.668)	640,3%	(192)	(376)	N.A
EBITDA	89.045	119.635	34,4%	28.758	39.288	36,6%
Margem EBITDA ⁽¹⁾	77,1%	63,9%	-13,3 p.p	79,5%	71,5%	-8,0 p.p

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

O EBITDA tanto no 3T11 quanto nos 9M11 foi 37% e 34% superior ao 3T10 e 9M10, respectivamente, em função de um resultado superior, porém quando comparamos a margem dos mesmos períodos, houve uma redução de 8p.p. no 3T11 em relação ao 2T10 e, -13 p.p. nos 9M11 em relação aos 9M10 por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades.

Quando analisamos o resultado do EBITDA ajustado, sem os efeitos das vendas, incorporação de propriedade e eventos não recorrentes, no quadro anterior, nota-se que, em relação ao 3T10, o EBITDA absoluto foi 32% maior e a margem foi de 80%, e quando comparamos os 9M11 com os 9M10 há um aumento de 18% no EBITDA absoluto e margem de 79%.

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Lucro Antes do IR e da CS	67.640	105.738	56,3%	19.795	32.804	65,7%
(-) Lucro Antes do IR e CS ajustado ⁽¹⁾	(1.415)	(18.380)	1198,9%	-	(2.225)	NA
(+/-) Resultado Financeiro	16.618	20.348	22,4%	7.078	5.897	-16,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.228	6.272	0,7%	2.077	1.984	-4,5%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(1.441)	(10.668)	640,3%	(192)	(376)	N.A
EBITDA Ajustado	87.630	103.310	17,9%	28.758	38.084	32,4%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	80,5%	79,3%	-1,2 p.p	79,5%	80,3%	0,8 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

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

■ Imposto de Renda e Contribuição Social

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,7 milhões no 3T11, 49,5% superior ao valor observado no 3T10, e R\$ 12,2 milhões nos 9M11, 34% superior aos 9M10. Esse aumento foi em consequência do aumento da receita no período.



Resultados 3T11

■ Lucro Líquido

Na comparação do Lucro Líquido entre o 3T11 e 3T10, houve incremento de 92% e, 72% quando comparamos os 9M11 com os 9M10. Esse aumento é decorrente do aumento de nossos aluguéis, das vendas de propriedades e incorporação imobiliária. E as margens apuradas foram de 46% no 3T11 e 44% nos 9M11.

O Lucro Líquido por ação também teve um incremento de 101% no 3T11 em relação o 3T10, passando de R\$ 0,151 por ação para R\$ 0,304 por ação. Nos 9M11 registramos um aumento de 80%, passando de R\$ 0,560 por ação nos 9M10 para R\$ 1,007.

■ 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)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Receita Líquida	101.872	118.893	16,7%	34.801	43.858	26,0%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(4.827)	(7.485)	55,1%	(1.523)	(2.603)	70,9%
NOI	97.045	111.408	14,8%	33.278	41.255	24,0%
Margem NOI ⁽¹⁾	95,3%	93,7%	-1,6 p.p	95,6%	94,1%	-1,6 p.p

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

No 3T11 observamos crescimento de 24% no NOI absoluto em relação ao 3T10, principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação. Já quando comparamos os nove meses de 2011 com 2010 o NOI teve aumento de 15%. As margens fecharam em 94% tanto no trimestre quando nos nove meses acumulados.

■ 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)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	1S11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	48.403	83.260	72,0%	58.167	13.071	25.093	92,0%
(+) Depreciação e Amortização	6.228	6.272	0,7%	4.288	2.077	1.984	-4,5%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(1.441)	(10.668)	640,3%	(10.292)	(192)	(376)	N.A
(+) Resultado de plano de opções	240	-	-100,0%	96	48	-	-100,0%
Funds From Operation (FFO)	53.430	78.864	47,6%	52.259	15.004	26.701	78,0%
Margem de FFO ⁽¹⁾	46,3%	42,1%	-4,2 p.p	39,5%	41,5%	48,6%	7,1 p.p
FFO por ação (R\$)	0,619	0,954	54,2%	0,621	0,174	0,323	86,0%

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



Resultados 3T11

Quando comparamos o FFO absoluto do 3T11 com o 3T10 observamos um aumento de 78% e ao compararmos os 9M11 com os 9M10 esse incremento foi de 48%, em decorrência de um melhor resultado líquido impulsionado pelas vendas de propriedades e incorporação imobiliária. As margens foram de 49% no 3T11 e 42% nos 9M11

Ao ajustarmos o FFO sem a contabilização das contas de vendas de empreendimentos e incorporação imobiliária, conforme a tabela seguinte, O FFO absoluto no 3T11 foi de R\$ 24,7 milhões e margem de 52%, e nos 9M11 o FFO foi de R\$ 61,5 milhões com margem de 47%.

FFO Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	9M10	9M11	9M10 X 9M11	1S11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	48.403	83.260	72,0%	58.167	13.071	25.093	92,0%
(-) Lucro (Prejuízo) Ajustado ⁽¹⁾	(1.206)	(17.408)	1343,4%	(17.585)	-	(2.050)	NA
(+) Depreciação e Amortização	6.228	6.272	0,7%	4.288	2.077	1.984	-4,5%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(1.441)	(10.668)	640,3%	(10.292)	(192)	(376)	N.A
(+) Resultado de plano de opções	240	-	-100,0%	96	48	-	-100,0%
Funds From Operation (FFO)	52.224	61.456	17,7%	34.674	15.004	24.652	64,3%
Margem de FFO ⁽²⁾	48,0%	47,2%	-0,8 p.p	44,0%	41,5%	52,0%	10,5 p.p
FFO por ação (R\$)	0,605	0,744	23,0%	0,412	0,174	0,298	71,7%

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

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

■ Resultado a apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados referentes às unidades comercializadas reconhecidos à medida da evolução físico - financeira do custo da obra, incluindo o terreno. O resultado a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento é demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total (R\$ Mil)
Receita de vendas a apropriar	114.176
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	32.663
(=) Total de vendas a apropriar	146.839
Custo a apropriar das unidades vendidas	(96.011)
Lucro Bruto a apropriar	50.828
Margem Bruta a Apropriar	34,6%



Resultados 3T11

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 343,7 milhões em 30 de setembro 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 26% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 350,1 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.

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 incorrido.

Propriedades de Investimento	R\$ mil
Edifícios Corporativos	299.027
Condomínios Logísticos	49.729
Shoppings	135.818
Outros	21.322
Saldo em 31 de março de 2011	505.896

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 290,1 milhões em 30 de setembro de 2011, um aumento de 18% em relação ao trimestre anterior (2T11), explicado pelo aumento das despesas financeiras com juros. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 2,15 vezes o EBITDA Anualizado; posição que dá bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.

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

**Resultados 3T11**

Dívida Líquida (R\$ mil)	12M10	1S11	9M11
Endividamento	576.919	604.940	633.799
Financiamentos e Empréstimos	250.285	260.645	289.003
Debêntures	319.753	339.438	350.736
Partes Relacionadas	(3.597)	(5.427)	(5.940)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	10.478	10.284	-
Disponibilidades	341.025	357.998	343.653
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	341.025	357.998	343.653
Dívida Líquida	235.894	246.942	290.146
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	225.416	236.658	290.146
Dívida Líquida / EBITDA LTM ⁽¹⁾	1,88x	1,95x	2,15x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM ⁽¹⁾ (sem ajustes da Lei 11.638)	1,80x	1,87x	2,15x

⁽¹⁾ EBITDA dos últimos 12 meses

Para o cálculo da Dívida Líquida nos períodos anteriores, 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.

