



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



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.



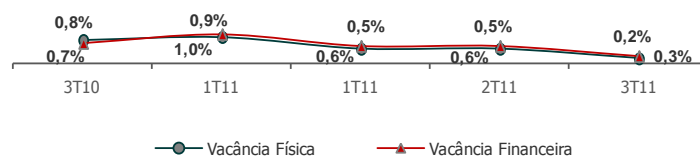
Venda de participação do Parque Industrial Cajamar I e II

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.

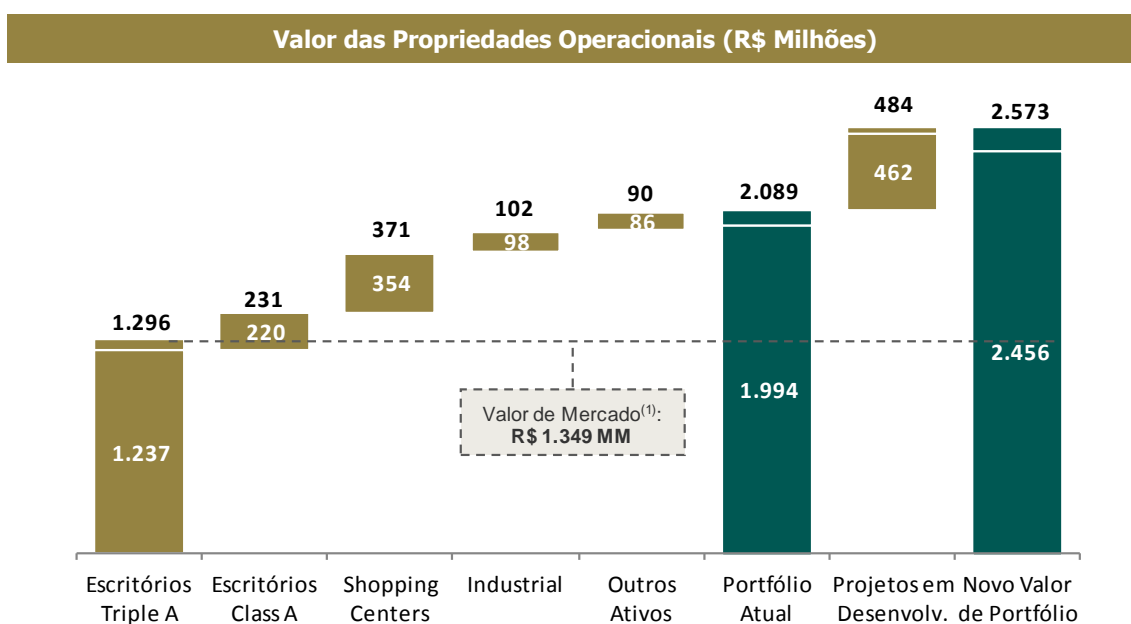


Continuamos a observar índices de vacância muito baixos nos três segmentos em que atuamos por conta da falta de propriedades de padrão diferenciado, para atender a demanda atualmente existente. Quando comparados aos níveis de mercado nossas taxas de vacância, apresentam valores extremamente baixos.



Avaliação de Portfólio – Valor Justo

Em nova avaliação de nosso portfólio de ativos, realizada em agosto de 2011 pela consultoria especializada CB Richard Ellis, e levando em conta a qualidade e não replicabilidade, o conjunto de ativos foi avaliado entre R\$ 2,45 bilhões e R\$ 2,57 bilhões. Os gráficos a seguir demonstram os valores obtidos com a nova avaliação, em comparação ao valor de mercado da Cia na BMF & BOVESPA.



Valor de mercado ¹ =	Preço por ação ² : R\$ 15,60
58,7% do NAV	NAV/ ação ³ : R\$ 26,57

¹ Valor de Mercado de todas as ações da Cia. em 04/11/2011

² Cotação das ações da Cia. em 04/11/2011

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



Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio mais de 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 - Santos 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.



Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	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%
Brasília 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.

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 SPes 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



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.



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.



■ 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
Alugueis 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.



■ 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.



■ 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%



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.



