



## CCP anuncia crescimento de 96,7% no Lucro Líquido

EBITDA totalizou R\$ 96,9 milhões no 2T12

### Teleconferências de Resultados do 1T12

#### Teleconferência em Português

07 de agosto de 2012

11h30 (horário de Brasília)

10h30 (horário de Nova York)

Telefone: (11) 3127-4971

Senha: CCP

Replay: (11) 3127-4999

Senha: 94010268

#### Teleconferência em Inglês

07 de agosto de 2012

12h30 (horário de Brasília)

11h30 (horário de Nova York)

Telefone: +1 (412) 317-6776

Senha: CCP

Replay: +1 (412) 317-0088

Senha: 10015756

#### 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\$ 26,50

Nº de ações: 83.000.000

Valor de mercado: R\$ 2.199 MM

Preço de fechamento: 06/08/2012



**São Paulo, 06 de agosto de 2012** - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2012. 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

- **Receita Líquida** de R\$ 236,7 MM no período, 167,2% superior em relação ao 2T11
- **Margem EBITDA ajustada** de 87,5%
- **Venda** da Torre Corporativa Matarazzo
- Inauguração do **Shopping Estação BH**, com 97% do ABL comercializado
- Inauguração do **Parque Shopping Belém**, com 96,5% do ABL comercializado
- Taxa de **vacância física** de 0,9% no portfólio

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Receita Líquida</b>	132,4	289,3	118,6%	88,6	236,7	167,2%
<b>EBITDA</b>	82,3	134,4	63,2%	47,0	96,9	106,3%
<i>Margem EBITDA</i>	62,2%	46,4%	-15,8 p.p	53,0%	40,9%	-12,1 p.p
<b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>	63,8	74,1	16,2%	32,5	38,3	17,7%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	85,3%	86,3%	1,0 p.p	85,3%	87,5%	2,2 p.p
<b>NOI <sup>(2)</sup></b>	70,2	81,7	16,5%	35,9	42,1	17,4%
<i>Margem NOI</i>	93,5%	94,9%	1,5 p.p	93,2%	95,3%	2,1 p.p
<b>FFO <sup>(3)</sup></b>	52,3	95,0	81,9%	30,6	77,0	151,5%
<i>Margem FFO</i>	39,5%	32,8%	-6,7 p.p	34,6%	32,5%	-2,1 p.p
<b>FFO por ação (R\$) <sup>(4)</sup></b>	0,621	1,150	85,2%	0,364	0,931	155,9%
<b>Lucro Líquido</b>	58,2	92,5	59,1%	38,7	76,1	96,7%
<i>Margem Líquida</i>	43,9%	32,0%	-12,0 p.p	43,7%	32,1%	-11,5 p.p
<b>Lucro Líquido por ação (R\$) <sup>(4)</sup></b>	0,692	1,115	61,2%	0,460	0,917	99,4%

Indicadores Operacionais	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Vacância Física	0,5%	0,9%	0,4 p.p
Vacância Financeira	0,6%	0,6%	0,0 p.p
Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	188,1	214,8	14,2%
Portfólio em Desenvolvimento (m <sup>2</sup> )	348,1	348,0	0,0%

<sup>(1)</sup> EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda

<sup>(2)</sup> Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

<sup>(3)</sup> Recursos da Operação (Funds From Operation)

<sup>(4)</sup> Ex-Tesouraria



## Visão Geral da Companhia



A CCP é uma das principais empresas de investimentos de propriedades comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento, aquisição, locação e venda de edifícios corporativos classe AAA, shopping centers e condomínios logísticos. A Companhia possui um portfólio destacado com empreendimentos considerados entre os de melhor qualidade e localização estratégica dos mercados em que atua. Atualmente, possui um portfólio operacional de 214,8 mil m<sup>2</sup> de área locável e cerca de 348,0 mil m<sup>2</sup> em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

## Destaques do Período



### Venda da Torre Corporativa Matarazzo

Em 27 de junho, a CCP assinou em conjunto com sua sócia Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S/A ("CCDI"), a venda de suas participações na Torre Corporativa Matarazzo à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI.

O projeto situado na Avenida Paulista, uma das principais avenidas de São Paulo, desenvolvido em conjunto pela CCP e CCDI, é constituído pela Torre Matarazzo, torre de escritórios corporativos "Triple A" com 22.052 m<sup>2</sup> de área privativa total e o Shopping Cidade de São Paulo, com, 17.500 m<sup>2</sup> de área bruta locável.

A participação da CCP na Torre Matarazzo é 10.246 m<sup>2</sup> e foi vendida por R\$ 199,07 milhões. Dessa maneira, uma parcela do valor foi paga à vista e o restante será pago conforme o cronograma da obra. As atuais sócias continuam proprietárias do Shopping Center.

### Inauguração do Shopping Estação BH

Em 23 de maio, a CCP inaugurou o Shopping Estação BH, na zona norte de Belo Horizonte, MG, em parceria com BR Malls Participações S.A. ("BR Malls").

O Shopping Estação BH fica localizado em uma importante zona de crescimento da cidade de Belo Horizonte. Destacando-se a Cidade Administrativa do Estado, a qual abrigará 16 mil servidores, além da construção da Linha Verde, via expressa que liga o centro da cidade ao aeroporto de Confins.





### **Resultados 2T12**

O Shopping Estação BH é um dos primeiros shoppings de grande porte no norte de Belo Horizonte, com 33.982 m<sup>2</sup> de ABL total, e será referência para a região, com 8 lojas âncoras e 7 megalojas, entre elas a Lojas Americanas, Fast Shop, Polishop, Centauro, Ponto Frio, Casas Bahia, Renner, Riachuelo, Marisa, C&A e Leader. Adicionalmente, o shopping possuirá 175 lojas satélites, entre elas marcas nacionalmente conhecidas como Adidas, Chilli Beans, Havaianas, Hering, Elmo e Luigi Bertolli.

O shopping traz também um cinema da rede mexicana Cinépolis, que conta com 6 salas, incluindo três sala 3D, entre outras opções de lazer. O mix gastronômico conta com 35 operações de alimentação como Burger King, Mc Donald's, Bob's e Pele Arena Café. Para atender a demanda, o shopping possui um estacionamento com espaço para 1.979 veículos.

A obra do Estação BH teve início em dezembro de 2010 e teve duração de 17 meses. O empreendimento inaugurou com 97% da sua ABL comercializado.

### **Inauguração do Parque Shopping Belém**



A CCP inaugurou em abril o Parque Shopping Belém (PA), em parceria com a Aliansce Shopping Centers S.A ("Aliansce"), empreendimento com 32.700 m<sup>2</sup> de ABL. A participação da CCP no empreendimento é de 25%.