Atualmente, a CCP possui três empréstimos bancários e quatro financiamentos contratados, conforme demonstrados abaixo:

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

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

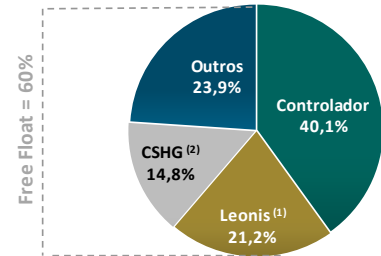
Financiamento a Produção						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante R\$ (Mil)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	20.000	3.456	TR + 10,00% a.a.	Mensal	Setembro/2021
BNDES	FINEM	144.000	-	TJLP + 3,72% a.a	Mensal	Setembro/2020
Bradesco	Crédito Imobiliário	31.392	-	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Janeiro/2023
Bradesco	Crédito Imobiliário	185.220	-	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Abril/2023
Total		380.612	3.456			



Resultados 3T11

■ Capital Social

Em 30 de junho de 2011, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (free float).



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

■ Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou em os nove meses de 2011 com R\$ 510,0 milhões por conta de lucros acumulados no período.

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

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

Apresentamos a seguir as informações financeiras intermediárias consolidadas e individuais da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), para o período findo em 30 de setembro 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.

A emissão dessas informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 08 de novembro de 2011.

2. Apresentação das informações financeiras intermediárias e das principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As informações financeiras intermediárias, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 incluem:

a) As informações financeiras intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – “Interim Financial Reporting” emitida pelo IASB estão em conformidade com 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), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica, ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC);

Notas Explicativas

b) As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o pronunciamento CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às informações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Em complemento, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado – DVA em suas informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias são apresentadas como informações suplementares.

Notas Explicativas

2.1.1. Consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas são compostas pelos investimentos demonstrados abaixo:

Investimentos	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
	30/09/2011	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%
CCP AAJ 01 Emp Imob. Ltda.	99,99%	79,99%
CCP Jamaris Emp. Imob. Ltda	99,99%	-
CCP Hibisco Emp. Imob. Ltda	99,99%	-
CCP Paineira Emp. Imob. Ltda	99,99%	-
Em Fundos de investimentos imobiliários		
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%
Fundo ABC Plaza	60,86%	55,71%
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%
Em sociedades de controle compartilhado		
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00%	50,00%
CLD Emp. Imob. SPE Ltda.	59,99%	59,99%
CLS Emp. Imob. SPE Ltda.	-	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 Tonolli	25,00%	50,00%
AMB CCP 2	25,00%	50,00%
AMB CCP 3	25,00%	-
AMB CCP 4	25,00%	-
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 financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias 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.

Notas Explicativas

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 financeiras intermediárias são consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as participações em sociedades e fundos de investimentos imobiliários controlados em conjunto, e/ou nas quais a participação é de 50% ou menos, as informações financeiras intermediárias são consolidadas de forma proporcional.

2.2. Principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

Julgamentos

A preparação das informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias.

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 seus 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.

- 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, o mesmo 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 tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as

Notas Explicativas

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 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, conforme estabelecido pela Resolução nº 1286/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas orientações contidas no OCPC01 (Entidades de Incorporação Imobiliária), OCPC 04 (Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira)

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 financeiras intermediárias

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

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers e estão demonstrados pelos valores históricos.

Os contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.2

Notas Explicativas

Foi 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 unidades imobiliárias destinadas a venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo 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.

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.

2.2.6.1 Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures contratada na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar e serão apropriados ao resultado como parte do custo adotando o mesmo critério para reconhecimento das receitas e custos das unidades quando vendidas.

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. Os efeitos destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento.

Notas Explicativas

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.

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

Notas Explicativas

controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100%, para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas da nossa controlada Arraial do Cabo são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária.

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 de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo 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

Notas Explicativas

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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 "repasse"; 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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

Notas Explicativas

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 30 de setembro 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. Subseqüentemente, 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 30 de setembro de 2011.

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 financeiras intermediárias.

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 da aprovação da assembléia geral, dividendos complementares podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração

Notas Explicativas

na preparação das informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

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

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 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

As normas, alterações e interpretações de normas, que afetam a Companhia e relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes.

a) IFRS 9, "Instrumentos financeiros", emitido em novembro de 2009

Esta norma é o primeiro passo no processo de substituição do IAS 39 "Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração". O IFRS 9 introduz novas exigências para classificar e mensurar os ativos financeiros e provavelmente afetará a contabilização dos ativos financeiros. A norma não é aplicável até 1º de janeiro de 2013, mas está disponível para adoção prévia. A Companhia ainda não adotou a norma e avaliará o impacto total do IFRS 9 ao longo de 2011;

b) IAS 24 (revisado), "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em novembro de 2009

Substitui o IAS 24, "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em 2003. O IAS 24 (revisado) é obrigatório para períodos iniciando em ou após 1º de janeiro de 2011. A norma revisada esclarece e simplifica a definição de parte relacionada e retira a exigência de entidades relacionadas com o governo divulgarem detalhes de todas as transações com o governo e outras entidades relacionadas do governo. Não houve impacto relevante como resultado da adoção dessa alteração em 2011.

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 financeiras intermediárias consolidadas na adoção inicial dos novos pronunciamentos e interpretações.

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.

Notas Explicativas

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 inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Caixa	3	2	6	6
Banco conta movimento	11	49	7.722	4.036
Total de disponível	14	51	7.728	4.042
Aplicações financeiras	222.334	302.275	335.925	336.983
Total de caixa e equivalentes de caixa	222.348	302.326	343.653	341.025

5. Impostos e contribuições a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Impostos retidos	6.617	4.339	7.318	4.692
Impostos a compensar	14.050	10.294	14.355	10.475
Total	20.667	14.633	21.673	15.167
Circulante	1.238	830	1.238	830
Não circulante	19.429	13.803	20.435	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	
	30/09/2011	31/12/2010
Locações	26.843	22.073
Venda de unidades concluídas	14.596	5.576
Venda de unidades em construção	25.217	43.157
Serviços de administração	1.186	955
Provisão créditos liquidação duvidosa	(1.365)	(1.408)
Ajuste a valor presente	(709)	(894)
Total	65.768	69.459
Circulante	50.684	50.582
Não circulante	15.084	18.877

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas decorrente de unidades em construção do empreendimento Thera.

A movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa pode ser assim representada:

Notas Explicativas

Descrição	R\$ mil
Saldo em 31/12/2010	(1.408)
Complemento de provisão	(42)
Estorno de provisão	85
Saldo em 30/09/2011	(1.365)

A provisão é efetuada pelos Fundos Imobiliários e a premissa para registro são os títulos em atraso a mais de 90 dias.

