



CCP anuncia crescimento de 67,5% na Receita Bruta e 50% no Lucro Líquido em 2010.

São Paulo, 10 de março de 2011 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do ano de 2010. 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)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Receita Líquida	144,52	242,27	67,6%	52,02	126,84	143,8%
EBITDA	110,84	158,75	43,2%	34,14	66,31	94,3%
Margem EBITDA	76,7%	65,5%	-11,2 p.p	65,6%	52,3%	-13,3 p.p
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	105,61	125,41	18,7%	30,11	34,38	14,2%
Margem EBITDA Ajustada	84,0%	84,4%	0,4 p.p	85,0%	86,5%	1,5 p.p
NOI ⁽²⁾	120,55	132,36	9,8%	34,48	35,31	2,4%
Margem NOI	95,9%	95,0%	-0,9 p.p	97,4%	94,3%	-3,1 p.p
FFO ⁽³⁾	69,45	102,50	47,6%	25,17	47,63	89,2%
Margem FFO	48,1%	42,3%	-5,7 p.p	48,4%	37,6%	-10,8 p.p
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,804	1,187	47,6%	0,291	0,551	89,3%
Lucro Líquido	62,51	93,89	50,2%	23,48	45,49	93,8%
Margem Líquida	43,3%	38,8%	-4,5 p.p	45,1%	35,9%	-9,3 p.p
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,7236	1,0871	50,2%	0,2718	0,5267	93,8%

⁽¹⁾ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

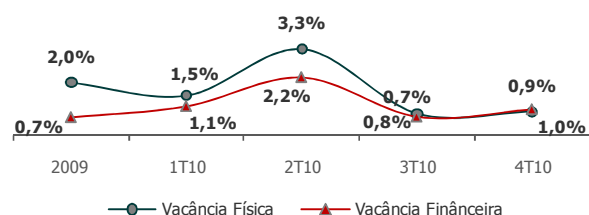
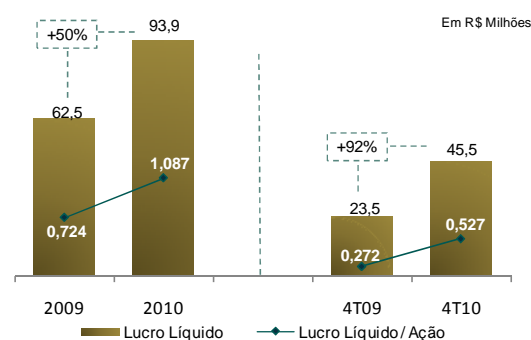
⁽²⁾ Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

⁽³⁾ Recursos da Operação (Funds From Operation)

⁽⁴⁾ Ex-Tesouraria

Indicadores Operacionais	2009	2010
Vacância Física	0,7%	0,9%
Vacância Financeira	2,0%	1,0%
Portfólio Atual	193,0	189,8
Portfólio em Desenvolvimento	171,2	294,2

Líquido e Lucro Líquido/ação



Teleconferências sobre os Resultados de 2010

Teleconferência em Português

11 de março de 2011
 10h30 (horário de Brasília)
 8h30 (US EST)
 Telefone: (11) 3127-4971
 Senha: CCP
 Replay: (11) 3127-4999
 Senha: 93653673

Teleconferência em Inglês

11 de março de 2011
 11h30 (horário de Brasília)
 09h30(US EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Senha: CCP
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Senha: 448495#

Contate RI:

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

BM&FBovespa: CCPR3

Cotação: R\$ 14,50
 No. de ações: 86.500.000
 Valor de mercado: R\$ 1.254 MM
 Preço de fechamento: 04/03/2011



Mensagem da Administração

“Um ano de ótimos resultados”, esta seria a frase se fossemos resumir o ano de 2010. Marcado por ótimos resultados e excelentes novos negócios, tivemos um ano onde conseguimos trazer para a CCP oito novos projetos nos segmentos de escritórios, shopping centers e condomínios logísticos, consolidando nossa posição no segmento de propriedades comerciais. Com esses novos projetos ampliamos nossa participação em segmentos onde ainda pouco atuávamos, tornando o nosso portfólio ainda melhor balanceado entre os nossos segmentos de atuação.

Neste “Momento de Brasil” identificamos claramente um enorme potencial nos três mercados em que atuamos. No segmento de escritórios corporativos, constatamos recordes de valores de locação e as menores taxas de vacância da história do mercado – 3,9% em São Paulo e 2,0% no Rio de Janeiro. Isso nos proporcionou atingirmos valores de locação de mais de R\$ 150,00/m²/mês em algumas negociações de revisionais com mais de 35% de aumento em alguns dos contratos.

Permanecemos otimistas em relação a esse mercado no ano de 2011, uma vez que o novo estoque previsto, além de não ser significativo, já se encontra em boa parte pré-locado.

No segmento de shopping centers mantivemos o crescimento contínuo de vendas a cada mês e uma importante redução nas taxas de vacância. Destacamos a nossa performance em 2010 nesse mercado onde finalizamos com 5 projetos em desenvolvimento, reforçando significativamente nossa atuação.

Nesse ano ainda fizemos os nossos primeiros investimentos em shopping centers fora do eixo São Paulo – Rio de Janeiro, com um empreendimento de Shopping Center em Belo Horizonte/MG e outro em Belém/PA. Também aumentamos a nossa participação no Shopping D, o que proporcionou um incremento na receita de locação referente a esse shopping em 2010 de mais de 140%.

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

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



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

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

A Diretoria

Visão Geral da Companhia



A CCP é uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento e aquisição de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e condomínios logísticos. A Companhia busca oportunidades de compra, venda e revenda de imóveis comerciais que, com base



em sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui aproximadamente 190 mil m² de área locável e mais de 290 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

Destaques de 2010

■ Aquisições de terrenos para desenvolvimento de projetos

Como parte da estratégia da companhia, em 2010 adquirimos 6 terrenos para o desenvolvimento de novos projetos nos segmentos de escritórios corporativos e industrial.

No segmento de Edifícios Corporativos adquirimos um terreno de 7.500m² na região da Avenida Faria Lima em São Paulo, para desenvolvimento de uma torre corporativa com uma área locável de aproximadamente de 16.500 m². O empreendimento atenderá o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia exigíveis para se enquadrar no padrão Triple A.

O ano de 2010 foi de grande expansão para o nosso portfólio de condomínios logísticos, segmento em que contamos com a parceria com a AMB. Seu *know how* mundialmente reconhecido será incorporado em nossos projetos, visando os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança. Dentro deste contexto adquirimos cinco terrenos para desenvolvimento de projetos industriais: i) Dois terrenos no município de Cajamar, com uma área total de 430 mil m² para o desenvolvimento de um Parque Logístico de aproximadamente 190 mil m² de ABL total, cuja primeira fase foi 100% locada durante o início de sua obra; ii) Um terreno em localização estratégica no município de Queimados, RJ a 35 km do centro da capital, de 350 mil m² para o desenvolvimento de um Centro Logístico com aproximadamente 145 mil m² de ABL; iii) e por fim,



adquirimos no município de Jundiaí á 53 km da cidade de São Paulo dois terrenos que juntos somam 337 mil m² de área para a construção de Centro Logístico com aproximadamente 141 mil m² de ABL.