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			

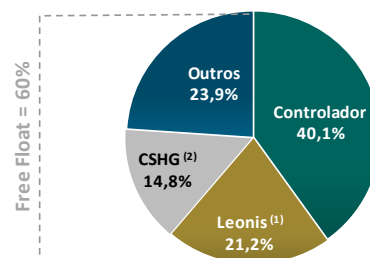
⁽¹⁾ Pagamento de juros mensal, após 24 meses de carência

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			



■ **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).



Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

■ Demonstrativo de Resultado

R\$ Mil

	9M10	9M11	9M10 X 9M11	1S11	3T10	3T11	3T10 X 3T11
Receita Bruta	118.770	193.363	62,8%	91.713	37.202	56.486	51,8%
Locação de Edifícios Corporativos	60.766	73.630	21,2%	45.950	21.156	27.680	30,8%
Shopping Centers	30.249	37.872	25,2%	24.005	10.628	13.867	30,5%
Locação de Centros de Distribuição	6.347	6.972	9,8%	4.529	2.196	2.443	11,2%
Locação de outros empreendimentos	6.709	3.882	-42,1%	2.533	1.481	1.349	-8,9%
Prestação de serviços de Administração	7.901	11.794	49,3%	8.300	1.741	3.494	100,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	6.798	59.214	771,0%	51.561	-	7.653	NA
Deduções da receita bruta	(3.346)	(6.022)	80,0%	(4.497)	(1.036)	(1.525)	47,2%
Receita Líquida Operacional	115.424	187.341	62,3%	132.380	36.166	54.961	52,0%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(17.386)	(53.546)	208,0%	(42.821)	(4.141)	(10.726)	159,0%
Lucro Bruto	98.038	133.795	36,5%	89.559	32.025	44.235	38,1%
<i>Margem Bruta</i>	<i>84,9%</i>	<i>71,4%</i>	<i>-13,5 p.p</i>	<i>67,7%</i>	<i>88,6%</i>	<i>80,5%</i>	<i>-8,1 p.p</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	(13.780)	(9.764)	-29,1%	(3.208)	(5.152)	(6.555)	27,2%
Comerciais	(1.893)	(5.880)	210,6%	(3.556)	(691)	(2.324)	236,3%
Administrativas	(9.355)	(8.018)	-14,3%	(5.666)	(3.319)	(2.255)	-32,1%
Honorários da Administração	(1.783)	(3.184)	78,6%	(2.182)	(636)	(1.002)	57,5%
Opções de ações outorgadas	(240)	-	-100,0%	(96)	(48)	-	-100,0%
Participação de empregados e administradores	(1.950)	(3.350)	71,8%	(2.000)	(650)	(1.350)	107,7%
Demais resultados em investimentos	1.441	10.668	640,3%	10.292	192	376	95,8%
Lucro antes do Financeiro	84.258	124.031	47,2%	86.351	26.873	37.680	40,2%
Despesas financeiras	(34.209)	(51.866)	51,6%	(35.498)	(15.799)	(16.368)	3,6%
Receitas financeiras	17.591	33.573	90,9%	22.081	8.721	11.492	31,8%
Resultado Financeiro	(16.618)	(18.293)	10,1%	(13.417)	(7.078)	(4.876)	-31,1%
Lucro antes de IR e CS	67.640	105.738	56,3%	72.934	19.795	32.804	65,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.132)	(12.220)	33,8%	(7.515)	(3.148)	(4.705)	49,5%
Diferido	(765)	(383)	-49,9%	(15)	(364)	(368)	1,1%
Do exercício	(8.367)	(11.837)	41,5%	(7.500)	(2.784)	(4.337)	55,8%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	58.508	93.518	59,8%	65.419	16.647	28.099	68,8%
Participação de Não Controladores	(10.105)	(10.258)	1,5%	(7.252)	(3.576)	(3.006)	-15,9%
Lucro Líquido do Exercício	48.403	83.260	72,0%	58.167	13.071	25.093	92,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>41,9%</i>	<i>44,4%</i>	<i>2,5 p.p</i>	<i>43,9%</i>	<i>36,1%</i>	<i>45,7%</i>	<i>9,5 p.p</i>