O Parque Shopping Belém foi inaugurado com 96,5% de sua ABL comercializada. O empreendimento possui 133 lojas, incluindo 8 âncoras, 4 mega lojas, 119 satélites, cinema com 7 salas Cinépolis,

praça de alimentação com 26 operações e mais de 1.700 vagas de estacionamento. Inaugura com um mix diversificado, com as melhores marcas do varejo nacional como Renner, Riachuelo, Marisa, C&A, Lojas Americanas, Centauro, Hering, O Boticário, Ri Happy, entre outras.

### **Centro logístico New Cajamar**

Adquirimos novo terreno para o desenvolvimento do Centro Logístico New Cajamar, novo empreendimento de galpões logísticos de alto padrão. Localizado em Cajamar, um dos mercados mais demandados do Brasil para este segmento, possui acesso direto ao trevo do km 36,5 da Rodovia Anhanguera e fácil acesso à Grande São Paulo e interior do Estado.



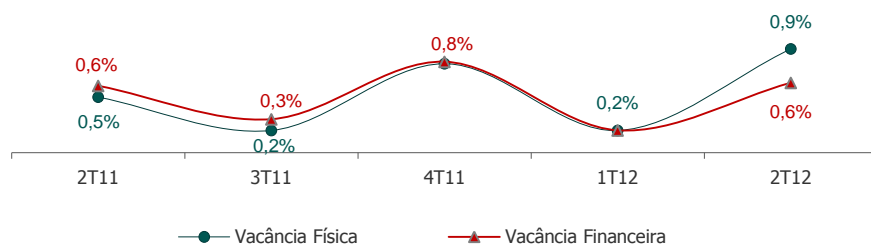


## Resultados 2T12

O terreno possui mais de 700 mil m<sup>2</sup> de área bruta que comportarão aproximadamente de 243 mil m<sup>2</sup> de área locável (área CCP 60.693 m<sup>2</sup>). O projeto será um marco para a região e será desenvolvido dentro dos mais altos padrões construtivos do mundo, atendendo às especificações de armazenagem e distribuição com eficiência e qualidade.

## Vacância

Ao final do 2T12, nosso portfólio de edifícios corporativos e centros logísticos apresentava vacância física de 0%. Em relação ao segmento de shopping centers, a vacância física foi de 3,1% considerando o Parque Shopping Belém e o Shopping Estação BH, que foram lançados em abril e maio, respectivamente, e se encontram em período de estabilização.



## Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio mais de 348 mil m<sup>2</sup>, entre edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela que segue.



Thera Corporate



CEO



Shopping Metropolitano



Queimados Industrial



## Resultados 2T12

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> ( <sup>1</sup> )	Investimento a incorrer <sup>(2)</sup> (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	Barra da Tijuca, RJ	29.927	5.480	28.181	2T13	R\$ 100 - R\$ 110	200,9
	Thera Corporate	Av. Berrini, SP	28.359	18.884		2T14	R\$ 120 - R\$ 130	
	Torre Matarazzo <sup>(3)</sup>	Av. Paulista, SP	22.052	-		2T15	R\$ 140 - R\$ 170	
	Ed. Faria Lima	Av. Faria Lima, SP	15.578	3.817		À definir	R\$ 160 - R\$ 180	
Shopping Center	Expansão Grand Plaza Shopping	Santro André, SP	14.500	8.259	67.818	4T12	R\$ 60 - R\$ 65	374,6
	Shopping Metropolitan	Barra da Tijuca, RJ	43.500	34.800		2S13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	Marginal Tietê, SP	36.500	9.015		2S13	R\$ 60 - R\$ 70	
	Shopping Cidade São Paulo	Av. Paulista, SP	17.500	8.838		2T15	R\$ 130 - R\$ 140	
	Shopping Cerrado	Goiânia, GO	32.500	6.906		1S14	R\$ 45 - R\$ 55	
Condomínio Logístico	Centro Logístico Cajamar II	Cajamar, SP	67.990	1.700	252.016	1T12	R\$ 20 - R\$ 22	260,0
	Centro Logístico Queimados I	Queimados, RJ	178.751	44.688		3T12	R\$ 19 - R\$ 22	
	Centro Logístico Queimados II	Queimados, RJ	173.737	43.434		À definir	R\$ 18 - R\$ 20	
	Centro Logístico Jundiaí I	Jundiaí, SP	66.104	13.551		À definir	R\$ 19 - R\$ 21	
	Centro Logístico Jundiaí II	Jundiaí, SP	75.800	18.950		3T12	R\$ 19 - R\$ 21	
	New Cajamar	Cajamar, SP	242.772	60.693		À definir	R\$ 20 - R\$ 22	
	Centro Logístico Dutra - CLD	Dutra, SP	115.000	69.000		À definir	R\$ 20 - R\$ 23	
<b>Total de Empreend. em Desenvolvimento</b>			<b>1.160.570</b>	<b>348.016</b>	<b>348.016</b>			<b>835,5</b>
<b>Banco de Terreno</b>								
	Centro Metropolitan - SE e SO	Barra da Tijuca, RJ	150.000	120.000	-	À definir		-
<b>Total de Empreend. Futuros</b>			<b>150.000</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos</b>			<b>1.310.570</b>	<b>468.016</b>	<b>348.016</b>			<b>835,5</b>

<sup>(1)</sup> Valores médios praticados no mercado

<sup>(2)</sup> Capex sem CDU (Cessão de Direito de Uso) e Líquido de Permutas

<sup>(3)</sup> Empreendimento vendido

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

## Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância <sup>(1)</sup>		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m <sup>2</sup>	%	Financeira <sup>(2)</sup>	Física <sup>(3)</sup>	1S11	1S12	Part % 1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>86.567</b>	<b>40,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>45.950</b>	<b>55.221</b>	<b>18,5%</b>	<b>20,2%</b>	<b>23.533</b>	<b>28.075</b>	<b>19,3%</b>
Edifícios Triple A	50.631	23,6%	0,0%	0,0%	36.058	43.873	14,7%	21,7%	18.408	22.136	20,3%
Edifícios Classe A	35.937	16,7%	0,0%	0,0%	9.892	11.348	3,8%	14,7%	5.126	5.938	15,9%
<b>Shopping Centers</b>	<b>66.516</b>	<b>31,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>	<b>24.005</b>	<b>25.492</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>12.632</b>	<b>13.402</b>	<b>6,1%</b>
<b>Industrial / Centro de Distribuição</b>	<b>43.227</b>	<b>20,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.529</b>	<b>4.820</b>	<b>1,6%</b>	<b>6,4%</b>	<b>2.469</b>	<b>2.486</b>	<b>0,7%</b>
<b>Outros Empreendimentos</b>	<b>18.462</b>	<b>8,6%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>2.533</b>	<b>2.948</b>	<b>1,0%</b>	<b>16,4%</b>	<b>718</b>	<b>1.488</b>	<b>107,4%</b>
<b>Serviços de Administração</b>	-	-	-	-	<b>8.300</b>	<b>8.925</b>	<b>3,0%</b>	<b>7,5%</b>	<b>3.376</b>	<b>3.913</b>	<b>15,9%</b>
<b>Receita Bruta Recorrente</b>	<b>214.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>85.317</b>	<b>97.406</b>	<b>32,7%</b>	<b>14,2%</b>	<b>42.727</b>	<b>49.364</b>	<b>15,5%</b>
<b>Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária</b>	-	-	-	-	<b>51.561</b>	<b>200.906</b>	<b>67,3%</b>	<b>289,7%</b>	<b>48.986</b>	<b>194.155</b>	<b>296,3%</b>
<b>Total</b>	<b>214.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>136.877</b>	<b>298.312</b>	<b>100,0%</b>	<b>117,9%</b>	<b>91.713</b>	<b>243.519</b>	<b>165,5%</b>