7. Estoque

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Circulante				
Le Monde (a)	-	-	-	10.914
Thera	-	-	250	6.004
Universe (b)	-	-	5.896	-
Adiantamento (terrenos)	-	-	250	500
Total circulante	-	-	6.396	17.418
Não circulante				
Thera	-	-	25.646	21.917
Matarazzo	-	-	121.538	109.085
CEO (Corporate Executive Offices)	-	-	21.832	18.488
Centro Metropolitano	-	-	24.969	6.841
Pirituba	-	-	11.466	9.936
Cajamar (c)	-	-	41.646	27.696
Jordanésia (c)	-	-	7.344	14.181
Queimados I (c)	-	-	3.296	3.620
Queimados II (d)	-	-	1.793	-
Jundiaí II (c)	-	-	8.208	12.517
Faria Lima (c)	-	-	1.499	852
Norte Shopping Belém	-	-	22.614	4.808
Shopping Estação BH	-	-	39.754	3.990
Outros	-	-	1.302	1.302
Adiantamento (terrenos)	-	75	10.822	9.720
Total não circulante	-	75	343.729	244.953
Total dos adiantamentos	-	75	11.072	10.220
Total dos imóveis	-	-	339.053	252.151

- (a) No 2º trimestre de 2011 ocorreu a venda das unidades do Londres que estavam alugadas para a Cyrela Brazil RJZ Empr. Imob. Ltda, concluindo assim a venda de todas as unidades que possuíamos deste empreendimento. A venda foi efetuada a terceiros pelo valor de R\$ 20.536.
- (b) No 1º trimestre de 2011 adquirimos a participação de 48,98% da empresa Cyrela Diamante, que possui um terreno no Rio de Janeiro com a finalidade de construção de imóveis comerciais.
- (c) A nossa participação consolidada nestes empreendimentos sofreu uma redução no 1º trimestre de 2011 devido a entrada de novos sócios, conforme discriminado na nota 10.a.
- (d) 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	
		30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios / Instalações	10%	18	18	1.634	307
Equipamentos processamento dados	20%	149	120	897	317
Total custo histórico		167	138	4.308	2.401
(-) Depreciação acumulada		(46)	(24)	(220)	(89)
Total do imobilizado		121	114	4.088	2.312

Intangível					
Software e hardware	20%	10	10	14	10
Projetos em desenvolvimento	-	-	-	4	4
Total custo histórico		10	10	18	14
(-) Amortização acumulada		(6)	(5)	(6)	(5)
Total do intangível		4	5	12	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 ano de 2011 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adição	Depreciação	Saldo em 30/09/2011
Imobilizado				
Edifícios e construções	1.740	-	(27)	1.713
Móveis e utensílios / Instalações	305	1.328	(79)	1.554
Equipamento de processamento de dados	267	579	(25)	821
Total	2.312	1.907	(131)	4.088
Intangíveis				
Software	5	4	(1)	8
Projetos em desenvolvimento	4	-	-	4
Total	9	4	(1)	12

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. Os saldos em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 podem ser assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2011	31/12/2010
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	366.884	366.768
Terrenos	-	157.040	157.213
Imobilizado em andamento (b)	-	32.074	3.266
Benfeitorias em imóveis	20%	3.711	3.711
Capitalização de juros (c)	-	609	-
Total custo histórico		560.318	530.958
(-) Depreciação acumulada		(54.422)	(48.541)
Total das propriedades para investimento		505.896	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, e gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza.

(c) Refere-se a juros capitalizados na expansão do Shopping Grand Plaza.

A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2011 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adição	Depreciação	Saldo em 30/09/2011
Edifícios e construções	321.140	(56)	(5.324)	315.760
Terrenos	157.213	-	-	157.213
Imobilizado em andamento	3.266	28.807	-	32.073
Benfeitorias em imóveis	798	-	(557)	241
Capitalização de juros	-	609	-	609
Total	482.417	29.360	(5.881)	505.896

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 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

Propriedades	Setembro/2011			Dezembro/2010		
	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.457.085	299.027	1.158.058	1.324.741	302.492	1.022.249
Galpões	97.650	49.729	47.921	97.108	50.058	47.050
Shoppings	353.859	135.818	218.041	222.615	108.179	114.436
Outros	85.644	21.322	64.322	60.301	21.688	38.613
Total	1.994.238	505.896	1.488.342	1.704.765	482.417	1.222.348

A avaliação foi feita por empresa independente, CB Richard Ellis S/C, um dos maiores players de consultoria imobiliária e com grande conhecimento de mercado de propriedades comerciais no Brasil.

Notas Explicativas

10. Investimentos

a) As principais informações das participações societárias em 30 de setembro de 2011 estão assim resumidas:

Investimentos	Participação		Patrimônio líquido		Resultado		Ágios em controladas (a)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Em sociedade controlada								
Aquarius	99,99%	99,99%	105.267	83.887	20.884	22.345	-	-
Arraial do Cabo	99,99%	99,99%	64.880	48.962	6.082	27.677	-	-
CCP Propriedades	99,99%	99,99%	141.732	116.212	26.986	25.033	-	-
BRX	99,99%	99,99%	(408)	121	(551)	(297)	-	-
CCP Mogno	99,99%	99,99%	22.979	16.922	79	(13)	-	-
CCP Nordeste	99,99%	99,99%	9.487	8.888	823	825	-	-
Hatiha	99,99%	99,99%	50.787	47.272	4.705	7.951	1.954	1.987
Millennium	99,99%	99,99%	105.180	85.538	18.263	20.129	-	-
CCP Orquídea	99,99%	99,99%	62	995	25	(43)	-	-
CCP Eucalipto	99,99%	99,99%	654	222	34	(1)	-	-
CCP Acácia	99,99%	99,99%	5.901	142	4.930	(1)	-	-
CCP Magnólia	99,99%	99,99%	17.635	3.473	2.158	(4)	-	-
CCP Asset	100,00%	100,00%	6.835	3.556	2.876	3.556	-	-
Micônia	99,99%	99,99%	46	(84)	(1)	131	-	-
CCP Burity	99,99%	99,99%	10.147	10	(4)	(3)	-	-
CCP Caliandra	99,99%	99,99%	3	10	(4)	(3)	-	-
CCP Sandalo	99,99%	99,99%	1	2	(0)	-	-	-
CCP AAJ 01 (h)	99,99%	79,99%	12	(1)	15	(1)	-	-
CCP Hibisco (g)	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	-
CCP Paineira (g)	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	-
CCP Jamaris (g)	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	-
Em Fundos de investimentos imobiliários								
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%	38.280	16.847	3.985	1.862	-	-
Fundo Grand Plaza (i)	60,86%	55,71%	143.521	47.127	26.191	31.804	11.832	12.060
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	11.730	3.605	3.364	1.861	-	-
Em sociedades de controle compartilhado								
Camargo Correa Cyrela	50,00%	50,00%	107.820	43.671	(135)	540	-	-
CLD	59,99%	59,99%	16.881	9.604	(26)	(12)	-	-
CLS (f)	-	63,99%	-	(12)	-	-	-	-
CCP Marfim	25,00%	25,00%	52.862	10.611	219	21	-	-
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	50.223	2.120	(400)	2.832	-	-
CCP Aurora (c)	50,00%	99,99%	4.193	915	102	(37)	-	-
CCP Logística (d)	50,00%	99,99%	149.325	63.083	2.830	15	-	-
AMB CCP Tonolli (d)	25,00%	50,00%	35.028	5.100	141	1	-	-
AMB CCP 2 (d)	25,00%	50,00%	7.838	100	36	1	-	-
AMB CCP 3 (e)	25,00%	-	5.544	-	44	-	-	-
AMB CCP 4 (e)	25,00%	-	13.273	-	73	-	-	-
AMB CCP Serra do Japi (d)	25,00%	50,00%	811	-	11	-	-	-
AMB CCP Rio Guandu (d)	25,00%	50,00%	15.175	4.106	149	7	-	-
AMB CCP Jordanésia (d)	25,00%	50,00%	29.638	14.609	19	-	-	-
AMB CCP Cajamar (d)	25,00%	50,00%	170.848	28.863	3.238	53	-	-
AMB CCP Logística	50,00%	50,00%	224	200	(846)	(165)	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	108.134	3.246	4.550	149	1.493	1.493
Norte Shopping Belem	25,00%	25,00%	56.610	5.276	(1.795)	(308)	711	-
Cyrela Diamante (b)	48,98%	-	11.176	-	10.066	-	-	-
Total			1.570.343	675.198	139.111	145.905	15.990	15.540