■ **Ajuste na Demonstração de Resultado do 3T11 e 9M11 (Exclusão de venda de propriedade, Incorporação e eventos não recorrentes)**

R\$ Mil

	3T11	9M11	Atividade de Vendas, Incorporação e eventos não recorrentes		3T11 Ajustado	9M11 Ajustado
			3T11	9M11		
Receita Bruta	56.486	193.363	(7.653)	(59.214)	48.833	134.149
Locação de edifícios corporativos	27.680	73.630	-	-	27.680	73.630
Shopping Centers	13.867	37.872	-	-	13.867	37.872
Locação de Centros de Distribuição	2.443	6.972	-	-	2.443	6.972
Locação de outros empreendimentos	1.349	3.882	-	-	1.349	3.882
Prestação de serviços de Administração	3.494	11.794	-	-	3.494	11.794
Vendas de Propriedades	7.653	59.214	(7.653)	(59.214)	0	-
Deduções da receita bruta	(1.525)	(6.022)	97	2.108	(1.428)	(3.914)
Receita Líquida Operacional	54.961	187.341	(7.556)	(57.106)	47.405	130.235
Custo de locação, vendas e serviços	(10.726)	(53.546)	5.256	37.350	(5.470)	(16.196)
Custo de propriedades vendidas	(10.726)	(53.546)	5.256	37.350	(5.470)	(16.196)
Lucro Bruto	44.235	133.795	(2.300)	(19.756)	41.936	114.039
<i>Margem Bruta</i>	<i>80,5%</i>	<i>71,4%</i>	<i>30,4%</i>	<i>34,6%</i>	<i>88,5%</i>	<i>87,6%</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	(6.555)	(9.764)	1.096	3.431	(5.459)	(6.333)
Comerciais	(2.324)	(5.880)	1.087	3.416	(1.237)	(2.464)
Administrativas	(2.255)	(8.018)	-	0	(2.255)	(8.003)
Honorários da Administração	(1.002)	(3.184)	-	-	(1.002)	(3.184)
Opções de ações outorgadas	-	-	-	-	-	-
Participação de empregados e administradores	(1.350)	(3.350)	-	-	(1.350)	(3.350)
Demais resultados em investimentos	376	10.668	-	-	376	10.668
Outras Despesas/ Receitas Operacionais	-	-	9	15	9	15
Lucro antes do Financeiro	37.680	124.031	(1.204)	(16.326)	36.476	107.705
Despesas financeiras	(16.368)	(51.866)	-	-	(16.368)	(51.866)
Receitas financeiras	11.492	33.573	(1.021)	(2.055)	10.471	31.518
Resultado Financeiro	(4.876)	(18.293)	(1.021)	(2.055)	(5.897)	(20.348)
Lucro antes de IR e CS	32.804	105.738	(2.225)	(18.380)	30.579	87.358
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.705)	(12.220)	175	972	(4.530)	(11.248)
Diferido	(368)	(383)	-	-	(368)	(383)
Do exercício	(4.337)	(11.837)	175	972	(4.162)	(10.865)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	28.099	93.518	(2.050)	(17.408)	26.050	76.110
Participação dos Minoritários	(3.006)	(10.258)	-	-	(3.006)	(10.258)
Lucro Líquido do Exercício	25.093	83.260	(2.050)	(17.408)	23.044	65.852
<i>Margem Líquida</i>	<i>45,7%</i>	<i>44,4%</i>	<i>27,1%</i>	<i>30,5%</i>	<i>48,6%</i>	<i>74,9%</i>



■ **Ajuste na Demonstração de Resultado do 3T10 e 9M10 (Exclusão de venda de propriedade, Incorporação e eventos não recorrentes)**