<sup>(1)</sup> Data Base 30/06/2012

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

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

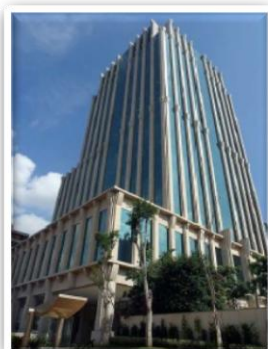


## ■ Locação Imobiliária

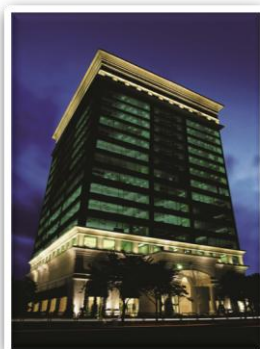
Na tabela abaixo, apresentamos os valores de receita bruta de locação no segmento de Escritórios Corporativos por empreendimento.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(1)</sup>	Receita de Locação (R\$ mil)					
					1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Empreendimentos Triple A</b>		<b>50.631</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>36.058</b>	<b>43.873</b>	<b>21,7%</b>	<b>18.408</b>	<b>22.136</b>	<b>20,3%</b>
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	2.910	3.442	18,3%	1.527	1.852	21,3%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	2.008	2.405	19,8%	1.002	1.202	20,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	14.072	15.089	7,2%	7.192	7.620	6,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	10.215	12.169	19,1%	5.362	6.083	13,5%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	6.852	10.768	57,1%	3.326	5.379	61,8%
<b>Empreendimentos Classe A</b>		<b>35.937</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>9.892</b>	<b>11.348</b>	<b>14,7%</b>	<b>5.126</b>	<b>5.938</b>	<b>15,9%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%	3.260	3.550	8,9%	1.636	1.753	7,1%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%	1.965	2.714	38,1%	998	1.637	64,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	914	1.078	17,9%	462	544	17,6%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	591	474	-19,9%	374	234	-37,6%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	1.226	1.536	25,3%	707	772	9,2%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	1.066	1.131	6,1%	542	568	4,8%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	870	866	-0,5%	406	431	6,3%
<b>Total</b>		<b>86.567</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>45.950</b>	<b>55.221</b>	<b>20,2%</b>	<b>23.533</b>	<b>28.075</b>	<b>19,3%</b>

<sup>1</sup>Data Base: 30/06/2012



Faria Lima Financial Center



JK 1455



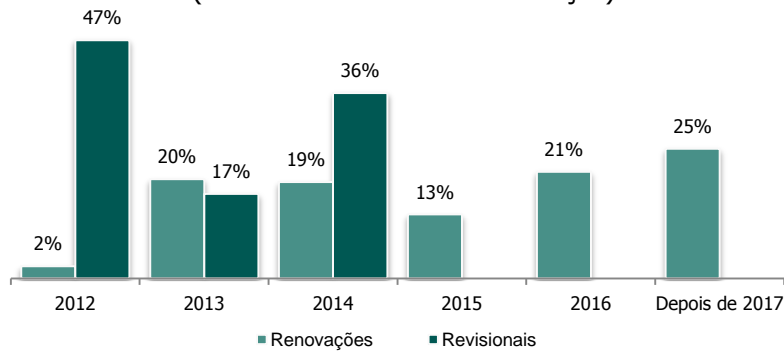
Faria Lima Square



JK Financial Center

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.600 m<sup>2</sup> 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.

Neste trimestre, registramos 100% de ocupação em nossos edifícios corporativos e uma receita bruta com locação de R\$ 28,1 milhões, representando um incremento de 19,3% em relação ao 2T11, que obteve R\$ 23,5 milhões de receita. O principal motivo pela variação positiva foi os reajustes contratuais. Vale ressaltar que, neste trimestre, tivemos importantes renegociações de alguns contratos que refletiram um incremento de até 30%, impactando positivamente em nossa receita de locação.


**Vencimentos e Revisões Contratuais\***  
 (% Receita recorrente com locação)


\*Considera somente Edifícios Corporativos e Centros Logísticos

Para o ano de 2012, aproximadamente 47% dos nossos contratos de locação passarão por revisões e/ou renovações de valor.

**■ 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, bem como a receita advinda da cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. A participação no Grand Plaza Shopping está demonstrada em sua totalidade, sem redução a participação minoritária, conforme estabelece as normas de consolidação dos órgãos reguladores.

Shopping Centers	ABL total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	ABL CCP (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância Financeira <sup>(3)</sup>	Taxa de Vacância Física <sup>(3)</sup>	Receita de Locação (R\$ Mil)					
					1S11 <sup>(2)</sup>	1S12 <sup>(2)</sup>	1S11 x 1S12	2T11 <sup>(2)</sup>	2T12 <sup>(2)</sup>	2T11 x 2T12
Grand Plaza Shopping	59.954	35.811	0,6%	0,5%	19.081	18.268	-4,3%	9.922	9.245	-6,8%
Shopping D	29.417	9.293	2,2%	2,2%	2.523	2.869	13,7%	1.263	1.457	15,4%
Parque Shopping Belém	31.280	7.820	12,2%	12,2%	-	623	NA	-	623	-
Estação BH	33.982	13.593	4,6%	4,6%	-	952	NA	-	952	-
<b>Subtotal</b>	<b>154.633</b>	<b>66.516</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.604</b>	<b>22.711</b>	<b>5,1%</b>	<b>11.185</b>	<b>12.277</b>	<b>9,8%</b>
Cessão de Uso	-	-	-	-	2.401	2.781	15,8%	1.447	1.125	-22,3%
<b>Total</b>	<b>154.633</b>	<b>66.516</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>	<b>24.005</b>	<b>25.492</b>	<b>6,2%</b>	<b>12.632</b>	<b>13.402</b>	<b>6,1%</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data Base: 30/06/2012

<sup>(3)</sup> Referente a Cessão de Uso (CDU)



Grand Plaza Shopping



Shopping D



## Resultados 2T12

A receita de locação de Shopping Centers aumentou 6,1% e 6,2% quando comparamos o 2T12 com 2T11 e 1S12 com 1S11, respectivamente. O segundo trimestre foi impactado principalmente pelo início da operação dos Shoppings Estação BH e Parque Shopping Belém. Já no Shopping Grand Plaza, tivemos uma redução de 6,8% da receita por conta das áreas interditadas para a expansão que será entregue no segundo semestre deste ano.