a) Os saldos de ágios a amortizar referem-se à: i) participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, originado em 2006 e absorvido pela Companhia na incorporação ocorrida em julho de 2007, cuja origem refere-se a mais valia de edifícios; ii) na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda o ágio foi originado em 2007 em decorrência da mais valia dos edifícios; iii) na SPE Azione Gestão e Participação Ltda e no Norte Shopping Belém os saldos de ágio foram originados em 2010 e referem-se a mais valia de terrenos. Os saldos de ágio são amortizados na mesma proporção da realização dos ativos que lhe deram causa.

b) Em março de 2011 foi adquirido 49,98% 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

Notas Explicativas

terreno. A aquisição possui finalidade de participar do empreendimento Universe que é de propriedade da Cyrela Diamante.

- c) 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%.
- d) 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 2, 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%.
- e) No 3º trimestre de 2011 foi constituída a AMB CCP 3 e AMB CCP 4 com a finalidade de adquirir novos terrenos para construção de galpões.
- f) A parceria com esta empresa tinha o objetivo de desenvolver um centro logístico em Suape/Pernambuco, mas o negócio foi desfeito no 3º trimestre de 2011.
- g) Foram constituídas três novas empresas com a finalidade de participar em novos projetos que possam surgir.
- h) Esta empresa foi criada em parceria com a Andrade Mendonça e tinha finalidade de investir na CLS. Como o negócio foi desfeito, a Andrade Mendonça transferiu suas cotas para a CCP, que passou a ter 99,99% da participação na CCP AAJ.
- i) No 3º trimestre de 2011 foram adquiridas 7.301 quotas do Fundo ABC Plaza, aumentando a nossa participação para 60,86%.

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 um imóvel comercial para renda, localizado na Cidade do Rio de Janeiro. Além disso, possui um terreno na Cidade de São Paulo (região da Berrini), onde está sendo desenvolvido um imóvel comercial.

CCP Propriedades Imobiliárias Ltda.

Imóveis localizados na Cidade de São Paulo denominados: Censp, 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 está sendo desenvolvido um empreendimento comercial e um Shopping Center.

Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.

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

Notas Explicativas

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.

CCP Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

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 edifício comercial.

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 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.

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.

CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Notas Explicativas

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.

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 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Adquiriu uma promessa de compra e venda de um terreno localizado na Rodovia Castelo Branco - SP para desenvolvimento de galpões logísticos.

AMB CCP 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa constituída com a finalidade de aquisição de terreno para construção de galpões logísticos mas que ainda não possui um projeto em andamento.

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 (Projeto Universe).

Existem ainda as seguintes empresas constituídas sem operação e sem acervo patrimonial: CCP Orquídea Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda, CCP Hibisco Empreendimentos Imobiliários Ltda, CCP Paineira Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP Jamaris Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP AAJ 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas Explicativas

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

Em 30 de setembro de 2011

	Saldo em 31 de dezembro de 2010	Aumento de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de juros	Saldo em 30 de setembro de 2011
Aquarius Empr. Participações Ltda	106.231	-	(21.850)	20.875	-	-	105.256
Arraial do Cabo Empr. Imobiliários S.A.	76.636	(9.840)	(8.000)	6.078	-	-	64.874
CCP Propriedades Imob. Ltda.	141.245	4.300	(30.800)	26.972	-	-	141.717
BRX Adm. de Shopping Centers Ltda	(176)	220	-	(451)	-	-	(407)
Camargo Correa Cyrela Paulista	44.211	9.767	-	(68)	-	393	54.303
CCP Logística Empr.. Imobiliários	63.092	9.925	-	1.646	-	359	75.022
CCP Marfim Empreend. Imobiliários	10.632	2.529	-	55	-	-	13.216
CCP Mogno Empreend. Imobiliários	16.908	5.990	-	78	-	318	23.294
CCP Acácia Empr. Imob. Ltda	141	830	-	4.930	-	18	5.919
CCP Eucalipto Empr. Imob. Ltda.	221	400	-	34	-	-	655
CCP Burity Empr. Imob. Ltda	-	10.144	-	2	-	-	10.146
CCP Orquídea Empr. Imob. Ltda.	952	(915)	-	24	-	-	61
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda.	-	2.053	-	44	-	-	2.097
CCP Bromélia Empr. Imob. Ltda	4.952	7.704	-	(100)	-	1.371	13.927
CCP Magnólia Empr. Imob. Ltda.	3.467	12.009	-	2.156	-	272	17.904
CCP Calíandra Empr. Imob. Ltda	-	-	-	-	3	-	3
CCP Jamaris Empr. Imob. Ltda	-	4	-	(1)	-	-	3
CCP Hibisco Empr. Imob. Ltda	-	4	-	(1)	-	-	3
CCP Paineira Empr. Imob. Ltda	-	4	-	(1)	-	-	3
Fundo Brasílio Machado Invest Imob	5.465	12	(1.435)	1.683	-	-	5.725
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop. (a)	43.978	52.932	(9.899)	15.172	-	609	102.792
Fundo de Inv. Imobiliário CTI	18.709	151	(1.892)	2.015	-	-	18.983
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	55.217	160	(9.300)	4.705	-	-	50.782
Millennium de Inv. Imob. Ltda	105.657	710	(19.460)	18.262	-	-	105.169
Micônia Empr. Imobiliários Ltda	44	-	-	1	-	-	45
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	35	500	-	(423)	-	-	112
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	3.395	38.038	-	1.820	-	1.376	44.629
Norte Shopping Belém S/A	4.969	9.632	-	(450)	-	421	14.572
CCP Asset Management LLC	3.556	-	-	3.280	-	-	6.836
Total dos investimentos:	709.537	157.263	(102.636)	108.337	3	5.137	877.641
Norte Shopping Belém S/A	-	711	-	-	-	-	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	-	-	-	-	-	1.493
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	12.060	-	-	-	(228)	-	11.832
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.986	-	-	-	(32)	-	1.954
Total dos ágios a amortizar:	15.539	711	-	-	(260)	-	15.990
TOTAL	725.076	157.974	(102.636)	108.337	(257)	5.137	893.631

Os investimentos da Controladora possuem a capitalização de juros da debênture, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas de acordo com os aportes efetuados. No consolidado esses valores são capitalizados ao estoque.

a) Em continuidade ao processo de Expansão do Shopping Grand Plaza, no ABC, a CCP realizou a capitalização do FII Grand Plaza, detentor do empreendimento, na sua participação no montante de R\$ 52.932. Adicionalmente, dentro do processo de oferta pública, a CCP subscreveu na segunda rodada mais R\$ 14.750, sendo R\$ 4.917 já aportado. A participação da CCP no empreendimento passou a ser de 60,86%.