R\$ Mil

	3T10	9M10	Atividade de Vendas, Incorporação e eventos não		3T10 Ajustado	9M10 Ajustado
			3T10	9M10		
Receita Bruta	37.202	118.770	-	(6.798)	37.202	111.972
Locação de edifícios corporativos	21.156	60.766	-	-	21.156	60.766
Shopping Centers	10.628	30.249	-	-	10.628	30.249
Locação de Centros de Distribuição	2.196	6.347	-	-	2.196	6.347
Locação de outros empreendimentos	1.481	6.709	-	-	1.481	6.709
Prestação de serviços de Administração	1.741	7.901	-	-	1.741	7.901
Vendas de Propriedades	-	6.798	-	(6.798)	-	-
Deduções da receita bruta	(1.036)	(3.346)	-	248	(1.036)	(3.098)
Receita Líquida Operacional	36.166	115.424	-	(6.550)	36.166	108.874
Custo de locação, vendas e serviços	(4.141)	(17.386)	-	4.761	(4.141)	(12.625)
Custo de propriedades vendidas	-	(4.761)	-	4.761	-	-
Lucro Bruto	32.025	98.038	-	(1.789)	32.025	96.249
<i>Margem Bruta</i>	<i>88,6%</i>	<i>84,9%</i>	-	<i>27,3%</i>	<i>88,6%</i>	<i>88,4%</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	(5.152)	(13.780)	-	374	(5.151)	(13.405)
Comerciais	(691)	(1.893)	-	374	(690)	(1.518)
Administrativas	(3.319)	(9.355)	-	-	(3.319)	(9.355)
Honorários da Administração	(636)	(1.783)	-	-	(636)	(1.783)
Opções de ações outorgadas	(48)	(240)	-	-	(48)	(240)
Participação de empregados e administradores	(650)	(1.950)	-	-	(650)	(1.950)
Demais resultados em investimentos	192	1.441	-	-	192	1.441
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	-	-	-	-	-	-
Lucro antes do Financeiro	26.873	84.258	-	(1.415)		
Despesas financeiras	(15.799)	(34.209)	-	-	(15.799)	(34.209)
Receitas financeiras	8.721	17.591	-	-	8.721	17.591
Resultado Financeiro	(7.078)	(16.618)	-	-	(7.078)	(16.618)
Lucro antes de IR e CS	19.795	67.640	-	(1.415)	19.796	66.226
Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.148)	(9.132)	-	209	(3.148)	(8.923)
Diferido	(364)	(765)	-	-	(364)	(765)
Do exercício	(2.784)	(8.367)	-	209	(2.784)	(8.158)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	16.647	58.508	-	(1.206)	16.648	57.303
Participação dos Minoritários	(3.576)	(10.105)	-	-	(3.576)	(10.105)
Lucro Líquido do Exercício	13.071	48.404	-	(1.206)	13.071	47.198
<i>Margem Líquida</i>	<i>36,1%</i>	<i>41,9%</i>	-	<i>18,4%</i>	<i>36,1%</i>	<i>60,3%</i>


Balço Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2010	30 de Setembro de 2011	% sobre Ativo Total	Var. Set/2011 x Dez/2010
Ativo Circulante				
Disponibilidades	4.042	7.728	0,6%	91,2%
Aplicações financeiras	336.983	335.925	25,1%	-0,3%
Contas a Receber	50.582	50.684	3,8%	0,2%
Estoques	17.418	6.396	0,5%	-63,3%
Impostos e contribuições a compensar	830	1.238	0,1%	49,2%
Demais contas a receber	321	1.308	0,1%	307,5%
Total Circulante	410.176	403.279	30,2%	-1,7%
Ativo não circulante				
Contas a receber	18.877	15.084	1,1%	-20,1%
Estoques	244.953	343.729	25,7%	40,3%
Partes relacionadas	3.520	3.513	0,3%	-0,2%
Mútu a receber	219	2.817	0,2%	1186,3%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	13.188	28.816	2,2%	118,5%
Impostos e contribuições a compensar	14.337	20.435	1,5%	42,5%
Depósitos Judiciais	7.599	8.400	0,6%	10,5%
Ativo Imobilizado	2.312	4.088	0,3%	76,8%
Ativo Intangíveis	9	12	0,0%	33,3%
Propriedades para investimento	482.417	505.896	37,9%	4,9%
Outros Investimentos	34.287	-	0,0%	-100,0%
Total não Circulante	821.718	932.790	69,8%	13,5%
Total do ativo	1.231.894	1.336.069	100,0%	8,5%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2010	30 de Setembro de 2011	% sobre Passivo Total	Var. Set/2011 x Dez/2010
Passivo Circulante	93.376	337.120	25,2%	261,0%
Empréstimos e financiamentos	5.104	262.666	19,7%	5046,3%
Refis IV	3.270	2.652	0,2%	-18,9%
Fornecedores	11.565	11.296	0,8%	-2,3%
Impostos e contribuições a recolher	5.379	6.439	0,5%	19,7%
Impostos e contribuições diferidos	7.220	4.523	0,3%	-37,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.526	1.761	0,1%	-83,3%
Dividendos a pagar	23.071	-	0,0%	-100,0%
Partes relacionadas	142	390	0,0%	174,6%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.999	7.997	0,6%	0,0%
Adiantamento dos clientes - Permutas	17.281	32.663	2,4%	89,0%
Adiantamento dos clientes	929	4.343	0,3%	367,5%
Demais contas a pagar	890	2.390	0,2%	168,5%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	633.830	432.710	32,4%	-31,7%
Empréstimos e Financiamentos	255.658	26.337	2,0%	-89,7%
Debênture	319.753	350.736	26,3%	9,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.526	756	0,1%	-50,5%
Adiantamento de clientes - permuta	43.413	41.870	3,1%	-3,6%
Tributos a Pagar	5.329	6.219	0,5%	16,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.001	2.441	0,2%	-65,1%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	-	3.201	0,2%	NA
Patrimônio líquido	469.703	510.021	38,2%	8,6%
Participação de minoritários	34.985	56.218	4,2%	60,7%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.231.894	1.336.069	100,0%	8,5%


Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	1T11	2T11	3T11
Das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25.273	47.661	32.804
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	17	24	91
Depreciação das propriedades para investimento	2.047	2.046	2.047
Amortização da comissão sobre Debêntures	190	190	189
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	7.497	6.637	65.713
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	(823)	1.033	361
Provisão para perda do contas a receber	-	(265)	(18)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	8.963	11.270	(45.909)
Despesa com opção de ação	48	48	48
Decréscimo (acréscimo) em ativos			
Contas a receber	14.941	(27.112)	16.145
Impostos e contribuições a compensar	(80)	(1.060)	(2.245)
Demais ativos	7	(2.255)	1.261
Imóveis a comercializar	3.674	(14.447)	(76.981)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(15.745)	4.446	(4.329)
Depósitos Judiciais	(255)	(274)	(272)
Decréscimo (acréscimo) em passivos			
Fornecedores	(5.935)	6.858	(1.192)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(7.634)	(1.133)	(768)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	343	7.868	(8.213)
Impostos e contribuições a recolher	859	(797)	(156)
Adiantamento de Clientes	(121)	2.889	14.485
Demais contas a pagar	546	181	3.202
Caixa proveniente das operações	33.812	43.808	(3.737)
Juros Pagos	(420)	(448)	(471)
IRRF sobre dividendos recebidos	(1.138)	(802)	(1.181)
IRPJ e CSLL Pagos	(3.922)	(3.583)	(4.041)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	28.332	38.975	(9.430)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Acréscimo) Décrécimo de títulos de valores mobiliários	-	23.810	-
(Acréscimo) Décrécimo do imobilizado	(161)	(323)	(1.428)
(Acréscimo) Décrécimo das propriedades para investimento	(2.425)	(13.791)	(13.402)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(2.586)	9.696	(14.830)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Acréscimo de empréstimos e debêntures	-	1.757	14.544
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	-	1.757	14.544
Das atividades de financiamento com acionistas			
Participação de não-controladores	(2.676)	(2.225)	15.876
Dividendos Pagos	-	(22.299)	-
Recuperação de Ações	-	(30.258)	(19.905)
Contas a receber de partes relacionadas	(1)	(1.693)	(897)
Contas a pagar para partes relacionadas	(54)	5	297
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(2.731)	(56.470)	(4.629)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	23.015	(6.042)	(14.345)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	341.025	364.040	357.998
No fim do exercício	364.040	357.998	343.653
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	23.015	(6.042)	(14.345)



Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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