A CCP possui 59,73% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, sendo que nesta propriedade fazemos consolidação total do resultado em nossas demonstrações financeiras, 31,59% do Shopping D, 40% do Shopping Estação BH e 25% do Parque Shopping Belém. O ajuste das cotas do Grand Plaza de 60,86% para 59,73% ocorreu por conta do encerramento do aumento de capital do Fundo Imobiliário.

## Condomínios Logísticos (Industrial)



Parque Industrial Cajamar

Na atividade de locação de centros de distribuição, registramos um incremento na receita de locação no 1S12 de 6,4% em relação ao 1S11 em função da locação dos galpões do Parque Industrial Cajamar. A redução de 4,3% da receita de locação do parque Industrial Tamboré é unicamente justificada pela linearização contábil dos contratos de locação. O valor por m<sup>2</sup>, excluindo o efeito de linearização, aumentou 7,85% quando comparamos os semestres.

Propriedade	Localização	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Taxa de vacância Financeira <sup>(1)</sup>	Taxa de vacância Física <sup>(1)</sup>	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)					
						1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	4.529	4.577	1,0%	2.469	2.362	-4,3%
(+) Receita de Locação						4.440	4.789	7,9%	2.256	2.404	6,6%
(+) Efeitos de Linearização acumulados						89	-212	-338,4%	212	-42	-120,0%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	115.067	2.877	0,0%	0,0%	-	243	n/a	-	125	-
<b>Total</b>		<b>155.418</b>	<b>43.227</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.529</b>	<b>4.820</b>	<b>6,4%</b>	<b>2.469</b>	<b>2.486</b>	<b>0,7%</b>

<sup>1</sup>Data Base: 30/06/2012

## Prestação de serviços

As atividades de prestação de serviços compreendem duas atividades: (i) 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 Shopping Centers que possui participação, incluindo seus estacionamentos e o portfólio de unidades locadas; (ii) Administração de ativos de parceiros estratégicos internacionais onde somos responsáveis por sua gestão e remunerados por esta atividade.



## Resultados 2T12

Prestação de Serviços	Receita (R\$ mil)					
	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Adm. de empreendimentos	2.554	7.908	209,6%	1.463	3.645	149,1%
CCP Asset Management	5.746	1.017	-82,3%	1.913	269	-86,0%
<b>Total</b>	<b>8.300</b>	<b>8.925</b>	<b>7,5%</b>	<b>3.376</b>	<b>3.913</b>	<b>15,9%</b>

No 2T12 a receita advinda da prestação de serviço cresceu 15,9% em relação ao 2T11, totalizando R\$ 3,9 milhões. A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.

### Incorporação imobiliária

No 2T12, o valor da receita sofreu um incremento de 296,3%, atingindo R\$194,2 milhões por conta do reconhecimento da receita de venda do empreendimento Torre Matarazzo, além dos outros empreendimentos como CEO, Thera Office e Residence, Parque Logístico Cajamar e Universe Empresarial, que já vínhamos reconhecendo. Quando comparamos os semestres, a variação foi de 289,6%, totalizando R\$ 200,9 milhões.

Segmentos	Receita Bruta CCP (R\$ mil)					
	1S11(2)	1S12(2)	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Vendas de Propriedade	20.536	-	NA	20.536	-	NA
Incorporação Imobiliária	31.025	200.906	547,6%	28.450	194.155	582,4%
<b>Total</b>	<b>51.561</b>	<b>200.906</b>	<b>289,6%</b>	<b>48.986</b>	<b>194.155</b>	<b>296,3%</b>

<sup>1</sup>Data Base: 30/06/2012

Mais a frente deste relatório, detalharemos o resultado a apropriar com incorporação imobiliária desses projetos.

## Análise dos Resultados

### ■ Receita Bruta

Na tabela abaixo, apresentamos as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1S11	1S12	Part % 1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Locação de Edifícios Corporativos	45.950	55.221	18,5%	20,2%	23.533	28.075	19,3%
Locação de Shopping Centers	24.005	25.492	8,5%	6,2%	12.632	13.402	6,1%
Locação de Centros de Distribuição	4.529	4.820	1,6%	6,4%	2.469	2.486	0,7%
Locação de Outros Empreendimentos	2.533	2.948	1,0%	16,4%	718	1.488	107,4%
Prestação de Serviços de Administração	8.300	8.925	3,0%	7,5%	3.376	3.913	15,9%
Vendas e Incorporação	51.561	200.906	67,3%	289,7%	48.986	194.155	296,3%
<b>Total</b>	<b>136.877</b>	<b>298.312</b>	<b>100,0%</b>	<b>117,9%</b>	<b>91.713</b>	<b>243.519</b>	<b>165,5%</b>



## Resultados 2T12

O resultado de nossa receita advém: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); (ii) da prestação de serviços; e (iii) e na receita apurada com incorporação imobiliária.

A receita bruta total da Companhia apresentou um incremento de 165,5% e 117,9% quando comparada com o 2T11 e 1S11, respectivamente. Vale destacar o aumento de 19,3% da receita bruta advinda da locação dos edifícios corporativos, principalmente Triple A, por conta das revisionais e reajustes dos contratos.

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

Os principais componentes dos custos por segmento no primeiro semestre de 2012 foram:

	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend..	Serviços de Adm.	Vendas de Propriedade	Participação % 1S12	Total
Depreciações	2.377	889	220	-	-	-	2,5%	3.485
Manutenção	433	1.683	231	361	-	-	2,0%	2.708
Serviços de Terceiros	-	763	-	72	-	-	0,6%	835
Salários e encargos	-	-	-	-	1.867	-	1,4%	1.867
Outros	279	885	-	-	686	-	1,3%	1.850
Custo de Produtos Vendidos	-	-	-	-	-	127.060	92,2%	127.060
<b>Total</b>	<b>3.088</b>	<b>4.220</b>	<b>451</b>	<b>433</b>	<b>2.553</b>	<b>127.060</b>	<b>100%</b>	<b>137.805</b>