Notas Explicativas

c) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades em 30 de setembro de 2011:

	%	Ativo		Passivo e patrimônio líquido		
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00	621	217.884	3.179	107.507	107.995
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	60,86	60.467	96.363	12.408	901	117.631
Fundo Brasília Machado	50,00	1.244	10.620	134	-	8.366
Fundo Centro Têxtil	49,22	3.273	35.705	72	626	34.295
CLD Empreend Imobiliários SPE	59,99	60	16.950	130	-	16.906
AMB CCP Cajamar Emp. Imob.	25,00	11.617	165.147	5.916	-	167.610
AMB CCP Logística Emp. Imob.	50,00	489	30	295	-	1.070
AMB CCP Jordanésia Emp. Imob.	25,00	302	29.374	38	-	29.619
AMB CCP Rio Guandu Emp. Imob.	25,00	2.010	13.184	19	-	15.026
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob.	25,00	201	611	2	-	799
AMB CCP Tonolli Emp. Imob.	25,00	2.255	32.832	59	-	34.887
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	25,00	670	7.173	5	-	7.802
AMB CCP 3 Emp. Imob. Ltda	25,00	3.580	2.000	36	-	5.500
AMB CCP 4 Emp. Imob. Ltda	25,00	13.302	-	29	-	13.200
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	4.278	81.838	35.854	39	50.623
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	7.075	45.866	79	-	52.643
SPE Azione Gestão e Participação	40,00	24.667	92.223	1.993	6.763	103.584
Norte Shopping Belem S/A	25,00	21.329	93.353	4.685	53.387	58.405
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	1.217	2.998	22	-	4.091
CCP Logística Empr. Imob. Ltda	50,00	10.323	139.078	76	-	146.495
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	15.176	40.613	44.335	278	1.110
Aquarius	99,99	6.145	105.757	1.625	5.010	84.383
Arraial do Cabo	99,99	59.842	42.611	35.869	1.704	58.797
CCP Propriedades	99,99	55.736	129.807	41.456	2.355	114.745
BRX	99,99	1.260	12	1.680	-	143
CCP Mogno	99,99	979	23.770	1.771	-	22.900
CCP Nordeste	99,99	295	9.265	73	-	8.664
Hatiha	99,99	3.815	47.774	802	-	46.083
Millennium	99,99	8.638	104.376	6.800	1.034	86.917
CCP Orquídea	99,99	61	1	-	-	37
CCP Eucalipto	99,99	346	312	4	-	620
CCP Acácia	99,99	4	6.594	697	-	971
CCP Magnólia	99,99	376	17.740	480	-	15.478
CCP Asset	99,99	6.835	-	-	-	3.959
Micônia	99,99	46	-	-	-	47
CCP Burity	99,99	6	10.141	-	-	10.151
CCP Caliandra	99,99	3	-	-	-	7
CCP Sandalo	99,99	1	-	-	-	2
CCP AAJ 01	99,99	13	-	-	-	(3)
CCP Hibisco	99,99	3	-	-	-	4
CCP Paineira	99,99	3	-	-	-	4
CCP Jamaris	99,99	3	-	-	-	4

Notas Explicativas

	Resultado do exercício							
	%	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ e CSLL	Outras receitas operacionais	Total
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00	264	-	(49)	(320)	(30)	-	(135)
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	60,86	29.295	(5.256)	-	2.063		89	26.191
Fundo Brasília Machado	50,00	3.840	(304)	(211)	39	-	-	3.364
Fundo Centro Têxtil	49,22	6.143	(2.548)	(330)	720	-	-	3.985
CLD Empreend Imobiliários SPE	59,99	-	-	(26)	-	-	-	(26)
AMB CCP Cajamar Emp. Imob.	25,00	3.138	-	(39)	779	(640)	-	3.238
AMB CCP Logística Emp. Imob.	50,00	-	(234)	(641)	39	(10)	-	(846)
AMB CCP Jordanésia Emp. Imob.	25,00	-	-	(22)	54	(13)	-	19
AMB CCP Rio Guandu Emp. Imob.	25,00	-	-	(2)	204	(53)	-	149
AMB CCP Serra do Japi Emp. Imob.	25,00	-	-	(2)	18	(5)	-	11
AMB CCP Tonolli Emp. Imob.	25,00	-	-	(8)	203	(54)	-	141
AMB CCP 2 Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(3)	54	(15)	-	36
AMB CCP 3 Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(26)	99	(29)	-	44
AMB CCP 4 Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(1)	103	(29)	-	73
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	5.723	(6.346)	(25)	254	(6)	-	(400)
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(22)	343	(102)	-	219
SPE Azione Gestão e Participação	40,00	4.641	-	(7)	666	(750)	-	4.550
Norte Shopping Belem S/A	25,00	-	(2.084)	-	289	-	-	(1.795)
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	-	-	(6)	144	(36)	-	102
CCP Logística Empr. Imob. Ltda	50,00	-	-	(78)	1.564	(515)	1.859	2.830
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	54.485	(39.783)	(4.169)	1.160	(1.627)	-	10.066
Aquarius	99,99	24.389	(1.706)	(6)	194	(2.809)	823	20.885
Arraial do Cabo	99,99	10.888	(5.381)	(1.325)	2.268	(367)	-	6.083
CCP Propriedades	99,99	43.795	(13.152)	(732)	301	(3.225)	-	26.987
BRX	99,99	3.574	(2.323)	(856)	84	(29)	-	450
CCP Mogno	99,99	-	-	(1)	107	(27)	-	79
CCP Nordeste	99,99	1.231	(294)	(78)	32	(133)	-	758
Hatiha	99,99	5.933	(489)	(182)	149	(707)	-	4.704
Millennium	99,99	22.182	(1.570)	(1)	219	(2.568)	-	18.262
CCP Orquídea	99,99	-	-	(11.278)	5	(1)	22	(11.252)
CCP Eucalipto	99,99	-	-	(1)	46	(11)	-	34
CCP Acácia	99,99	-	-	(1)	1	-	4.930	4.930
CCP Magnólia	99,99	2.699	-	(6)	(237)	(299)	-	2.157
CCP Asset	99,99	2.877	-	(2)	2	-	-	2.877
Micônia	99,99	-	-	(4)	3	(1)	-	(2)
CCP Buriti	99,99	-	-	(1)	-	-	(3)	(4)
CCP Caliandra	99,99	-	-	(4)	-	-	-	(4)
CCP Sandalo	99,99	-	-	-	-	-	-	-
CCP AAJ 01	99,99	16	-	(1)	1	-	15	31
CCP Hibisco	99,99	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCP Paineira	99,99	-	-	(1)	-	-	-	(1)

d) Demais resultados nos investimentos

Nesta conta são registrados os ganhos com a venda de ações de empresas do setor, conforme discriminado na nota 11, além dos dividendos recebidos desta empresa antes de vendermos as ações (R\$ 551 em 30 de setembro de 2011)

São registrados também os ganhos e perdas na aquisição e vendas de participação em empresas, que em 30 de setembro de 2011 perfaz o valor de R\$ 20 na controladora e R\$ 59 no consolidado.