Edifício Faria Lima
São Paulo/SP



Centro Logístico - Jundiaí/SP



Parque Logístico Cajamar
Cajamar/ SP



Centro Logístico - Queimados/RJ

■ **Novas Parcerias para desenvolvimento de Shopping Centers**



*Shopping Estação BH
Belo Horizonte/MG*

Celebramos parceria com a BR MALLS Participações S.A. para o desenvolvimento do Shopping Estação BH em Belo Horizonte, MG. O projeto envolve a construção de um shopping Center com aproximadamente 35.000 m² de área bruta locável (ABL) sobre uma estação de metrô e terminal rodoviário por onde transitam aproximadamente 3,6 milhões de passageiros por mês, garantindo um fluxo intenso de pessoas. A nossa participação neste empreendimento é de 40%.

*Parque Shopping Belém
Belém/PA*



Também em 2010 anunciamos a segunda parceria para desenvolvimento de um shopping Center. Desta vez desenvolveremos em parceria com a Aliance Shopping Centers S.A. o Parque Shopping Belém na capital do Pará em uma região da cidade que vem apresentando altas taxas de crescimento nos últimos anos. O projeto conta com uma ABL de aproximadamente 28.100 m², com capacidade para 170 lojas (sendo 5 âncoras e 5 mega lojas), cinema, área de lazer e 1.200 vagas de estacionamento e teremos 25% de participação. O projeto tem previsão de entrega para o segundo trimestre de 2012.



■ **Thera Berrini**



Thera Office e Residence
São Paulo/SP

No final de 2010 lançamos em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S/A ("CBR"), o empreendimento Thera Berrini – Um complexo imobiliário que envolve no mesmo terreno a construção de uma torre de salas comerciais – o Thera Office, uma torre residencial – Thera Residence - e uma torre corporativa - Thera Corporate. O projeto tem previsão de entrega para o segundo trimestre de 2014. Por se tratar de um complexo integrado, a CCP e a CBR celebraram um acordo de parceria onde as duas companhias serão sócias no projeto inteiro. Desta maneira a CBR detêm 55,1% do projeto total e a CCP dos demais 44,9%.



Thera Corporate
São Paulo/ SP

A CBR ficará responsável pela incorporação, desenvolvimento e comercialização tanto do Thera Office quanto do Thera Residence. Ambos os projetos foram lançados em dezembro de 2010 com um VGV total de R\$ 323 milhões, sendo R\$144,4 milhões e R\$178,6 milhões respectivamente. O Thera Office foi 100% comercializado e o Thera Residence teve 98,4% de suas unidades vendidas até 31 de dezembro de 2010.

O Thera Corporate está sob a responsabilidade da CCP a sua incorporação e desenvolvimento. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2010 com um VGV total de R\$354,5 milhões. Seguindo o nosso modelo de negócios para este segmento, visamos à locação da propriedade com alienação oportuna durante ou após sua conclusão.

Esta modalidade tem o reconhecimento de resultado através do andamento dos custos das obras (ver detalhes na sessão receita bruta), gerando resultado nesse exercício devido a seu excelente desempenho comercial.

■ **Venda de Propriedades e Incorporação Imobiliária**



Ed. Londres
Rio de Janeiro/ RJ

As alienações de nossas propriedades fazem parte da nossa estratégia e modelo de negócio, ocorrendo de acordo com as condições favoráveis de mercado em cada segmento.



CEO
Rio de Janeiro/ RJ

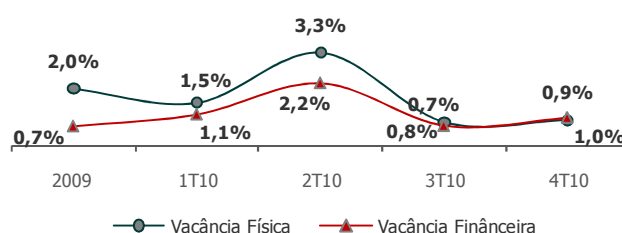
Aproveitando o bom momento do mercado, alienamos durante o ano de 2010 aproximadamente 3.500 m² de área locável do Edifício Londres no Rio de Janeiro, remanescendo nossa área aproximada no empreendimento em 1.700 m² de área locável. No quarto trimestre de 2010, iniciamos as vendas do empreendimento em desenvolvimento CEO na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro. A receita registrada com a venda desses dois empreendimentos somou ao final do ano aproximadamente R\$ 43,0 milhões.



Foram vendidas em sua quase totalidade, as torres residencial e comercial do empreendimento Thera Berrini (100% e 98% respectivamente) cuja participação da CCP é de 44,9%, gerando uma receita com as unidades vendidas de aproximadamente R\$ 54,0 milhões.

Vacância

Atualmente a vacância física total de nosso portfólio é de 0,9% da área locável total do portfólio da Companhia, mantendo-se estável em relação ao trimestre anterior (3T10), e a vacância financeira, que representa o impacto financeiro das áreas vagas, ficou em apenas 1,0%, evidenciando nossa capacidade de retenção de locatários, boa gestão e alta qualidade de nosso portfólio.



Quando comparados aos níveis de mercado nossas taxas de vacância, apresentam valores extremamente baixos.

Incremento nos valores de locação

O ano de 2010 foi marcado por um incremento substancial nos novos contratos de locação e nas suas renovações, em especial no segmento de escritórios. Por conta de nosso destacado portfólio, conseguimos renovar alguns contratos com mais de 35% de aumento. Os valores dos alugueis mensais atingiram valores de até R\$ 150,00/m² nos edifícios *Triple A* localizados na região da Faria Lima, a localização mais Premium de São Paulo e onde está concentrado grande parte de nosso portfólio.

Aumento de Participação

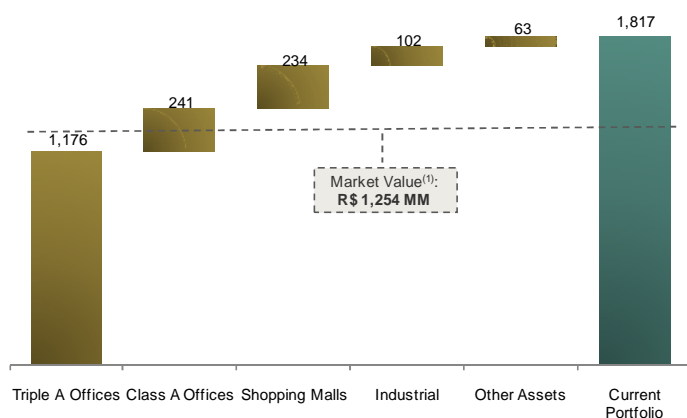
Durante o ano anunciamos o aumento de nossa participação nos projetos Shopping D e Torre Matarazzo. No caso do Shopping D adquirimos a participação adicional de 17,40% no empreendimento elevando nossa participação para 31,59%; e no caso da Torre Matarazzo passamos a deter 43,2% do projeto através de compra adicional de 1.200 m² de área locável no empreendimento que está sendo desenvolvido pela Companhia na Avenida Paulista, em São Paulo.



Avaliação de Portfólio – Valor Justo

Conforme a norma do CPC 28, as companhias devem apresentar o valor justo de suas propriedades para efeito de divulgação, A Cia realizou uma avaliação interna usando a seguinte metodologia:

- **Propriedades Operacionais:** são classificadas como Propriedades para investimento no balanço patrimonial, pois auferem receita de locação. Para estas propriedades utilizamos duas metodologias, "Base Yield" e "Comparativos de Mercado". Para o cálculo do *yield*, ou taxa de capitalização, utilizamos prêmios de 150 a 300 pontos base, dependendo da classe de ativos, sobre o título de longo prazo brasileiro indexado a mesma inflação que corrige os aluguéis. Utilizamos os aluguéis potenciais de cada propriedade, considerando os últimos negócios no empreendimento e aplicando um desconto de 5% para eventuais despesas e negociações. Posteriormente, comparamos estes valores aos valores de mercado das transações ocorridas no mercado com intuito de validar a métrica.
- **Propriedades em Desenvolvimento (projetos):** estes empreendimentos somente farão parte do portfólio na sua conclusão. Os valores investidos nestes projetos, encontram-se a custo histórico e estão registrados na conta "estoque". Importante mencionar que a Cia tem mais 290 mil m² em projetos a serem entregues nos próximos 4 anos - detalhes na página seguinte.



Valor de mercado =	Preço da ação ⁽²⁾ = R\$ 14,50
79,3% do NAV	NAV / ação ⁽³⁾ = R\$ 18,28

⁽¹⁾ Valor de mercado de todas as ações da Cia. em 04/03/2011

⁽²⁾ Cotação das ações da Cia. em 04/03/2011

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



Projetos em Desenvolvimento

Adicionamos ao nosso portfólio em 2010 três empreendimentos a serem desenvolvidos no segmento Industrial em conjunto com a AMB com a aquisição de 5 terrenos; um projeto de escritório corporativo; e dois projetos para o desenvolvimento de 2 shopping centers (em Belo Horizonte/MG e Belém/PA).

Em relação à Aliança Estratégica com nossos parceiros internacionais, anunciada em agosto de 2009, teremos a participação dos nossos co-investidores nos projetos CEO, Shopping Pirituba e Edifício Faria Lima, além dos projetos de condomínios logísticos especificados 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 (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 70 - R\$ 85	194,1
	Thera Corporate	SP - Berrini	28.359	12.725	2T14	R\$ 90 - R\$ 110	
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	8.686	2T14	R\$ 110 - R\$ 130	
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	16.500	4.228	2T13	R\$ 120 - R\$ 130	
Shopping Center(2)	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santro André	14.823	8.259	4T12	R\$ 60 - R\$ 65	548,9
	Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	42.874	34.299	4T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.060	9.015	1T13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Matarazzo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	2T14	R\$ 90 - R\$ 110	
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825	1T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	28.100	7.025	2T12	R\$ 40 - R\$ 50	
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	113.215	28.304	2T11	R\$ 16 - R\$ 19	166,6
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.985	16.996	4T11	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Queimados	RJ - Queimados	144.000	36.000	4T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551	1T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950	À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000	À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
Total de Empreend. em Desenvolvimento			850.538	294.182			909,6
Banco de Terreno							
	Centro Metropolitano - SE e SO	RJ - Barra da Tijuca	43.809	35.047	À definir		-
Total de Empreend. Futuros			43.809	35.047			-
Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos			894.347	329.229			909,6

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 dos nossos segmentos de atuação.

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	2009	2010	Part % 2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Edifícios Corporativos	88.333	46,5%	0,5%	1,2%	79.000	85.401	34,2%	8,1%	20.941	22.092	5,5%
Edifícios Triple A	52.397	27,6%	0,0%	0,0%	62.160	68.802	27,6%	10,7%	16.736	17.478	4,4%
Escritórios Class A	35.937	18,9%	2,2%	2,9%	16.050	16.509	6,6%	2,9%	4.014	4.610	14,8%
Outras receitas em Edifícios	-	-	-	-	790	90	0,0%	-88,6%	191	5	-97,6%
Shopping Centers	42.698	22,5%	1,7%	1,3%	37.171	42.083	16,9%	13,2%	11.103	11.834	6,6%
Industrial	40.350	21,3%	0,0%	0,0%	5.974	9.948	4,0%	66,5%	2.288	3.600	57,4%
Outros Empreendimentos	18.462	9,7%	0,3%	0,5%	3.729	5.731	2,3%	53,7%	970	1.565	61,3%
Serviços de Administração	-	-	-	-	3.702	9.814	3,9%	165,1%	1.108	1.913	72,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	-	-	-	-	19.490	96.656	38,7%	395,9%	17.234	89.858	421,4%
Total	189.843	100,0%	1,0%	0,9%	149.066	249.633	100,0%	67,5%	53.645	130.862	143,9%

■ 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)					
					2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Empreendimentos Triple A		52.397	0,0%	0,0%	62.160	68.802	10,7%	16.736	17.478	4,4%
JK Financial Center	SP - Juscélino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	4.808	5.270	9,6%	1.212	1.359	12,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	2.984	3.081	3,2%	774	845	9,2%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	24.037	26.249	9,2%	6.400	6.600	3,1%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	16.748	17.217	2,8%	4.120	4.625	12,3%
JK 1455	SP - Juscélino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	12.808	14.143	10,4%	3.455	3.749	8,5%
Londres Financial Center	RJ - Barra da Tijuca	1.766	0,0%	0,0%	775	2.843	266,8%	775	300	-61,4%
Empreendimentos Classe A		35.937	2,2%	2,9%	16.050	16.509	2,9%	4.014	4.610	14,8%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	0,0%	0,0%	5.979	6.167	3,1%	1.528	1.617	5,8%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	0,0%	0,0%	3.145	3.329	5,8%	791	920	16,3%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	1.547	1.441	-6,9%	375	430	14,7%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	812	1.064	31,0%	202	217	7,6%
Brasília Machado	SP - Via Olímpia	5.009	13,0%	13,0%	2.095	2.100	0,2%	520	533	2,5%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	1.299	1.183	-8,9%	330	690	109,1%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	10,0%	10,0%	1.174	1.226	4,5%	269	203	-24,6%
Outras receitas com áreas comuns					790	90	-88,6%	191	5	-97,6%
Total		88.333	0,5%	1,2%	79.000	85.401	8,1%	20.941	22.092	5,5%

⁽¹⁾ Data Base: 31/12/2010



A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 88.000 m² distribuída em 13 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 81% de nosso portfólio no segmento.

A taxa de vacância física em nossos edifícios corporativos encerrou o ano de 2010 em 1,2%, enquanto a financeira encerrou em 0,5%.

Apuramos uma receita bruta de R\$ 85,4 milhões em 2010, um incremento de 8% em relação ao ano anterior que acumulou R\$ 79,0 milhões de receita bruta, e 5,5% de aumento na receita bruta quando comparamos o 4T10 com o 4T09 (R\$ 22,1 milhões e R\$ 20,9 milhões). A variação positiva na receita de locação foi impactada principalmente pelas renegociações no preço de alguns contratos que foram favoráveis à companhia, em alguns contratos revisionais obtivemos incrementos de mais de 35% de reajuste nos preços do aluguel. A redução na receita de locação quando comparados os 4T10 e 4T09 no edifício Londres deve-se a alienação parcial que fizemos no empreendimento e a desocupação de 10% do Edifício Suarez Trade cujas tratativas para locação já estão em andamento.

Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a área bruta locável para cada um dos Shopping Centers em que a CCP detém participação. 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 ⁽²⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾	Receita de Locação (R\$ mil)					
					2009 ⁽²⁾	2010 ⁽²⁾	2010 X 2009	4T09 ⁽²⁾	4T10 ⁽²⁾	4T10 X 4T09
Grand Plaza Shopping	59.954	33.405	1,6%	1,0%	35.417	37.867	6,9%	10.710	10.513	-1,8%
Shopping D	29.417	9.293	2,3%	2,3%	1.754	4.217	140,4%	393	1.322	236,3%
Total	89.371	42.698	1,7%	1,3%	37.171	42.083	13,2%	11.103	11.834	6,6%

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

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

⁽³⁾ Data base: 31/12/2010

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 6,6% quando comparados os 4T10 com 4T09, e 13% de acréscimo em 2010 em relação a 2009. Esta variação é advinda, principalmente, do aumento de nossa participação no Shopping D, que passou para 31,59% em 2010. Já no trimestre, houve uma queda no empreendimento Grand Plaza por conta do ajuste de linearização de receita realizado em 2009.



A redução na vacância física em nossos shoppings também contribuiu para o aumento da receita de locação. No caso Grand Plaza a vacância física reduziu de 8% em 2009 para 1% em 2010; e no Shopping D a redução foi de 4% em 2009 para 2% em 31 de dezembro de 2010.

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

Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição houve um crescimento de 57,4% quando comparados os 4º trimestres de 2010 e 2009, principalmente em função de um de nossos galpões ter ficado em período de carência contratual no 4T09 por no período; e 66,5% quando comparamos 2010 com 2009. Atualmente 100% do nosso portfólio industrial encontram-se alugado.

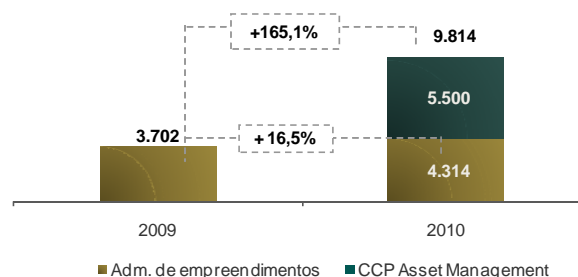
Propriedade	Localização	ABL (Em m²)	Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ mil)					
					2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	0,0%	0,0%	1.971	3.929	99,3%	1.142	1.500	31,4%
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	2.302	2.499	8,5%	582	666	14,4%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	1.701	3.521	107,0%	564	1.434	154,3%
Total		40.350	0,0%	0,0%	5.974	9.948	66,5%	2.288	3.600	57,4%

⁽¹⁾ Data base: 31/12/2010

Prestação de serviços

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

No 4T10 obtivemos um aumento de 73% na receita com prestações de serviço em relação 4T09 passando de R\$ 1,1 milhão para R\$ 1,9 milhão, e quando comparamos 2010 com ano de 2009, o aumento registrado foi de 165%, passando de uma receita de R\$ 3,7 milhões para R\$ 9,8 milhões em função da evolução dos negócios nesta atividade.





Venda de Propriedades e Incorporação imobiliária

Durante o ano de 2010 contabilizamos uma receita de R\$ 34,0 milhões com vendas de propriedades concluídas, um aumento de 75% em relação ao montante apurado em 2009, e quando comparamos o 4T10 com o 4T09 esse aumento foi de 58%.

Em função da comercialização do CEO e dos empreendimentos Thera Residence e Thera Office durante a fase de desenvolvimento, apuramos em 31 de dezembro de 2010 uma receita com incorporação imobiliária de R\$ 62,6 milhões.

As receitas apuradas nas duas modalidades estão destacadas as seguir.

Segmentos	Receita Bruta CCP (R\$ mil)					
	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Vendas de Propriedade	19.490	34.037	74,6%	17.234	27.239	58,1%
Incorporação de propriedades	-	62.619	NA	-	62.619	NA
Total	19.490	96.656	395,9%	17.234	89.858	421,4%

⁽¹⁾ Data base: 31/12/2010

Análise dos Resultados

■ Receita Bruta

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	2009	2010	Part % 2010	2010 X 2009	4T09	4T10	Partic. 4T10	4T10 X 4T09
Locação de Edifícios Corporativos	79.000	85.401	34,2%	8,1%	20.941	22.092	16,9%	5,5%
Locação de Shopping Centers	37.171	42.083	16,9%	13,2%	11.103	11.834	9,0%	6,6%
Locação de Centros de Distribuição	5.974	9.948	4,0%	66,5%	2.288	3.600	2,8%	57,4%
Locação de Outros Empreendimentos	3.729	5.731	2,3%	53,7%	970	1.565	1,2%	61,3%
Prestação de Serviços de Administração	3.702	9.814	3,9%	165,1%	1.108	1.913	1,5%	72,7%
Venda de Propriedades	19.490	96.656	38,7%	395,9%	17.234	89.858	68,7%	421,4%
Total	149.067	249.633	100,0%	67,5%	53.645	130.862	100,0%	143,9%

No 4º trimestre de 2010 apuramos um crescimento de 144% em nossa receita bruta comparando com o 4T09, em função do aumento de nossa receita em todos os nossos segmentos de atuação, principalmente na receita apurada com vendas de propriedade. Já na comparação do ano de 2010 com o de 2009, o aumento foi de 67,5%.



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

■ Custos de locação, vendas e serviços prestados

Os principais componentes dos custos, por segmento, em 2010, 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 Administr.	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	5.515	1.780	439	488	-	-	8.223
Manutenção	63	3.411	6	1.154	-	-	4.633
Serviços de Terceiros	-	2.046	-	-	-	-	2.046
Salários e encargos	-	-	-	-	1.567	-	1.567
Outros	21	364	-	-	372	55.450	56.207
Total	5.599	7.600	445	1.642	1.939	55.450	72.675

Os custos por segmento são demonstrados conforme abaixo:

Por Segmento (R\$ mil)	2009	2010	Part % 2010	2010 X 2009	4T09	4T10	Partic. 4T10	4T10 X 4T09
Locação de Edifícios Corporativos	4.484	5.599	7,7%	24,9%	1.125	1.365	2,5%	21,3%
Locação de Shopping Centers	3.175	7.600	10,5%	139,4%	590	2.260	4,1%	283,1%
Locação de Centros de Distribuição	495	445	0,6%	-10,1%	131	110	0,2%	-15,8%
Locação de outros empreendimentos	1.345	1.644	2,3%	22,2%	285	499	0,9%	75,1%
Prestação de Serviços de Administração	2.247	1.938	2,7%	-13,7%	387	366	0,7%	-5,5%
Vendas de Propriedades	8.225	55.450	76,3%	574,2%	7.260	50.689	91,7%	598,2%
Total	19.972	72.676	100,0%	263,9%	9.778	55.289	100,0%	465,4%

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 4T10 foi de 56,4% - 24,8 p.p. inferior à margem do quarto trimestre de 2009, decorrente da menor margem na alienação de algumas propriedades ocorridas durante o período. Na comparação entre 2010 e 2009, a margem caiu de 86,2% para 70,0% pelo mesmo efeito.



■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

Os incrementos de 347% nas despesas comerciais no 4T10 em relação ao 4T09; e de 72% no ano de 2010 em comparação a 2009 decorrem das despesas geradas com a comercialização das unidades alienadas no período.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	Partic. 4T10	4T10 X 4T09
Serviços de Terceiros - Comerciais	1.354	181	-86,6%	404	94	2,0%	-76,7%
Manutenção e Reparos	431	233	-46,0%	95	-	0,0%	-100,0%
Alugueis e Condomínios	1.250	1.002	-19,8%	292	189	4,0%	-35,2%
Outras despesas (Vendas)	832	5.233	529,0%	274	4.473	94,0%	1532,4%
Total	3.867	6.649	71,9%	1.065	4.756	100,0%	346,6%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 4,3 milhões no 4º trimestre de 2010, uma redução de 49% em relação ao mesmo período de 2009, por conta de uma despesa não recorrente ocorrida em 2009 no valor de R\$ 5,0 milhões. Quando comparamos os anos de 2010 com 2009 essa redução foi de 7%.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	Partic. 4T10	4T10 X 4T09
Salários e Encargos Sociais	4.120	5.880	42,7%	1.148	1.815	42,3%	58,1%
Taxas e Contribuições Diversas	1.662	251	-84,9%	432	66	1,5%	-84,7%
Custo de Manutenção e Reparos	15	299	1891,9%	4	86	2,0%	2053,2%
Serviços de Terceiros - Administrativos	4.404	7.872	78,7%	1.362	1.967	45,9%	44,4%
Outras despesas	6.641	1.366	-79,4%	5.474	355	8,3%	-93,5%
Total	16.842	15.668	-7,0%	8.421	4.289	100,0%	-49,1%

■ EBITDA e Margem EBITDA

Abaixo apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA em 2010 e 2009; e nos 4T10 e 4T09.

EBITDA (R\$ mil)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Lucro Antes do IR e da CS	87.713	126.155	43,8%	31.195	56.564	81,3%
(+/-) Resultado Financeiro	16.666	24.272	45,6%	1.365	7.654	460,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.561	8.322	26,8%	1.584	2.094	32,2%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(98)	-	-100,0%	(8)	-	-100,0%
EBITDA	110.842	158.749	43,2%	34.136	66.312	94,3%
Margem de EBITDA ⁽¹⁾	76,7%	65,5%	-11,2 p.p	65,6%	52,3%	-13,3 p.p

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



O EBITDA no 4T10 foi 94% superior ao do 4T09, porém quando comparamos a margem nos mesmos períodos, houve uma redução de 13,3 p.p. Pode-se explicar essa redução através do resultado não recorrente relacionado às vendas de propriedades. Ao comparamos os anos de 2010 e 2009, nota-se um crescimento no EBITDA em 43% e redução de 11,2 p.p na margem.

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$mil) Sem atividade de venda	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Lucro Antes do IR e da CS	87.713	126.155	43,8%	31.195	56.564	81,3%
(-) Lucro Antes do IR e CS com propriedades vendidas	(5.234)	(33.343)	537,1%	(4.025)	(31.928)	693,2%
(+/-) Resultado Financeiro	16.666	24.272	45,6%	1.365	7.654	460,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.561	8.322	26,8%	1.584	2.094	32,2%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(98)	-	-100,0%	(8)	-	-100,0%
EBITDA Ajustado	105.608	125.406	18,7%	30.111	34.384	14,2%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	84,0%	84,4%	0,4 p.p	85,0%	86,5%	1,5 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

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

Quando analisamos o resultado do EBITDA ajustado, sem os efeitos das vendas de propriedade, no quadro anterior, nota-se que, em relação ao 4T09, o EBITDA teve aumento de 14% e a margem ficou em 86,5%. Quando comparamos 2010 com 2009, há um incremento de 18,7% no EBITDA e margem de 84,4%.

■ Resultado Financeiro

Tanto no 4º trimestre de quanto no ano de 2010 teve impacto por conta do aumento do endividamento da Cia, que vem ampliando o seu nível de investimento em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais. No ano de 2010 comparado a 2009 esse aumento foi de 45,6%, e quando comparamos o 4T10 com 4T09 o aumento é de 461%.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(22.632)	(49.342)	118,0%	(2.888)	(15.858)	449,1%
Juros e multas	(95)	(72)	-24,2%	(28)	(5)	-82,1%
Demais despesas financeiras	(1.313)	(1.226)	-6,6%	(53)	(568)	971,7%
Despesas Financeira	(24.040)	(50.640)	110,7%	(2.969)	(16.431)	453,4%
Receita de Aplicações Financeiras	7.374	25.172	241,4%	1.604	8.437	426,0%
Outras Receitas	-	1.196	NA	-	340	NA
Receita Financeira	7.374	26.368	257,6%	1.604	8.777	447,2%
Resultado Financeiro	(16.666)	(24.272)	45,6%	(1.365)	(7.654)	460,7%



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

■ **Imposto de Renda e Contribuição Social**

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 15,6 milhões no ano de 2010, 50% superior ao valor observado no em 2009. Esse aumento foi consequência do aumento da receita no período.

■ **Lucro Líquido**

Na comparação entre 2010 e 2009, houve incremento de 50% no lucro líquido e 94% quando o comparamos no 4T10 com 4T09. Esse aumento é decorrente do aumento de nossos aluguéis e venda de propriedades.

As margens reduziram 4,5 p.p. e 9,3 p.p. respectivamente em 2010 e 4T10, por conta dos resultados com as alienações de propriedades.

O Lucro Líquido por ação teve um incremento substancial de 50,2% na comparação de 2009 para 2010, atingindo R\$ 1,0871 por ação em 2010 e R\$ 0,5267 no 4T10.

■ **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 a venda de unidades do Edifício Londres e com prestação de serviços.

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

Net Operating Income (R\$ mil)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Receita Líquida	125.739	139.327	10,8%	35.416	37.455	5,8%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(5.186)	(6.968)	34,4%	(934)	(2.141)	129,2%
NOI	120.553	132.359	9,8%	34.482	35.314	2,4%
Margem NOI ⁽¹⁾	95,9%	95,0%	-0,9 p.p.	97,4%	94,3%	-3,1 p.p.

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

No trimestre (4T10) observamos crescimento de 2,4% no NOI absoluto em relação ao 4T09, principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação. Já quando comparamos o ano de 2010 com 2009 o NOI absoluto teve aumento de 10%. As margens mantiveram-se praticamente estáveis nos dois períodos.