Durante o período, nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 93,5% do total apurado. Os custos por segmento de atuação são demonstrados no quadro seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	1S11	1S12	Part % 1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	Participação % 2T12	2T11 x 2T12
Locação de Edifícios Corporativos	3.581	3.088	2,2%	-13,8%	1.597	1.364	1,1%	-14,6%
Locação de Shopping Centers	4.332	4.220	3,1%	-2,6%	2.358	2.328	1,8%	-1,3%
Locação de Centros de Distribuição	525	451	0,3%	-14,1%	415	323	0,3%	-22,2%
Locação de outros empreendimentos	732	433	0,3%	-40,8%	400	207	0,2%	-48,3%
Prestação de Serviços de Administração	1.557	2.553	1,9%	64,0%	801	1.362	1,1%	70,0%
<b>Subtotal</b>	<b>10.727</b>	<b>10.745</b>	<b>7,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>5.571</b>	<b>5.584</b>	<b>4,4%</b>	<b>0,2%</b>
Vendas de Propriedades	32.094	127.060	92,2%	295,9%	30.962	121.217	95,6%	291,5%
<b>Total</b>	<b>42.821</b>	<b>137.805</b>	<b>100,0%</b>	<b>221,8%</b>	<b>36.533</b>	<b>126.801</b>	<b>100,0%</b>	<b>247,1%</b>

Os custos da Companhia encerraram o 2T12 em R\$ 126,8 milhões, registrando um aumento de 247,1% em relação ao 2T11. Ao fim do primeiro semestre, os custos totalizaram R\$137,8 milhões, o que representa um incremento de 221,8% impactado principalmente pelo aumento dos custos de Prestação de Serviços e Administração e Vendas de Propriedades.

Se desconsiderarmos Vendas de Propriedades, notamos uma estabilização de nossos custos que se mantiveram em R\$ 5,5 milhões tanto no 2T12 quanto no 2T11 e R\$10,7 milhões no 1S12 e 1S11.



## ■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 2T12 foi de 46,4%, que representa uma redução de 12,3 p.p. referente à margem do 2º trimestre de 2011; decorrente da maior atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária no resultado, destacando a venda da Torre Corporativa Matarazzo. No 2S12, a margem bruta foi de 52,4%, apresentando uma redução de 15,3 p.p. quando comparada ao mesmo período do ano anterior, pelo mesmo motivo.

## ■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

O segundo trimestre deste ano encerrou com despesas comerciais em R\$ 9,3 milhões, registrando um aumento de 342,5% em relação ao mesmo período de 2011. Quando comparamos o 2S12 com 2S11, o aumento passa a ser de 229,2%, totalizando R\$ 11,7 milhões no segundo semestre deste ano. Podemos considerar como principais justificativas para tais aumentos as despesas de comercialização incorridas principalmente por causa da venda da Torre Corporativa Matarazzo e a reclassificação da folha de pagamentos.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Serviços de Terceiros - Comerciais	917	3.177	246,4%	782	2.531	223,6%
Salários e Encargos	0	1.142	NA	0	422	NA
Aluguéis e Condomínios	176	389	120,9%	16	138	761,0%
Despesas de Comercialização	2.329	6.945	198,2%	1.263	6.230	393,2%
Outras despesas	134	56	-58,2%	55	44	-19,9%
<b>Total</b>	<b>3.556</b>	<b>11.708</b>	<b>229,2%</b>	<b>2.116</b>	<b>9.364</b>	<b>342,5%</b>

As despesas administrativas encerraram o 2T12 em R\$ 4,7 milhões, e o semestre em R\$ 9,3 milhões, apresentando assim, um incremento de 17,9% e 16,9% respectivamente, em relação ao mesmo período de 2011. Podemos citar como principais motivos: (i) o aumento do quadro de funcionários da CCP para atender o crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento, (ii) as despesas com aluguéis que a Companhia passou a ter desde o início do ano na nova unidade criada para atender o segmento industrial e (iii) a despesa não recorrente de R\$ 422 mil referente à implantação de sistemas de controle.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Salários e Encargos Sociais	4.980	5.088	2,2%	2.786	2.830	1,6%
Aluguéis e Condomínios	0	625	NA	0	379	NA
Custo de Manutenção e Reparos	231	-	NA	122	-	NA
Serviços de Terceiros - Administrativos	2.206	2.853	29,4%	868	1.130	30,3%
Outras despesas	528	717	36,0%	180	324	80,2%
<b>Total</b>	<b>7.944</b>	<b>9.283</b>	<b>16,9%</b>	<b>3.955</b>	<b>4.663</b>	<b>17,9%</b>



## ■ Resultado Financeiro

O resultado financeiro negativo passou de R\$ 13,4 milhões para R\$ 15,3 milhões no 1º semestre de 2012. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento da Companhia em decorrência do aumento de investimentos em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(34.366)	(33.394)	-2,8%	(17.896)	(15.027)	-16,0%
Juros e multas	(42)	(60)	42,9%	(31)	(14)	-54,8%
Demais despesas financeiras	(1.090)	(3.956)	262,9%	(684)	(2.548)	272,5%
<b>Despesas Financeira</b>	<b>(35.498)</b>	<b>(37.410)</b>	<b>5,4%</b>	<b>(18.611)</b>	<b>(17.589)</b>	<b>-5,5%</b>
Receita de Aplicações Financeiras	19.750	20.327	2,9%	10.251	10.235	-0,2%
Outras Receitas	2.331	1.706	-26,8%	2.032	1.106	-45,6%
<b>Receita Financeira</b>	<b>22.081</b>	<b>22.032</b>	<b>-0,2%</b>	<b>12.283</b>	<b>11.340</b>	<b>-7,7%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(13.417)</b>	<b>(15.378)</b>	<b>14,6%</b>	<b>(6.328)</b>	<b>(6.249)</b>	<b>-1,2%</b>

## ■ EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte, apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA no segundo trimestre de 2012 e 2011.

EBITDA (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Lucro Antes do IR e da CS</b>	<b>72.934</b>	<b>113.610</b>	<b>55,8%</b>	<b>47.661</b>	<b>89.472</b>	<b>87,7%</b>
(+/-) Resultado Financeiro	13.417	15.378	14,6%	6.328	6.249	-1,2%
(+) Depreciação e Amortização	4.288	3.839	-10,5%	2.170	1.067	-50,8%
(-) PLR	2.000	2.907	45,4%	1.100	1.385	25,9%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(10.292)	(1.343)	-87,0%	(10.292)	(1.261)	-87,7%
<b>EBITDA</b>	<b>82.347</b>	<b>134.391</b>	<b>63,2%</b>	<b>46.967</b>	<b>96.912</b>	<b>106,3%</b>
<b>Margem EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>62,2%</b>	<b>46,4%</b>	<b>-15,8 p.p.</b>	<b>53,0%</b>	<b>40,9%</b>	<b>-12,1 p.p.</b>

<sup>(1)</sup> Correspondente à divisão do EBITDA pela receita líquida operacional.

No 2T12, o EBITDA aumentou em 106,3% quando comparado ao 2T11 e 63,2% no semestre. As margens sofreram uma redução de 12,1 p.p. e 15,8 p.p., respectivamente, por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades mais relevantes neste trimestre, como a Torre Corporativa Matarazzo.