11. Títulos e valores mobiliários

No 2º trimestre de 2011 foi efetuada a venda das 2.502.700 ações de empresas do setor que tínhamos registrado sob a rubrica de títulos e valores mobiliários, pelo valor de R\$ 33.868, gerando um ganho de R\$ 10.058. Estas ações estavam registradas a valor de mercado em 31 de dezembro de 2010, pelo valor de R\$ 34.287. O ganho com as ações foi registrado no resultado porque o valor de mercado destas ações era registrado contra o Patrimônio Líquido e era demonstrado na Demonstração do Resultado Abrangente.

Notas Explicativas

12. Empréstimos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Empréstimos - moeda nacional	18.616	15.104	31.458	15.104
Empréstimos - moeda estrangeira	297.861	249.822	297.861	249.822
Swap na operação de empréstimo	(40.316)	(14.641)	(40.316)	(14.641)
Ajuste valor de mercado	(7.893)	10.477	(7.893)	10.477
Ajuste valor de mercado	7.893	-	7.893	-
	<u>276.161</u>	<u>260.762</u>	<u>289.003</u>	<u>260.762</u>
Passivo circulante	<u>262.675</u>	<u>5.104</u>	<u>262.666</u>	<u>5.104</u>
Passivo não circulante	<u>13.486</u>	<u>255.658</u>	<u>26.337</u>	<u>255.658</u>

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.

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. O Empréstimo tem como garantia contratos de locação de nossas propriedades. O saldo em 30 de setembro de 2011 deste empréstimo era de R\$ 15.130.

Em 03 de novembro de 2010 a Companhia assinou junto ao Banco Itaú uma cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 20.000 e até 30 de setembro de 2011 foi liberado R\$ 3.456. A taxa de juros efetiva anual é de 10% e o prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014. O saldo em 30 de setembro de 2011 deste empréstimo é de R\$ 3.486, líquido dos gastos de captação.

A nossa controlada Norte Shopping Belém S/A contratou junto ao Banco Bradesco, em 14 de abril de 2011, uma abertura de crédito para construção do shopping. O limite total aprovado foi de R\$ 30.000 e até 30 de setembro de 2011 foi liberado R\$ 13.303. O saldo atualizado deste empréstimo em 30 de setembro de 2011 é de R\$ 13.444 e líquido dos custos de contratação do financiamento é de R\$ 12.842.

13. Debêntures

Controladora e consolidado	30/09/2011	31/12/2010
Debêntures	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.937)	(5.506)
Juros sobre debêntures	55.673	25.259
Total	350.736	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

Notas Explicativas

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 mais os juros serão amortizados após o período de carência principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2012.

Todas as Debêntures remuneram 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 30 de setembro de 2011.

14. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Circulante				
PIS	-	-	73	83
COFINS	-	-	335	380
ISS	25	1	277	66
IRPJ	-	-	3.217	2.789
CSLL	-	-	1.270	1.144
PIS,COFINS,CSLL - Retidos	13	14	205	60
Demais	19	8	1.062	857
Total	57	23	6.439	5.379

Notas Explicativas

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

a) Adiantamento de clientes – permutas

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Matarazzo	41.870	43.413
Thera	6.990	7.498
CEO	8.483	9.783
Universe (a)	17.190	-
Total	74.533	60.694
Circulante	32.663	17.281
Não circulante	41.870	43.413

(a) Compromisso assumido por conta da aquisição de um terreno no Rio de Janeiro, onde será construído um empreendimento comercial (Universe) que é administrado pela Cyrela Diamante, empresa que possuímos 48,98% de participação.

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	
	30/09/2011	31/12/2010
Matarazzo (a)	2.517	4.552
Jundiaí	-	7.500
Total	2.517	12.052
Circulante	1.761	10.526
Não circulante	756	1.526

(a) Compromissos assumidos por conta da aquisição em 2006 do terreno Matarazzo. 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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Partes relacionadas				
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	-	3.513	3.520
CCP Propriedades Empr. Imob. Ltda	-	4	-	-
Total	-	4	3.513	3.520
Mútuos a receber com acionista de SPE				
Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário	241	219	241	219
Status Empreend. e Incorp. de Imóveis Ltda	2.576	-	2.576	-
Total	2.817	219	2.817	219

PASSIVO

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Partes relacionadas				
BR Malls	-	-	314	54
Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	76	88
Total	-	-	390	142

Notas Explicativas

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 Desenvolvidores Imobiliários S/A, no valor de R\$ 241 cujo vencimento se dará com a incorporação do empreendimento Matarazzo e do mutuo com a Status, no valor de R\$ 2.576, cujo o vencimento se dará até a conclusão da obra Norte Shopping Belém.

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.

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Thera	-	-	19.903	8.653
CEO (Corporate Executive Offices)	-	6.045	-	4.534
AMB Serra do Japi LLC	-	-	-	1
Fundo ABC Plaza	4.917	-	8.913	-
Total	4.917	6.045	28.816	13.188

PASSIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	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
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.)	-	-	954	956
Total	-	-	7.997	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 Competividade 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.

Notas Explicativas

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

- (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) Contrato de prestação de serviço de gestão em negócios imobiliários

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S/A, que irá prestar serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro.

e) Receita de aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty e suas controladas, em 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	60
JK1455	3º	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	198
JK1455	4º	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	198
JK1455	5º (Parte)	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	4
Total				460

f) Remuneração da administração

Conforme determinado pela Assembléia 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 30 de setembro de 2011 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora	
	30/09/2011	30/09/2010
Remuneração aos administradores	2.013	1160
Remuneração aos conselheiros	261	450
Total	2.274	1.610

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:

Notas Explicativas

Tributos a pagar	Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Pis e Cofins (a)	5.010	4.196
CPMF e outros (b)	1.209	1.133
Total	6.219	5.329
Refis IV (c)	2.652	3.270

a) Pis e Cofins

Débito do período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 5.010, 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\$ 4.913 (R\$ 4.112 em 31 de dezembro de 2010).

b) CPMF e outros

Débitos tributários no valor de R\$ 1.209, originários do questionamento em juízo sobre a incidência de CPMF para fundos imobiliários, existe depósito judicial no valor de R\$ 14 (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 irretroatável 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 financeiras intermediárias 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	-	(3.023)	2.794
Pagamentos 2011	-	(389)	
Efeito do Refis IV	3.473	2.652	1.977

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

Notas Explicativas

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital social em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2011	86.500.000	330.695

O capital social é de R\$ 330.695 em 30 de setembro de 2011 e está representado por 86.500.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

Em 16 de Agosto de 2010 foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores, a ser executado em até 365 dias, de 17 de agosto de 2010 até 17 de agosto de 2011. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$ 12,41 por ação, totalizando R\$ 1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de 13,49 por ação, totalizando R\$ 50.163.