■ 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)	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	62.510	93.892	50,2%	23.477	45.488	93,8%
(+) Depreciação e Amortização	6.561	8.322	26,8%	1.584	2.094	32,2%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(98)	-	-100,0%	(8)	-	-100,0%
(+) Resultado de plano de opções	480	288	-40,0%	120	48	-60,0%
Funds From Operation (FFO)	69.453	102.502	47,6%	25.173	47.630	89,2%
Margem de FFO ⁽¹⁾	48,1%	42,3%	-5,7 p.p	48,4%	37,6%	-10,8 p.p
FFO por ação (R\$)	0,804	1,187	47,6%	0,291	0,551	89,3%

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

Quando comparamos o FFO absoluto em 2010 com 2009 observamos um incremento de 47,6% e ao compararmos o 4T10 com o 4T09 esse incremento foi de 89%, grande parte em decorrência de um melhor resultado líquido impulsionado pelas vendas de propriedades. Por essa mesma razão, apuramos uma redução de 5,7 p.p. na margem FFO de 2010 e 10,8 p.p. na margem do 4T10.

Ao ajustarmos o FFO sem a contabilização das contas de vendas de empreendimentos, conforme a tabela seguinte, O FFO absoluto em 2010 foi de R\$ 71,7 milhões e margem de 48,2% e no 4T10 o FFO absoluto foi de R\$ 18,0 milhões com margem de 45,4%. A queda na margem FFO na comparação dos anos se dá por conta do aumento do volume de investimento realizado pela Cia durante o ano que resultou em aumento de despesa financeira.

FFO Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil) Sem as vendas	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	62.510	93.892	50,2%	23.477	45.488	93,8%
(-) Lucro (Prejuízo) Líquido com propriedades vendidas	(4.634)	(30.790)	564,4%	(3.494)	(29.584)	746,7%
(+) Depreciação e Amortização	6.561	8.322	26,8%	1.584	2.094	32,2%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(98)	-	-100,0%	(8)	-	-100,0%
(+) Resultado de plano de opções	480	288	-40,0%	120	48	-60,0%
Funds From Operation (FFO)	64.819	71.712	10,6%	21.679	18.046	-16,8%
Margem de FFO ⁽²⁾	51,6%	48,2%	-3,3 p.p	61,2%	45,4%	-15,8 p.p
FFO por ação (R\$)	0,750	0,830	10,7%	0,251	0,209	-16,7%

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

O resultado a apropriar destes empreendimentos é demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	17.281
Receita de vendas a apropriar	70.670
(=) Total de vendas a apropriar	87.951
Custo a apropriar das unidades vendidas	(55.196)
Lucro Bruto a apropriar	32.755
Margem Bruta a Apropriar	37,2%

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 341,0 milhões em 31 de dezembro de 2010, principalmente em decorrência da entrada de recursos da emissão de debêntures da companhia no valor de R\$ 300 milhões neste ano. 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 27,7% dos ativos totais, observado no Balanço de 31 de dezembro de 2010.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o ano com saldo de R\$ 262,4 milhões, 71% acima de 2009, refletindo a aquisição de novos terrenos para desenvolvimento, conforme mencionado anteriormente, bem como investimentos realizados nos projetos atuais. O valor está 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.



De acordo com as novas práticas contábeis, as propriedades após 12 meses de locação estabilizada são reclassificadas para a conta de imobilizado que passaram a denominar-se 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	302,5
Condomínios Logísticos	50,1
Shoppings	108,2
Outros	21,7
Saldo em 31 de dezembro de 2010	482,4

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 235,9 milhões ao final ano de 2010, uma redução de 2% em relação ao trimestre anterior (3T10), explicado pela amortização de R\$ 5,0 milhões de principal de um de nossos empréstimos e também pelo caixa e disponibilidades que sofreram aumento no período conforme explicado anteriormente. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 1,88 vezes o EBITDA dos últimos 12 meses; menor em relação a media do mercado imobiliário.

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)	12M09	9M10	12M10
Endividamento	234.887	564.564	576.919
Financiamentos e Empréstimos	233.414	248.912	250.285
Debêntures	-	310.805	319.753
Partes Relacionadas	(3.098)	(3.377)	(3.597)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	4.571	8.224	10.478
Disponibilidades	52.781	323.528	341.025
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	52.781	323.528	341.025
Dívida Líquida	182.106	241.036	235.894
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	177.535	232.812	225.416
Dívida Líquida / EBITDA LTM ⁽¹⁾	1,64x	1,99x	1,88x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM ⁽¹⁾ (sem ajustes da Lei 11.638)	1,60x	1,92x	1,80x

⁽¹⁾ EBITDA dos últimos 12 meses



Para o cálculo da Dívida Líquida, foram incorporados os ajustes previstos na Lei 11.638, que determina que as operações financeiras sejam marcadas a mercado. Desse modo, calculou-se, para efeito de comparações, a Dívida Líquida Ajustada, que não incorpora estas marcações, pois estas não possuem efeito caixa. A Dívida Líquida Ajustada totalizava, em 31 de dezembro de 2010, R\$ 225,4 milhões.

Atualmente, a CCP possui três empréstimos contratados, conforme demonstrados abaixo:

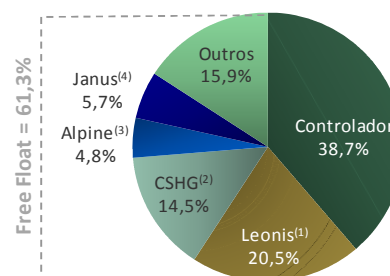
Agente Financeiro	Tipo	Montante R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
ABN Amro	Cédula de Crédito	R\$ 205.491	109% do CDI a.a.	Pagamento em Ago/12	Agosto / 2012
Bradesco	Cédula de Crédito	R\$ 15.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	Dezembro / 2013
Bradesco	Debêntures	R\$ 300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾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

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

⁽²⁾ Custo médio

■ Capital Social

Em 31 de dezembro de 2010, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 86.369.668) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*).



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

⁽³⁾ Alpine Woods Capital Investors LLC

⁽⁴⁾ Janus Capital Management LLC

■ Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o 4º trimestre de 2010 com R\$ 469,7 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

	2009	2010	2010 X 2009	4T09	4T10	4T10 X 4T09
Receita Bruta	149.067	249.633	67,5%	53.645	130.862	143,9%
Locação de edifícios corporativos	79.000	85.401	8,1%	20.941	22.092	5,5%
Shopping Centers	37.171	42.083	13,2%	11.103	11.834	6,6%
Locação de Centros de Distribuição	5.974	9.948	66,5%	2.288	3.600	57,4%
Locação de outros empreendimentos	3.729	5.731	53,7%	970	1.565	61,3%
Prestação de serviços de Administração	3.702	9.814	165,1%	1.108	1.913	72,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	19.490	96.656	395,9%	17.234	89.858	421,4%
Deduções da receita bruta	(4.549)	(7.368)	62,0%	(1.624)	(4.022)	147,7%
Receita Líquida Operacional	144.518	242.265	67,6%	52.021	126.840	143,8%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(19.972)	(72.676)	263,9%	(9.778)	(55.290)	465,5%
Lucro Bruto	124.546	169.589	36,2%	42.243	71.550	69,4%
<i>Margem Bruta</i>	<i>86,2%</i>	<i>70,0%</i>	<i>-16,2 p.p</i>	<i>81,2%</i>	<i>56,4%</i>	<i>-24,8 p.p</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	(36.833)	(43.434)	17,9%	(11.048)	(14.986)	35,6%
Comerciais	(3.867)	(6.649)	71,9%	(1.065)	(4.756)	346,6%
Administrativas	(15.010)	(12.930)	-13,9%	(8.302)	(3.575)	-56,9%
Plano de opções	(480)	(288)	-40,0%	(120)	(48)	-60,0%
Honorários da Administração	(1.832)	(2.450)	33,7%	(479)	(667)	39,2%
Demais resultados em investimentos	924	3.155	241,5%	275	1.714	523,3%
Despesas financeiras	(24.040)	(50.640)	110,6%	(2.969)	(16.431)	453,4%
Receitas financeiras	7.374	26.368	257,6%	1.604	8.777	447,2%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	98	-	-100,0%	8	-	-100,0%
Lucro antes de IR e CS	87.713	126.155	43,8%	31.195	56.564	81,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.370)	(15.567)	50,1%	(3.074)	(6.435)	109,3%
Diferido	(803)	(3.301)	311,1%	(756)	(2.536)	235,4%
Do exercício	(9.567)	(12.266)	28,2%	(2.318)	(3.899)	68,2%
Lucro Antes da Participação Estatutária	77.343	110.588	43,0%	28.121	50.129	78,3%
Participação de Administradores e Empregados	(1.500)	(2.600)	73,3%	(400)	(650)	62,5%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	75.843	107.988	42,4%	27.721	49.479	78,5%
Participação dos Minoritários	(13.333)	(14.096)	5,7%	(4.244)	(3.991)	-6,0%
Lucro Líquido do Exercício	62.510	93.892	50,2%	23.477	45.488	93,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>43,3%</i>	<i>38,8%</i>	<i>-4,5 p.p</i>	<i>45,1%</i>	<i>35,9%</i>	<i>-9,3 p.p</i>
<i>Lucro por ação</i>	<i>0,7236</i>	<i>1,0871</i>		<i>0,2718</i>	<i>0,5267</i>	


■ Ajuste na Demonstração de Resultado de 2010 e 4T10 (Exclusão de venda de propriedade)

R\$ Mil

	2010	4T10	Atividade de Vendas		2010 Ajustado	4T10 Ajustado
			2010	4T10		
Receita Bruta	249.633	130.862	(96.656)	(89.858)	152.978	41004,672
Locação de edifícios corporativos	85.401	22.092	-	-	85.401	22.092
Shopping Centers	42.083	11.834	-	-	42.083	11.834
Locação de Centros de Distribuição	9.948	3.600	-	-	9.948	3.600
Locação de outros empreendimentos	5.731	1.565	-	-	5.731	1.565
Prestação de serviços de Administração	9.814	1.913	-	-	9.814	1.913
Vendas de Propriedades	96.656	89.858	(96.656)	(89.858)	-	-
Deduções da receita bruta	(7.368)	(4.022)	3.026	2.778	(4.343)	(1.245)
Receita Líquida Operacional	242.265	126.840	(93.630)	(87.080)	148.635	39.760
Custo de locação, vendas e serviços	(72.676)	(55.290)	55.450	50.689	(17.226)	(4.601)
Custo de propriedades vendidas	(72.676)	(55.290)	55.450	50.689	(17.226)	(4.601)
Lucro Bruto	169.589	71.550	(38.180)	(36.391)	131.409	35.159
<i>Margem Bruta</i>	70,0%	56,4%	40,8%	41,8%	88,4%	88,4%
Despesas/ Receitas Operacionais	(43.434)	(14.986)	4.837	4.463	(38.597)	(10.523)
Comerciais	(6.649)	(4.756)	4.837	4.463	(1.812)	(293)
Administrativas	(12.930)	(3.575)	-	-	(12.930)	(3.575)
Plano de opções	(288)	(48)	-	-	(288)	(48)
Honorários da Administração	(2.450)	(667)	-	-	(2.450)	(667)
Demais resultados em investimentos	3.155	1.714	-	-	3.155	1.714
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(50.640)	(16.431)	-	-	(50.640)	(16.431)
Receitas financeiras	26.368	8.777	-	-	26.368	8.777
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	-	-	-	-	-	-
Lucro antes de IR e CS	126.155	56.564	(33.343)	(31.928)	92.812	24.636
Imposto de Renda e Contribuição Social	(15.567)	(6.435)	2.553	2.344	(13.014)	(4.091)
Diferido	(3.301)	(2.536)	1.487	2.344	(1.814)	(192)
Do exercício	(12.266)	(3.899)	1.066	-	(11.200)	(3.899)
Lucro Antes da Participação Estatutária	110.588	50.129	(30.790)	(29.584)	79.798	20.545
Participação de Administradores e Empregados	(2.600)	(650)	-	-	(2.600)	(650)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	107.988	49.479	(30.790)	(29.584)	77.198	19.895
Participação dos Minoritários	(14.096)	(3.991)	-	-	(14.096)	(3.991)
Lucro Líquido do Exercício	93.892	45.488	(30.790)	(29.584)	63.102	15.904
<i>Margem Líquida</i>	38,8%	35,9%	32,9%	34,0%	42,5%	40,0%



■ **Ajuste na Demonstração de Resultado de 2009 e 4T09 (Exclusão de venda de propriedade)**

R\$ Mil

	2009	4T09	Atividade de Vendas		2009 Ajustado	4T09 Ajustado
			2009	4T09		
Receita Bruta	149.067	53.645	(19.490)	(17.234)	129.576	36.410
Locação de edifícios corporativos	79.000	20.941	-	-	79.000	20.941
Shopping Centers	37.171	11.103	-	-	37.171	11.103
Locação de Centros de Distribuição	5.974	2.288	-	-	5.974	2.288
Locação de outros empreendimentos	3.729	970	-	-	3.729	970
Prestação de serviços de Administração	3.702	1.108	-	-	3.702	1.108
Vendas de Propriedades	19.490	17.234	(19.490)	(17.234)	-	-
Deduções da receita bruta	(4.549)	(1.624)	711	629	(3.838)	(995)
Receita Líquida Operacional	144.518	52.021	(18.779)	(16.605)	125.739	35.416
Custo de locação, vendas e serviços	(19.972)	(9.778)	8.225	7.260	(11.747)	(2.518)
Custo de propriedades vendidas	(8.225)	(7.260)	8.225	7.260	-	-
Lucro Bruto	124.546	42.243	(10.554)	(9.345)	113.992	32.898
<i>Margem Bruta</i>	86,2%	81,2%	56,2%	56,3%	90,7%	92,9%
Despesas/ Receitas Operacionais	(36.833)	(11.048)	5.320	5.160	(31.513)	(5.888)
Comerciais	(3.867)	(1.065)	298	147	(3.569)	(918)
Administrativas	(15.010)	(8.302)	5.013	5.013	(9.997)	(3.289)
Plano de opções	(480)	(120)	-	-	(480)	(120)
Honorários da Administração	(1.832)	(479)	-	-	(1.832)	(479)
Demais resultados em investimentos	924	275	-	-	924	275
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(24.040)	(2.969)	-	-	(24.040)	(2.969)
Receitas financeiras	7.374	1.604	-	-	7.374	1.604
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	98	8	9	-	107	8
Lucro antes de IR e CS	87.713	31.195	(5.234)	(4.185)	82.479	27.010
Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.370)	(3.074)	600	531	(9.770)	(2.543)
Diferido	(803)	(756)	-	-	(803)	(756)
Do exercício	(9.567)	(2.318)	600	531	(8.967)	(1.787)
Lucro Antes da Participação Estatutária	77.343	28.121	(4.634)	(3.654)	72.709	24.467
Participação de Administradores e Empregados	(1.500)	(400)	-	-	(1.500)	(400)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	75.843	27.721	(4.634)	(3.654)	71.209	24.067
Participação dos Minoritários	(13.333)	(4.244)	-	-	(13.333)	(4.244)
Lucro Líquido do Exercício	62.510	23.477	(4.634)	(3.654)	57.876	19.823
<i>Margem Líquida</i>	43,3%	45,1%	24,7%	22,0%	46,0%	56,0%


Balanco Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2009	31 de Dezembro de 2010	% sobre Ativo Total	Var. Junho x setembro
Ativo Circulante	108.450	410.176	33,3%	278,2%
Disponibilidades	3.635	4.042	0,3%	11,2%
Aplicações financeiras	49.146	336.983	27,4%	585,7%
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	0,0%	NA
Contas a Receber	29.244	50.582	4,1%	73,0%
Impostos e contribuições a compensar	497	830	0,1%	67,0%
Estoques	25.600	17.418	1,4%	-32,0%
Demais contas a receber	328	321	0,0%	-2,1%
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo	163.963	302.693	24,6%	84,6%
Contas a receber	27	18.877	1,5%	69814,8%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	13.188	1,1%	NA
Partes relacionadas	3.215	3.520	0,3%	9,5%
Mútuo a receber	202	219	0,0%	8,4%
Impostos e contribuições a compensar	10.132	14.337	1,2%	41,5%
Estoques	143.539	244.953	19,9%	70,7%
Depósitos Judiciais	6.848	7.599	0,6%	11,0%
Ativo Permanente	486.574	519.025	42,1%	6,7%
Outros Investimentos	1.503	34.287	2,8%	2181,2%
Imobilizado	2.022	2.312	0,2%	14,3%
Propriedades para investimento	483.041	482.417	39,2%	-0,1%
Intangíveis	8	9	0,0%	12,5%
Total do ativo	758.987	1.231.894	100,0%	62,3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2009	31 de Dezembro de 2010	% sobre Passivo Total	Var. Junho x setembro
Passivo Circulante	57.794	93.376	7,6%	61,6%
Empréstimos e financiamentos	5.897	5.104	0,4%	-13,4%
Refis IV	3.271	3.270	0,3%	0,0%
Fornecedores	2.696	11.565	0,9%	329,0%
Impostos e contribuições a recolher	3.508	5.379	0,4%	53,3%
Impostos e contribuições diferidos	1.396	7.220	0,6%	417,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.170	10.526	0,9%	3,5%
Dividendos a pagar	15.205	23.071	1,9%	51,7%
Partes relacionadas	117	142	0,0%	21,4%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	10.664	7.999	0,6%	-25,0%
Adiantamento dos clientes - Permutas	-	17.281	1,4%	NA
Adiantamento dos clientes	4.246	929	0,1%	-78,1%
Demais contas a pagar	624	890	0,1%	42,6%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	264.685	633.830	51,5%	139,5%
Empréstimos e Financiamentos	232.088	255.658	20,8%	10,2%
Debênture	-	319.753	26,0%	NA
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.764	1.526	0,1%	-82,6%
Adiantamento de clientes - permuta	17.585	43.413	3,5%	146,9%
Tributos a Pagar	4.267	5.329	0,4%	24,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	831	7.001	0,6%	742,5%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Participação de minoritários	34.982	34.985	2,8%	0,0%
Patrimônio líquido	401.526	469.703	38,1%	17,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	758.987	1.231.894	100,0%	62,3%


■ Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	2009	2010
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	72.880	109.459
Ajustes para conciliar o resultado de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	6.561	59
Depreciação das propriedades para investimento	-	8.186
Amortização da comissão sobre Debêntures	-	570
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	2.435	52.909
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	-	1.618
Provisões não dedutíveis	590	(822)
Provisão para perda do contas a receber	536	81
Variação cambial/ganho ou perda - swap	22.786	(4.264)
Despesa com opção de ação	480	288
Participação de minoritários no resultado	3.576	14.096
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(16.644)	(40.107)
Impostos e contribuições a compensar	(48)	(650)
Demais ativos	(29)	7
Imóveis a comercializar	(28.319)	(93.232)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	(13.188)
Depósitos Judiciais	(2.984)	(751)
Decréscimo (acréscimo) em passivos		
Fornecedores	11	8.869
Dividendos a pagar	6.787	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.673	(6.882)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.806	(2.665)
Impostos e contribuições a recolher	(1.254)	1.314
Adiantamento de Clientes	3.775	(3.317)
Adiantamento de Clientes - permuta	(4.454)	43.109
Demais contas a pagar	613	266
Participação de minoritários	(12.336)	(14.093)
Caixa proveniente das operações		
Juros Pagos	(43.781)	(1.514)
IRRF sobre dividendos recebidos	(3.918)	(3.888)
IRPJ e CSLL Pagos	(9.131)	(10.646)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	7.611	44.812
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	446	(21.237)
Acréscimo do imobilizado	(1.085)	(351)
(Acréscimo) decréscimo das propriedades para investimento	-	(7.562)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(639)	(29.150)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acréscimo de empréstimos	-	300.000
Pagamento de empréstimos (principal)	-	(5.000)
Comissão para aquisição de debêntures	-	(6.076)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamentos	-	288.924
Das atividades de financiamento com acionistas		
Dividendos Pagos	(14.846)	(14.846)
Aumento de capital por incorporação	(11.550)	-
Recuperação de Ações	-	(1.199)
Contas a receber de partes relacionadas	(2.619)	(322)
Contas a pagar para partes relacionadas	(299)	25
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(29.314)	(16.342)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	(22.342)	288.244
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	326.023	52.781
No fim do exercício	52.781	341.025
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	(273.242)	288.244


■ Demonstrações do Valor Adicionado

R\$ Mil

	2009	2010
Receitas	149.068	252.779
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	149.068	152.977
Outras receitas	-	96.656
Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)	-	3.146
Insumos adquiridos de terceiros	(29.856)	(76.852)
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(19.666)	(62.514)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(7.212)	(7.888)
Outros	(2.978)	(6.450)
Valor adicionado bruto	119.212	175.927
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(6.561)	(8.245)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	112.651	167.682
Valor adicionado recebido em transferência	11.186	26.368
Dividendos recebidos de investimentos avaliados ao custo	3.815	-
Receitas (Despesas) / financeiras	7.371	26.368
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	123.837	194.050
Distribuição do valor adicionado	123.837	194.050
Pessoal	6.857	12.496
Impostos, taxas e contribuições	15.617	23.223
Remuneração de capitais de terceiros	25.520	50.343
Remuneração de capitais próprios	75.843	107.988



Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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