Abaixo demonstramos o EBITDA ajustado, onde excluimos as atividades de venda e incorporação imobiliária, e também ajustamos as despesas administrativas buscando retratar a nossa atividade de "Gestão de Propriedades" sem os efeitos do custo de desenvolvimento dos projetos que ainda não são geradores de receita.

Conforme tabela seguinte nota-se que, em relação ao 1S11, o EBITDA Ajustado absoluto do 1S12 foi 16,2% superior e a margem aumentou 1,0 p.p..



## Resultados 2T12

EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup> (R\$ mil)	1S11(2)	1S12(2)	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Lucro Antes do IR e da CS Ajustado</b>	<b>56.092</b>	<b>65.675</b>	<b>17,1%</b>	<b>26.636</b>	<b>31.695</b>	<b>19,0%</b>
(+/-) Resultado Financeiro ajustado <sup>(1)</sup>	8.585	4.208	-51,0%	9.191	5.056	-45,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.949	3.174	-19,6%	1.973	1.660	-15,9%
(-) PLR	833	1.411	69,4%	423	170	-59,7%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(5.694)	(384)	-93,2%	(5.694)	(309)	-0,95
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>63.766</b>	<b>74.084</b>	<b>16,2%</b>	<b>32.530</b>	<b>38.272</b>	<b>17,7%</b>
<b>Margem EBITDA <sup>(2)</sup> Ajustado</b>	<b>85,3%</b>	<b>86,3%</b>	<b>1,0 p.p</b>	<b>85,3%</b>	<b>87,5%</b>	<b>2,2 p.p</b>

### ■ Imposto de Renda e Contribuição Social

No 2T12, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 9,9 milhões e R\$ 5,2 milhões no 2T11, apresentando uma variação de 85,1%. No semestre, esse aumento foi de 88,1%, totalizando R\$ 14,1 milhões no 1S12, impactado principalmente por conta do imposto diferido com a venda da Torre Corporativa Matarazzo.

### ■ Lucro Líquido

O Lucro Líquido apresentou aumento de 96,7% em relação ao 2T11 passando de R\$ 38,7 milhões para R\$ 76,1 milhões. Quando comparamos os semestres, o incremento foi de 59,1%, totalizando no 1S12 R\$ 92,5 milhões. Podemos citar como principal motivo para tal aumento no lucro líquido a venda da Torre Corporativa Matarazzo, que gerou um lucro líquido adicional de R\$ 53,2 milhões.

### ■ Net Operating Income (NOI) – Receita Operacional Líquida

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.

O NOI do trimestre teve um incremento de 17,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 42,1 milhões. No semestre, a variação foi de 14,7%, totalizando R\$ 86,1 milhões no 1S12. Tivemos expansão na margem trimestral em 2,1 p.p. atingindo 95,3%, e 1,5 p.p. na comparação semestral, o que demonstra a ótima performance do nosso portfólio.

Net Operating Income (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Receita Líquida	75.035	86.102	14,7%	38.501	44.213	14,8%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(4.882)	(4.353)	-10,8%	(2.600)	(2.067)	-20,5%
<b>NOI</b>	<b>70.153</b>	<b>81.749</b>	<b>16,5%</b>	<b>35.901</b>	<b>42.146</b>	<b>17,4%</b>
<b>Margem NOI <sup>(1)</sup></b>	<b>93,5%</b>	<b>94,9%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>93,2%</b>	<b>95,3%</b>	<b>2,1 p.p</b>

<sup>(1)</sup> Correspondente à divisão do NOI pela receita líquida operacional.



### ■ 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. O FFO tem impacto pelas razões descritas no lucro líquido.

FFO (R\$ mil)	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
Lucro (Prejuízo) Líquido	58.167	92.540	<b>59,1%</b>	<b>38.679</b>	<b>76.087</b>	<b>96,7%</b>
(+) Depreciação e Amortização	4.288	3.839	-10,5%	2.170	2.155	-0,7%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(10.292)	(1.343)	-87,0%	-10.292	(1.261)	-87,7%
(+) Resultado de plano de opções	96	0	-100,0%	48	0	-100,0%
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	<b>52.259</b>	<b>95.036</b>	<b>81,9%</b>	<b>30.605</b>	<b>76.981</b>	<b>151,5%</b>
Margem FFO <sup>(1)</sup>	39,5%	32,8%	-6,7 p.p	34,6%	32,5%	-2,1 p.p
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,621</b>	<b>1,150</b>	<b>85,2%</b>	<b>0,364</b>	<b>0,931</b>	<b>155,9%</b>

### ■ 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 (método POC). Finalizamos em 30 de junho de 2012 com o resultado bruto à apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento conforme demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total (R\$ Mil)
Receita de vendas a apropriar	180.869
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	45.816
( = )Total de vendas a apropriar	226.685
Custo a apropriar das unidades vendidas	(160.437)
<b>Lucro Bruto a apropriar</b>	<b>66.248</b>
<b>Margem Bruta a Apropriar</b>	<b>29,2%</b>

Os custos a incorrer no total de R\$ 72,1 milhões dos imóveis comercializados também estão refletidos no CAPEX da tabela de projetos em desenvolvimento (pg.5).

## Contas de Balanço

### ■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 575,9 milhões em 30 de junho de 2012. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nossa *pipeline*, novas oportunidades e amortização de



## Resultados 2T12

empréstimo com vencimento em agosto de 2012. As aplicações financeiras representaram 26,7% dos ativos totais.

### ■ **Estoque**

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 383,0 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.

### ■ **Propriedades para Investimento**

As propriedades de investimento são compostas conforme abaixo, contabilizadas ao montante no custo histórico incorrido. Os shoppings Estação BH e Parque Shopping Belém, com a inauguração, passaram a ser classificados como propriedades de investimento. Outro fator para o aumento é a expansão do Grand Plaza. Esses fatores contribuíram para a variação de 189,8% no segmento de shopping centers.

Propriedades de Investimento	Em R\$ Milhares		
	1S11	1S12	1S11 x 1S12
Edifícios Corporativos	299.986	296.084	-1,3%
Condomínios Logísticos	49.839	49.399	-0,9%
Shopping Centers	123.271	357.264	189,8%
Outros	21.444	21.304	-0,7%
<b>Total</b>	<b>494.540</b>	<b>724.051</b>	<b>46,4%</b>

### ■ **Endividamento**

A dívida líquida totalizou R\$ 522,9 milhões em 30 de junho de 2012, 111,7% superior ao mesmo período do ano anterior, que pode ser justificada pelas despesas financeiras com juros das linhas de crédito contratadas e pelo aumento de investimentos realizados nos projetos em desenvolvimento

Atualmente, o nível de endividamento da Companhia é de 2,32 vezes o EBITDA dos últimos 12 meses, sendo que o financiamento corporativo corresponde a 1,21 vezes o EBITDA e o financiamento à produção 1,11 vezes o EBITDA, posição que gera bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.

A tabela a seguir detalha o cálculo da Dívida Líquida:


**Resultados 2T12**

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/06/2011	30/06/2012
<b>Endividamento</b>	<b>604.940</b>	<b>1.098.738</b>
Financiamentos e Empréstimos	260.645	539.476
Debêntures	339.438	566.456
Partes Relacionadas	(5.427)	(7.194)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	10.284	-
<b>Disponibilidades</b>	<b>357.998</b>	<b>575.855</b>
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	357.998	575.855
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>246.942</b>	<b>522.883</b>
<b>Dívida Líquida Total/EBITDA LTM<sup>(1)</sup></b>	<b>1,95x</b>	<b>2,32x</b>

<sup>(1)</sup>EBITDA dos últimos 12 meses

Abaixo, segue tabela discriminando a dívida líquida corporativa da dívida líquida de produção:

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/6/2011	30/6/2012
Dívida Líquida Corporativa	<b>244.537</b>	<b>271.845</b>
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>1,93x</b>	<b>1,21x</b>
Dívida Líquida Produção	<b>2.405</b>	<b>251.038</b>
Dívida Líquida Produção / EBITDA <sup>(1)</sup>	<b>0,02x</b>	<b>1,11x</b>

Ao fim de junho de 2012, a CCP possuía quatro empréstimos bancários e nove financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Dívida Corporativa					
Agente Financeiro	Tipo	Montante R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
<b>ABN Amro</b>	Cédula de Crédito	205.491	109% CDI a.a.	agosto-12	ago-12
<b>Bradesco</b>	Cédula de Crédito	10.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	dez-13
<b>Bradesco</b>	Debêntures	284.415	CDI + 0,81% a.a.	Mensal (1)	mar-18
<b>Mercado (CVM 476)</b>	Debêntures	204.420	CDI + 1,22% a.a.	Semestral	fev-17
<b>Total</b>		<b>704.326</b>			

<sup>(1)</sup>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
<b>BNDES</b>	FINEM	144.000	46.728	TJLP + 3,72% a.a	Mensal	set-20
<b>Itaú BBA</b>	Crédito Imobiliário	20.000	9.948	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
<b>Banco do Brasil</b>	Crédito Imobiliário	54.800	53.008	TR + 10,20% a.a.	Mensal	mar-22
<b>Bradesco</b>	Crédito Imobiliário	31.393	29.842	TR + 10,30% a.a.	Mensal	jan-23
<b>Itaú BBA</b>	Crédito Imobiliário	46.000	46.000	TR + 10,50% a.a.	Mensal	jul-23
<b>Bradesco</b>	Crédito Imobiliário	30.000	28.505	TR + 10,60% a.a.	Mensal	abr-24
<b>Bradesco</b>	Crédito Imobiliário	34.107	3	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
<b>Bradesco</b>	Crédito Imobiliário	185.220	35.493	TR + 10,30% a.a.	Mensal	set-24
<b>Itaú BBA</b>	Crédito Imobiliário	77.326	-	TR + 10,31% a.a.	Mensal	ago-25
<b>Total</b>		<b>622.846</b>	<b>249.527</b>			

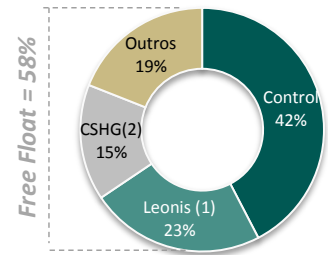
Data Base: jun-2012



## Resultados 2T12

### ■ Capital Social

Em 30 de junho de 2012, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 83.000.000 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 o 2º trimestre de 2012 com R\$ 606,2 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

	1S11	1S12	1S11 x 1S12	2T11	2T12	2T11 x 2T12
<b>Receita Bruta</b>	<b>136.877</b>	<b>298.312</b>	<b>117,9%</b>	<b>91.713</b>	<b>243.519</b>	<b>165,5%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	45.950	55.221	20,2%	23.533	28.075	19,3%
Shopping Centers	24.005	25.492	6,2%	12.632	13.402	6,1%
Locação de Centros de Distribuição	4.529	4.820	6,4%	2.469	2.486	0,7%
Locação de outros empreendimentos	2.533	2.948	16,4%	718	1.488	107,4%
Prestação de serviços de Administração	8.300	8.925	7,5%	3.376	3.913	15,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	51.561	200.906	289,6%	48.986	194.155	296,3%
Deduções da receita bruta	(4.497)	(8.964)	99,3%	(3.150)	(6.846)	117,3%
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>132.380</b>	<b>289.348</b>	<b>118,6%</b>	<b>88.563</b>	<b>236.673</b>	<b>167,2%</b>
<b>Custo de locação, vendas e serviços prestados</b>	<b>(42.821)</b>	<b>(137.805)</b>	<b>221,8%</b>	<b>(36.533)</b>	<b>(126.801)</b>	<b>247,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>89.559</b>	<b>151.543</b>	<b>69,2%</b>	<b>52.030</b>	<b>109.872</b>	<b>111,2%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>67,7%</i>	<i>52,4%</i>	<i>-15,3 p.p</i>	<i>58,7%</i>	<i>46,4%</i>	<i>-12,3 p.p</i>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(3.208)</b>	<b>(22.555)</b>	<b>603,1%</b>	<b>1.959</b>	<b>(14.151)</b>	<b>-822,4%</b>
Comerciais	(3.556)	(11.708)	229,2%	(2.116)	(9.364)	342,5%
Administrativas	(5.666)	(7.064)	24,7%	(2.707)	(3.529)	30,4%
Honorários da Administração	(2.182)	(2.219)	1,7%	(1.200)	(1.134)	-5,5%
Participação de empregados e administradores	(2.000)	(2.907)	45,4%	(1.100)	(1.385)	25,9%
Demais resultados em investimentos	10.196	1.343	-86,8%	9.082	1.261	-86,1%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>86.351</b>	<b>128.988</b>	<b>49,4%</b>	<b>53.989</b>	<b>95.721</b>	<b>77,3%</b>
Despesas financeiras	(35.498)	(37.410)	5,4%	(18.611)	(17.589)	-5,5%
Receitas financeiras	22.081	22.032	-0,2%	12.283	11.340	-7,7%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(13.417)</b>	<b>(15.378)</b>	<b>14,6%</b>	<b>(6.328)</b>	<b>(6.249)</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>72.934</b>	<b>113.610</b>	<b>55,8%</b>	<b>47.661</b>	<b>89.472</b>	<b>87,7%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.515)</b>	<b>(14.136)</b>	<b>88,1%</b>	<b>(5.240)</b>	<b>(9.853)</b>	<b>88,0%</b>
Diferido	(15)	(4.290)	28500,0%	(1.304)	(5.015)	284,6%
Do exercício	(7.500)	(9.846)	31,3%	(3.936)	(4.838)	22,9%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>65.419</b>	<b>99.474</b>	<b>52,1%</b>	<b>42.421</b>	<b>79.619</b>	<b>87,7%</b>
Participação de Não Controladores	(7.252)	(6.934)	-4,4%	(3.742)	(3.532)	-5,6%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>58.167</b>	<b>92.540</b>	<b>59,1%</b>	<b>38.679</b>	<b>76.087</b>	<b>96,7%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>43,9%</i>	<i>32,0%</i>	<i>-12,0 p.p</i>	<i>43,7%</i>	<i>32,1%</i>	<i>-11,5 p.p</i>



## Balanco Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31/12/2011	30/06/2012	% sobre ativo total	06/12 x 03/12
<b>Ativo Circulante</b>				
Disponibilidades	8.541	56.463	2,9%	561,1%
Aplicações financeiras	344.706	519.392	26,7%	50,7%
Contas a Receber	58.619	155.463	8,0%	165,2%
Estoques	5.292	4.717	0,2%	-10,9%
Adiantamento a Fornecedor	3.125	3.874	0,2%	24,0%
Impostos e contribuições a compensar	1.764	1.609	0,1%	-8,8%
Demais contas a receber	1.063	4.664	0,2%	338,8%
<b>Total Circulante</b>	<b>423.110</b>	<b>746.182</b>	<b>38,4%</b>	<b>76,4%</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	11.551	45.652	2,3%	295,2%
Estoques	391.204	378.309	19,5%	-3,3%
Partes relacionadas	3.515	3.513	0,2%	-0,1%
Mútuo a receber	2.879	3.756	0,2%	30,5%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.865	1.852	0,1%	-91,1%
Impostos e contribuições a compensar	23.032	30.186	1,6%	31,1%
Depósitos Judiciais	8.833	9.433	0,5%	6,8%
Títulos e Valores Mobiliários	-	10	0,0%	NA
Ativo Imobilizado	6.428	1.874	0,1%	-70,8%
Ativo Intangíveis	10	37	0,0%	270,0%
Propriedades para investimento	530.212	724.051	37,2%	36,6%
<b>Total não Circulante</b>	<b>998.529</b>	<b>1.198.673</b>	<b>61,6%</b>	<b>20,0%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.421.639</b>	<b>1.944.855</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,8%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>12/31/2011</b>	<b>06/30/2012</b>	<b>% Part. on Total Liabilities</b>	<b>06/30/2012 x 03/31/2012</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>401.328</b>	<b>541.409</b>	<b>27,8%</b>	<b>34,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	269.272	336.834	17,3%	25,1%
Debênture	7.322	63.192	3,2%	763,0%
Refis IV	2.651	2.652	0,1%	0,0%
Fornecedores	10.605	18.493	1,0%	74,4%
Impostos e contribuições a recolher	8.457	8.798	0,5%	4,0%
Impostos e contribuições diferidos	5.448	4.918	0,3%	-9,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	514	534	0,0%	3,9%
Dividendos a pagar	27.012	1	0,0%	-100,0%
Partes relacionadas	75	75	0,0%	0,0%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	19.821	11.355	0,6%	-42,7%
Adiantamento dos clientes - Permutas	31.418	66.291	3,4%	111,0%
Adiantamento dos clientes	9.692	11.205	0,6%	15,6%
Demais contas a pagar	9.041	17.061	0,9%	88,7%
<b>Passivo não circulante</b>				
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>467.803</b>	<b>731.691</b>	<b>37,6%</b>	<b>56,4%</b>
Empréstimos e Financiamentos	58.804	202.642	10,4%	244,6%
Debênture	353.830	503.264	25,9%	42,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	-	NA	NA
Adiantamento de clientes - permuta	41.886	-	NA	NA
Tributos a Pagar	6.958	7.588	0,4%	9,1%
CDU a apropriar	0	6.194	0,3%	NA
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.848	10.706	0,6%	479,3%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	2.571	147	0,0%	-94,3%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>513.531</b>	<b>604.258</b>	<b>31,1%</b>	<b>17,7%</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>38.977</b>	<b>67.497</b>	<b>3,5%</b>	<b>73,2%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.421.639</b>	<b>1.944.855</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,8%</b>



## Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	1S11	1S12
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>72.934</b>	<b>113.610</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	41	373
Depreciação das propriedades para investimento	3.920	3.466
Amortização da comissão sobre Debêntures	380	447
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	14.134	37.496
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	210	4.592
Provisão para perda do contas a receber	(265)	8
Variação cambial/ganho ou perda - swap	20.233	5.854
Despesa com outorga de ações	96	96
Ajuste a valor presente	-	4.829
<b>Decréscimo (acréscimo) em ativos</b>		
Contas a receber	(12.171)	(135.782)
Impostos e contribuições a compensar	(1.140)	(4.391)
Adiantamento a fornecedores	0	(749)
Demais ativos	(2.248)	(3.601)
Imóveis a comercializar	(10.773)	(88.400)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(11.299)	19.013
Depósitos Judiciais	(529)	(600)
<b>Decréscimo (acréscimo) em passivos</b>		
Fornecedores	923	7.888
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(8.767)	(736)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	8.211	(8.466)
Impostos e contribuições a recolher	62	1.223
Adiantamento de Clientes	2.768	(5.500)
Res-sperata a apropriar	0	6.194
Demais contas a pagar	727	5.596
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>77.447</b>	<b>(37.540)</b>
Juros Pagos	(868)	(12.348)
IRRF sobre dividendos recebidos	(1.940)	(2.608)
IRPJ e CSLL Pagos	(7.505)	(9.842)
Contas a receber de partes relacionadas	(1.694)	(875)
Contas a pagar para partes relacionadas	(49)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>65.391</b>	<b>(63.213)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Acréscimo) Décrécimo do imobilizado	(484)	(4.801)
(Acréscimo) Décrécimo das propriedades para investimento	(16.043)	(88.389)
(Acréscimo) de investimentos	-	-
(Acréscimo) de combinação de negócios	-	-
(Acréscimo) décrécimo de títulos de valores mobiliários	23.810	(10)
<b>Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento</b>	<b>7.283</b>	<b>(93.200)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e debêntures	1.757	401.044
Pagamento de empréstimo (principal)	-	(15.585)
Comissão para aquisição de debêntures	-	(1.013)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>1.757</b>	<b>384.446</b>
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>		
Participação de não-controladores	(4.901)	21.586
Dividendos Pagos	(22.299)	(27.011)
Recuperação de Ações	(30.258)	-
<b>Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>(57.458)</b>	<b>(5.425)</b>
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>16.973</b>	<b>222.608</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	341.025	353.247
No fim do exercício	357.998	575.855
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>16.973</b>	<b>222.608</b>



## 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 m<sup>2</sup> 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.