Notas Explicativas

Ações em tesouraria	Controladora e Consolidado	
	Qtde. de ações	R\$ Mil
Saldo em 30/06/2010	33.832	256
Recompra de ações (2010)	96.500	1.198
Saldo em 31/12/2010	130.332	1.454
Recompra de ações (2011)	3.719.500	50.163
Saldo em 30/09/2011	3.849.832	51.617

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. Para adequação ao CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, este valor foi reclassificado para o Passivo Circulante no 3º trimestre de 2011.

f) Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada nas informações financeiras intermediárias 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:

	<u>31/12/2010</u>
Lucro Líquido do período	93.892
Total a ser destinado	93.892
Reserva legal	5% <u>(4.695)</u>
Base de cálculo	89.197
Dividendos mínimos - estatutário	25% <u>22.299</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, cujo pagamento foi efetuado 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.

Notas Explicativas

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

A Companhia e sua controlada BRX Administradora de Shopping Centers Ltda., possuem programa de participação nos resultados de empregados e certos prestadores de serviços, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2011 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 3.350 (R\$ 3.300 em 31 de dezembro de 2010), registrados 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 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 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

A Companhia reconheceu o montante acumulado de R\$ 1.229 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\$ 144 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, 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.

Notas Explicativas

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 (lene), contratado junto ao Banco ABN AMRO Real S.A., no valor de R\$ 205.491. A liberação realizada no dia 17 de agosto de 2009, no montante total equivalente a JPY\$ 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no lene, acrescido de juros de 3,8706% ao ano.

Assim com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao lene 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 lene” 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 30 de setembro 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.

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 30 de setembro 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 (nocial), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nocial). Caso o valor seja positivo, a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Empresa efetuará o pagamento do montante.

Em 30 de setembro 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 “nocial” de JPY\$

Notas Explicativas

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 (nacional) e uma taxa comprada ou vendida (strike). No vencimento da operação o resultado será a diferença entre a taxa contratada e taxa do vencimento, multiplicada pelo valor nacional.

Em 30 de setembro 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 nacional	
				30/09/2011	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:

Descrição	Valor justo (MTM) Ganho (Perda)		Efeito acumulado até Set.2011 Ganho (Perda)		Efeito acumulado até Set.2010 Ganho (Perda)		Efeito acumulado até Dez.2010 Ganho (Perda)	
	(Passivo circulante)		(MTM)		(MTM)		(MTM)	
	30/09/2011	31/12/2010	Resultado	Passivo	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
Contratos de "swaps"								
<i>Posição ativa moeda</i>								
Swap lene + 3,8706%	307.677	252.984	25.676	9.816	23.525	5.811	26.928	3.162
<i>Posição passiva moeda</i>								
109% do CDI	(259.468)	(248.821)	(48.040)	(1.923)	(16.273)	(14.035)	(22.664)	(13.640)
Total SWAP	48.209	4.163	(22.364)	7.893	7.252	(8.224)	4.264	(10.478)
Contratos a termo (NDF)								
Posição Vendida	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	48.209	4.163	(22.364)	7.893	7.252	(8.224)	4.264	(10.478)

O saldo accrual apurados em 30 de setembro de 2011 é ganho de R\$ 40.316 (ganho de R\$ 14.641 em 31 de dezembro de 2010). Vide Nota 12.

Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Nacional	Risco	Cenário provável (MTM)	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Swap Longo Termo (lene)	11.590.000	Variação lene	25.301	114.782	189.247
Total			25.301	114.782	189.247

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados na modalidade de cálculo "accrual" em 30 de setembro de 2011, aplicando o stress somente na variável câmbio e CDI constante.

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

Notas Explicativas

Cenário	R\$/lenc
Provável (esperado)	0,0237254645
Possível stress 25%	0,0296568306
Remoto stress 50%	0,0355881968

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 30 de setembro de 2011 e 2010 são assim constituídos:

Controladora		
	30/09/2011	30/09/2010
Despesas financeiras:		
Ganho/Perda com instrumentos financeiros - derivativos	25.676	7.253
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(11.251)	(7.167)
Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	(37.668)	(16.358)
Juros e atualização sobre debêntures	(26.865)	(16.502)
Outros	(1.025)	(1.217)
Total despesas financeiras	(51.133)	(33.991)
Receitas financeiras:		
Receita de aplicações financeiras	22.487	15.117
Outros	2.596	682
Total receitas financeiras	25.083	15.799
Resultado financeiro líquido	(26.050)	(18.192)

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) 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.

Notas Explicativas

c) Construção e entrega de imóveis (permuta física)

A Companhia possui compromisso de entrega de unidades a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento.

23. Imposto diferido

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar em 30 de setembro de 2011:

Obrigações a tributar	Controladora	Consolidado
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	5.729	5.729
Contas a receber – locação	-	17.727
Contas a receber – vendas	-	44.498
Total	13.622	75.847

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2011 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Passivo diferido	Imposto de Renda	Contribuição Social	PIS	COFINS	Total
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	1.432	516	-	-	1.948
Contas a receber de clientes – locação	1.418	511	115	531	2.575
Total circulante	2.850	1.027	115	531	4.523
Contas a receber de clientes – vendas	827	414	214	986	2.441
Total não circulante	827	414	214	986	2.441

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.

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 30 de setembro de 2011 e 2010:

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Setembro/2011							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	73.391	6.972	37.872	-	-	4.120	122.355
Venda	20.536	-	-	-	38.678	-	59.214
Prestação de serviços	-	-	-	11.794	-	-	11.794
Total	93.927	6.972	37.872	11.794	38.678	4.120	193.363
Deduções da receita							
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(3.073)	(254)	(173)	-	-	(4)	(3.504)
Venda	(463)	-	-	-	(1.358)	-	(1.821)
Prestação de serviços	-	-	-	(697)	-	-	(697)
Total	(3.536)	(254)	(173)	(697)	(1.358)	(4)	(6.022)
Receita líquida	90.391	6.718	37.699	11.097	37.320	4.116	187.341
Custo							
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(4.996)	(521)	(6.985)	-	-	(1.254)	(13.756)
Venda	(10.914)	-	-	-	(26.436)	-	(37.350)
Prestação de serviços	-	-	-	(2.440)	-	-	(2.440)
Total	(15.910)	(521)	(6.985)	(2.440)	(26.436)	(1.254)	(53.546)
Lucro bruto	74.481	6.197	30.714	8.657	10.884	2.862	133.795
Demais despesas	(806)	-	(135)	-	(2.919)	-	(3.860)
Demais receitas	194	18	10	-	1.509	-	1.731
Ativos operacionais	296.914	91.015	191.626	-	16.076	23.436	619.067

Informações por região - Setembro/2011					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	127.918	54.474	1.278	9.693	193.363
Deduções da receita	(4.310)	(1.351)	(48)	(313)	(6.022)
Custos	(20.732)	(31.999)	(294)	(521)	(53.546)
Demais despesas	(1.071)	(2.769)	(20)	-	(3.860)
Demais receitas	1.719	11	1	-	1.731
Ativos operacionais	533.719	39.198	9.265	36.885	619.067

Notas Explicativas

Informação por segmento - Setembro/2010						
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	63.306	6.349	30.251	-	4.166	104.072
Venda	6.798	-	-	-	-	6.798
Prestação de serviços	-	-	-	7.901	-	7.901
Total	70.104	6.349	30.251	7.901	4.166	118.771
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	(2.238)	(232)	(108)	-	(56)	(2.634)
Venda	(255)	-	-	-	-	(255)
Prestação de serviços	-	-	-	(457)	-	(457)
Total	(2.493)	(232)	(108)	(457)	(56)	(3.346)
Lucro líquido	67.611	6.117	30.143	7.444	4.110	115.425
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	(4.212)	(531)	(5.145)	-	(1.164)	(11.052)
Venda	(4.761)	-	-	-	-	(4.761)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.573)	-	(1.573)
Total	(8.973)	(531)	(5.145)	(1.573)	(1.164)	(17.386)
Lucro bruto	58.638	5.586	24.998	5.871	2.946	98.039
Demais despesas	(1.370)	(17)	(132)	-	(1)	(1.520)
Demais receitas	25	-	-	-	-	25
Ativos operacionais	301.542	50.168	110.721	-	23.953	486.384

Informações por região - Setembro/2010					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	103.076	9.903	1.023	4.769	118.771
Deduções da receita	(2.888)	(339)	(36)	(83)	(3.346)
Custos	(12.385)	(4.813)	(188)	-	(17.386)
Demais despesas	(627)	(893)	-	-	(1.520)
Demais receitas	23	-	2	-	25
Ativos operacionais	467.845	5.652	9.516	3.371	486.384

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 30 de setembro 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		
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2010
Lucro líquido do exercício	83.260	93.892	48.404
Quantidade de Ações	82.650	86.370	86.370
Lucro por ação	1,007	1,087	0,560

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		
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2010
Lucro líquido do exercício	83.260	93.892	48.404
Quantidade de Ações (emitidas)	82.650	86.370	86.370
Quantidade de Ações (não exercidas)	3.850	130	130
Total de ações	86.500	86.500	86.500
Lucro por ação	0,963	1,085	0,560

O valor de mercado das ações emitidas em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 são apresentados abaixo:

Descrição	Quantidade de ações	Custo da ação	Valor de mercado
Quantidade de ações (emitidas) em 31/12/2010	86.370	14,50	1.252.365
Aquisição de ações em tesouraria em 2011	(3.720)	13,49	(50.183)
Quantidade de ações (emitidas) em 30/09/2011	82.650	15,90	1.314.135

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 (Nota 2.2.15).

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	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Lucro antes dos impostos	83.674	49.106	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(28.449)	(16.696)	-	-
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial e amortização de ágio	31.558	19.708	-	-
Lucros a receber - Fundos Investimento Imobiliário (vide nota 23)	(414)	(702)	-	-
Outros	-	-	-	-
Prejuízos a compensar	(3.109)	(3.012)	-	-
IRPJ/CSLL - Total (1)	(414)	(702)	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido:	-	-	104.890	65.623
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(70.166)	(40.830)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	34.724	24.793
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	-	-	(11.806)	(8.429)
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	-	-	(414)	(702)
Total (1) +(2)	(414)	(702)	(12.220)	(9.131)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(11.837)	(8.366)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido	(414)	(702)	(383)	(765)

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:

- Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000
- Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 486.205
- 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 financeiras intermediárias, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Notas Explicativas

28. Eventos Subseqüentes

Aumento da participação no empreendimento Thera Corporate

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

O valor da transação foi de R\$ 56,7 milhões, onde 50,1% deste montante foi pago no ato; e o remanescente será pago no decorrer da obra, pela CCP, que assume a partir de então as despesas de construção das benfeitorias ainda a serem incorridas, não ultrapassando o limite do valor de venda.

Venda de participação do Parque Industrial Cajamar I e II

Em 07 de novembro de 2011, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI comprou 90% de participação no Parque Industrial de Cajamar I e II.

O empreendimento consiste em um complexo com 7 galpões destinados à armazenagem e logística seguindo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, com área privativa de mais de 185 mil m², em local estrategicamente próximo ao Rodoanel na Rodovia Anhanguera, SP. O projeto foi desenvolvido através da parceria com a Prologis, Inc., maior player mundial em propriedades logísticas. A CCP e a Prologis permanecem com 10% do total do empreendimento e ficam responsáveis pela conclusão das obras, gerenciamento e administração do condomínio.

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 30/09/2011 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	28.787.346	33,28	28.787.346	33,28
Leonis Empreend. e Particip.	18.306.856	21,16	18.306.856	21,16
Credit Suisse Hedging-Griffo (***)	12.829.500	14,83	12.829.500	14,83
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
Ações em tesouraria	3.849.832	4,45	3.849.832	4,45
Outros	16.845.985	19,48	16.845.985	19,48
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 30/09/2011 (Em Cotas)	
Acionista / Cotista	Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Leo Krakowiak	96.277.922	97	96.277.922	97
Ricardo Krakowiak	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 30/09/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	34.667.827	40,08	-	-	34.667.827	40,08
Elie Horn	28.787.346	33,28	-	-	28.787.346	33,28
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	19.482.768	22,52	-	-	19.482.768	22,52
Conselho de Administração	18.938.123	21,89	-	-	18.938.123	21,89
Diretoria	544.645	0,63	-	-	544.645	0,63
Conselho Fiscal (*)	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	3.849.832	4,45	-	-	3.849.832	4,45
Outros Acionistas	28.499.573	32,95	-	-	28.499.573	32,95
Total	86.500.000	100,00	-	-	86.500.000	100,00
Ações em Circulação	28.499.573	32,95	-	-	28.499.573	32,95

(*) Em 30/09/2011 a Companhia não tinha Conselho Fiscal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	33.491.356	38,72	-	-	33.491.356	38,72
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	18.914.313	21,87	-	-	18.914.313	21,87
Conselho de Administração	18.331.022	21,19	-	-	18.331.022	21,19
Diretoria	583.291	0,67	-	-	583.291	0,67
Conselho Fiscal (*)	20.879	0,02	-	-	20.879	0,02
Ações em Tesouraria	130.332	0,15	-	-	130.332	0,15
Outros Acionistas	33.943.120	39,24	-	-	33.943.120	39,24
Total	86.500.000	100,00	-	-	86.500.000	100,00
Ações em Circulação	33.963.999	39,26	-	-	33.963.999	39,26

(*) em 29/04/2010 foi deliberado em AGO a instauração de Conselho Fiscal

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

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Trimestrais (ITR) acompanhadas do Relatório sobre a Revisão de Informações Trimestrais de 30 de setembro de 2011

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 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e as das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e demais 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 e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

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 preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre aplicação da Interpretação Técnica ICPC02 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)

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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, cuja apresentação nas informações contábeis 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, 8 de novembro de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO

Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-015199/O-6

Robson Leonardo Rodrigues

Contador CRC 1SP-210.734/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2011.

São Paulo, 08 de novembro de 2011.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2011

São Paulo, 08 de novembro de 2011.

Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores