



CCP anuncia crescimento de 108% na Receita Bruta e 130% de aumento no Lucro Líquido no 2T11.

São Paulo, 03 de agosto de 2011 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BMF&Bovespa: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2011. Os valores estão em R\$, exceto quando indicado e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Destaques

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Receita Líquida	79,26	132,38	67,0%	43,00	88,56	105,9%
EBITDA	61,54	80,35	30,6%	31,33	45,87	46,4%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>77,6%</i>	<i>60,7%</i>	<i>-16,9 p.p</i>	<i>72,9%</i>	<i>51,8%</i>	<i>-21,1 p.p</i>
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	60,12	62,76	4,4%	29,92	28,45	-4,9%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>82,7%</i>	<i>79,7%</i>	<i>-3,0 p.p</i>	<i>82,1%</i>	<i>74,6%</i>	<i>-7,4 p.p</i>
NOI ⁽²⁾	57,09	70,15	22,9%	33,56	35,90	7,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>94,9%</i>	<i>93,5%</i>	<i>-1,4 p.p</i>	<i>96,5%</i>	<i>93,2%</i>	<i>-3,2 p.p</i>
FFO ⁽³⁾	39,68	52,26	31,7%	19,01	30,61	61,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>50,1%</i>	<i>39,5%</i>	<i>-10,6 p.p</i>	<i>44,2%</i>	<i>34,6%</i>	<i>-9,7 p.p</i>
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,459	0,621	35,4%	0,220	0,364	65,5%
Lucro Líquido	35,33	58,17	64,6%	16,82	38,68	130,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,6%</i>	<i>43,9%</i>	<i>-0,6 p.p</i>	<i>39,1%</i>	<i>43,7%</i>	<i>4,6 p.p</i>
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	0,409	0,692	69,2%	0,194	0,460	136,4%
Indicadores Operacionais				2T10	2T11	2T10 X 2T11
Vacância Física				2,2%	0,5%	-1,7 p.p
Vacância Financeira				3,3%	0,6%	-2,7 p.p
Portfólio Atual (m ²)				191,7	188,1	-1,9%
Portfólio em Desenvolvimento (m ²)				230,1	348,1	51,3%

Teleconferências sobre os Resultados do 2T11

Teleconferência em Português

04 de agosto de 2011
 10h30 (horário de Brasília)
 9h30 (US EST)
 Telefone: (11) 3127-4971
 Senha: CCP
 Replay: (11) 3127-4999
 Senha: 57946150

Teleconferência em Inglês

04 de agosto de 2011
 11h30 (horário de Brasília)
 10h30(US EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Senha: CCP
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Senha: 10002546

Contate RI:

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

BM&F Bovespa: CCPR3

Cotação: R\$ 13,37
 No. de ações: 86.500.000
 Valor de mercado: R\$ 1.168 MM
 Preço de fechamento: 01/08/2011



Visão Geral da Companhia



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

experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui aproximadamente 188 mil m² de área locável e mais de 348 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.



Destaques do Período

Obras em andamento

No 1º semestre de 2011, iniciamos as obras de diversos projetos de nossa carteira, reforçando nosso otimismo em relação aos mercados que atuamos.

O maior destaque é o projeto Matarazzo, localizado na Avenida Paulista – SP, onde desenvolveremos uma torre de escritórios e um shopping Center num dos locais de maior fluxo de pessoas na cidade. Ainda no segmento de shopping center, iniciamos as obras do Shopping Metropolitano localizado na Barra da Tijuca – RJ. Os dois projetos em parceria localizados em Belo Horizonte, MG e Belém, PA encontram-se em estágio bem avançado com previsão de entrega para 2012. Também tivemos início de obra no shopping Grand Plaza, que passa por sua 4ª expansão, e com 71% da área já comercializada.

No segmento de escritórios corporativos, além do mencionado acima, iniciamos as obras do empreendimento Thera Corporate localizado na Av Berrini, SP. O projeto CEO já teve suas obras iniciadas em 2010 e está dentro do nosso cronograma.

Já no segmento industrial, o Parque Logístico Cajamar já teve dois prédios entregues durante este trimestre e tem mais dois em obra para entrega em janeiro de 2012, adicionalmente já iniciamos a terraplanagem no empreendimento de Jundiai, SP.

Mais detalhes destes projetos estão na seção *Projetos em Desenvolvimento*.

Vendas de Propriedades

No 2º trimestre de 2011, aproveitando o bom momento do mercado, alienamos a nossa participação remanescente no Edifício Londres, no Rio de Janeiro. A área de aproximadamente 1.767 m² foi comercializada a R\$ 11.700 / m².

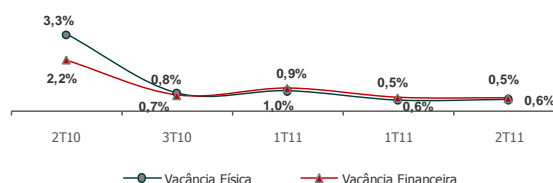
Além disso, utilizamos umas das quadras de nosso banco de terreno em um terreno localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, para desenvolvimento de projeto Universe, em uma parceria firmada com a Cyrela Brazil Realty



S.A. que consiste em torres de saletas, lançado durante o 2T11 e já teve 71% de seu VGV Total (R\$ 253,8 milhões) comercializado. Nossa participação neste projeto é de 48,9%.

Vacância

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



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

Avaliação de Portfólio – Valor Justo

Em nova avaliação de nosso portfólio de ativos, realizada pela consultoria especializada CB Richard Ellis, e levando em conta a qualidade e não replicabilidade, o conjunto de ativos foi avaliado entre R\$ 2,45 bilhões e R\$ 2,57 bilhões. Os gráficos a seguir demonstram os valores obtidos com a nova avaliação.





Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio aproximadamente 348 mil m², entre edifícios corporativos, *shopping centers* e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela de expansão abaixo.

	Empreendimentos em Desenvolvimento	Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (¹)	Investimento a incorrer(²) (R\$ milhões)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 70 - R\$ 85	188,4
	Thera Corporate	SP - Berrini	28.359	12.725	2T14	R\$ 90 - R\$ 110	
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	8.686	3T15	R\$ 110 - R\$ 130	
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	15.578	3.817	À definir	R\$ 120 - R\$ 130	
Shopping Center	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santro André	14.823	8.259	4T12	R\$ 60 - R\$ 65	573,3
	Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	44.197	35.358	2T13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Tietê Plaza	SP - Marginal Tietê	36.060	9.015	1T13	R\$ 50 - R\$ 60	
	Shopping Cidade São Paulo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	3T15	R\$ 90 - R\$ 110	
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825	2T12	R\$ 50 - R\$ 60	
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	32.750	8.188	2T12	R\$ 40 - R\$ 50	
Condomínio Logístico	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	113.215	28.304	4T11	R\$ 19 - R\$ 22	206,4
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.990	16.998	3T12	R\$ 19 - R\$ 22	
	Parque Logístico Queimados I	RJ - Queimados	178.751	44.688	3T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Queimados II	RJ - Queimados	173.737	43.434	3T12	R\$ 16 - R\$ 19	
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551	1T12	R\$ 18 - R\$ 21	
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950	À definir	R\$ 18 - R\$ 21	
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000	À definir	R\$ 16 - R\$ 19	
Total de Empreend. em Desenvolvimento			1.064.082	348.115			968,1
Banco de Terreno							
	Centro Metropolitano - SE e SO	RJ - Barra da Tijuca	150.000	120.000	À definir		-
Total de Empreend. Futuros			150.000	120.000			-
Total de Empreend. em Desenv. + Banco de terrenos			1.214.082	468.115			968,1

(¹) Valores médios praticados no mercado

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

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



Segmentos de Atuação

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

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância ⁽¹⁾		Receita Bruta (R\$ mil)						
	m ²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	1S10	1S11	Part % 1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Edifícios Corporativos	86.567	46,0%	0,0%	0,0%	40.529	45.950	33,6%	13,4%	20.400	23.533	15,4%
Edifícios Triple A	50.631	26,9%	0,0%	0,0%	32.255	36.058	26,3%	11,8%	16.163	18.408	13,9%
Escritórios Class A	35.937	19,1%	0,0%	0,0%	8.216	9.892	7,2%	20,4%	4.222	5.126	21,4%
Outras receitas em Edifícios	-	0,0%	0,0%	0,0%	58	-	0,0%	-100,0%	15	-	-100,0%
Shopping Centers	42.698	22,7%	2,5%	2,1%	19.621	24.005	17,5%	22,3%	10.386	12.632	21,6%
Industrial	40.350	21,5%	0,0%	0,0%	4.152	4.529	3,3%	9,1%	2.315	2.469	6,6%
Outros Empreendimentos	18.462	9,8%	0,4%	0,6%	4.309	2.533	1,9%	-41,2%	2.313	718	-69,0%
Serviços de Administração	-	-	-	-	6.160	8.300	6,1%	34,7%	1.982	3.376	70,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	-	-	-	-	6.798	51.561	37,7%	658,5%	6.798	48.986	620,6%
Total	188.077	100,0%	0,6%	0,5%	81.569	136.877	100,0%	67,8%	44.194	91.713	107,5%

¹ Data Base: 30/06/2011

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

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

■ Locação Imobiliária

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

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ mil)					
					1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%	32.255	36.058	11,8%	16.163	18.408	13,9%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	2.561	2.910	13,6%	1.350	1.527	13,1%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	1.476	2.008	36,0%	742	1.002	35,0%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	13.045	14.072	7,9%	6.540	7.192	10,0%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	8.368	10.215	22,1%	4.191	5.362	27,9%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	6.805	6.852	0,7%	3.341	3.326	-0,5%
Empreendimentos Classe A		35.937	0,0%	0,0%	8.216	9.892	20,4%	4.222	5.126	21,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	0,0%	0,0%	3.064	3.260	6,4%	1.588	1.636	3,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	0,0%	0,0%	1.573	1.965	24,9%	788	998	26,6%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	703	914	30,1%	323	462	43,2%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	0,0%	0,0%	740	591	-20,1%	538	374	-30,5%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	988	1.226	24,1%	502	707	40,9%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	470	1.066	126,8%	136	542	298,6%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	678	870	28,3%	347	406	17,0%
Outras receitas com áreas comuns					58	-	-100,0%	15	-	-100,0%
Total		86.567	0,0%	0,0%	40.529	45.950	13,4%	20.400	23.533	15,4%

¹ Data Base: 30/06/2011

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 87.000 m² distribuída em 12 edifícios, já considerando a alienação de nossa participação remanescente no Edifício Londres, RJ. 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 78% de nosso portfólio no segmento.

As taxas de vacância física e financeira em nossos edifícios corporativos encerraram o trimestre em 0,0%, resultado advindo da qualidade de nosso portfólio e administração do mesmo.

Apuramos uma receita bruta com locação de edifícios comerciais de R\$ 45,9 milhões no 1º semestre de 2011, um incremento de 13% em relação aos ao mesmo período do ano anterior (1S10) que acumulou R\$ 40,5 milhões, e 15% de aumento na receita bruta quando comparamos o 2T11 com o 2T10. O principal motivo pela variação positiva na receita de locação foi impactada pelas renegociações no preço de alguns contratos que foram favoráveis à companhia, em alguns deles obtivemos incremento de até 36% nos preços do aluguel.

Locação de Shopping Centers

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

Shopping Centers	ABL total (em m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Financeira ⁽³⁾	Taxa de Vacância Física ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)					
					1S10 ⁽²⁾	1S11 ⁽²⁾	1S10 X 1S11	2T10 ⁽²⁾	2T11 ⁽²⁾	2T10 X 2T11
Grand Plaza Shopping	59.954	33.405	2,5%	1,9%	17.944	19.081	6,3%	9.515	9.922	4,3%
Shopping D	29.417	9.293	2,6%	2,6%	1.678	2.523	50,3%	871	1.263	45,0%
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	NA	NA	-	2.401		-	1.447	NA
Total	89.371	42.698	2,5%	2,1%	19.621	24.005	22,3%	10.386	12.632	21,6%

⁽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

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

³ Data Base: 30/06/2011

⁽⁴⁾ Referente a Luvás

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 22% quando comparamos o 2T11 com o 2T10 e também o 1S11 com o 1S10, advindo principalmente da contabilização de receita com cessão de uso de nossos empreendimentos em desenvolvimento. Se compararmos os mesmos períodos, desconsiderando os efeitos dessas receitas o aumento apurado foi de 8% no trimestre e 10% no semestre, impactado em grande parte pelo aumento de nossa participação no Shopping D.



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 registramos um crescimento em 30 de junho de 2011 de 7% em relação do 2T10 e de 9% em relação ao 1S10, em função dos reajustes aplicados nos valores de locação.

Propriedade	Localização	ABL (Em m ²)	Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)					
					1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	0,0%	0,0%	1.591	1.693	6,4%	942	1.039	10,3%
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	1.167	1.353	15,9%	584	687	17,7%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	0,0%	0,0%	1.394	1.484	6,4%	789	742	-6,0%
Total		40.350	0,0%	0,0%	4.152	4.529	9,1%	2.315	2.469	6,6%

¹ Data Base: 30/06/2011

Durante o trimestre, entregamos os 2 primeiros galpões do Parque industrial de Cajamar I, cuja receita advinda de sua locação será reconhecida nos próximos trimestres uma vez que esse contrato encontra-se em período de carência

Prestação de serviços

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

Prestação de Serviços	Receita (R\$ mil)					
	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
CCP Asset Management	4.025	5.746	42,8%	1.108	1.913	72,7%
Adm. de empreendimentos	2.135	2.554	19,6%	874	1.463	67,3%
Total	6.160	8.300	34,7%	1.982	3.376	70,3%



No 2T11 obtivemos um aumento de 70% na receita com prestações de serviço em relação 2T10 passando de R\$ 2,0 milhões para R\$ 3,4, e quando comparados os 1S11 com 1S10 o aumento foi de 35% (R\$ 6,2 milhões ante R\$ 8,3 milhões).

Incorporação imobiliária

Reconhecemos com a incorporação dos empreendimentos CEO, Thera Residence, Thera Office e Universe Empresarial receita bruta de R\$ 30,6 milhões no 2T11 e R\$ 31,0 milhões no 1º semestre de 2011.

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

Análise dos Resultados

■ **Receita Bruta**

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1S10	1S11	Part % 1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	Part % 2T11	2T10 X 2T11
Locação de Edifícios Corporativos	40.529	45.950	33,6%	13,4%	20.400	23.533	25,7%	15,4%
Locação de Shopping Centers	19.621	24.005	17,5%	22,3%	10.386	12.632	13,8%	21,6%
Locação de Centros de Distribuição	4.152	4.529	3,3%	9,1%	2.315	2.469	2,7%	6,6%
Locação de Outros Empreendimentos	4.309	2.533	1,9%	-41,2%	2.313	718	0,8%	-69,0%
Prestação de Serviços de Administração	6.160	8.300	6,1%	34,7%	1.982	3.376	3,7%	70,3%
Venda de Propriedades	6.798	51.561	37,7%	658,5%	6.798	48.986	53,4%	620,6%
Total	81.569	136.877	100,0%	67,8%	44.194	91.713	100,0%	107,5%

No segundo trimestre de 2011 a receita bruta da Companhia registrou um aumento de 107,5% comparando com o 2T10, e 68% no 1S11 em relação do 1S10. Esse resultado advém do aumento de nossa receita na: i) locação de edifícios corporativos, shopping centers e condomínios logísticos (conforme explicado nos itens anteriores); ii) prestação de serviço; e iii) e receita apurada com alienação de propriedades e incorporação imobiliária.

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



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

Os principais componentes dos custos, por segmento, no 2T11, 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	2.755	893	220	244	-	-	4.111
Manutenção	127	1.703	157	445	-	-	2.433
Serviços de Terceiros	682	956	-	43	-	-	1.682
Salários e encargos	-	-	-	-	1.105	-	1.105
Outros	17	779	147	-	452	32.094	33.489
Total	3.581	4.332	525	732	1.557	32.094	42.821

Durante o trimestre o nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 78% do total apurado no 2T11.

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

Por Segmento (R\$ mil)	1S10	1S11	Part % 1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	Part % 2T11	2T10 X 2T11
Locação de Edifícios Corporativos	2.854	3.581	8,4%	25,5%	1.322	1.597	4,4%	20,8%
Locação de Shopping Centers	3.603	4.332	10,1%	20,2%	1.418	2.358	6,5%	66,3%
Locação de Centros de Distribuição	226	525	1,2%	132,3%	121	415	1,1%	243,0%
Locação de outros empreendimentos	769	732	1,7%	-4,8%	481	400	1,1%	-16,8%
Prestação de Serviços de Administração	1.032	1.557	3,6%	50,9%	565	801	2,2%	41,8%
Vendas de Propriedades	4.761	32.094	74,9%	574,1%	4.761	30.962	84,8%	550,3%
Total	13.245	42.821	100,0%	223,3%	8.669	36.533	100,0%	321,4%

Os custos da Cia encerraram o 2T11 em R\$ 36,5 milhões e R\$ 42,8 milhões no 1S11, o aumento apurado é relacionado aos custos com as atividades de comercialização.

■ **Margem Bruta**

A Margem Bruta da Companhia no 2T11 foi de 58,7% - 21 p.p. inferior à margem do 2º trimestre de 2010, e no 1S11 foi de 67,7% -16 p.p. inferior à margem do 1S10; decorrente da menor margem advinda das atividades de incorporação imobiliária e vendas de propriedades.



■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

Os incrementos de 164,5% nas despesas comerciais no 2T11 em relação ao 2T10, e de 196% no 1S11 em relação do 1S10 decorrem principalmente das despesas geradas com a comercialização de alguns de nossos projetos em desenvolvimento.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	Part % 2T11	2T10 X 2T11
Serviços de Terceiros - Comerciais	86	917	NA	31	782	37,0%	NA
Manutenção e Reparos	233	10	-95,7%	104	3	0,1%	-97,2%
Alugueis e Condomínios	508	176	-65,4%	291	16	0,7%	-94,7%
Despesas de Comercialização	-	2.329	NA	-	1.263	59,7%	NA
Outras despesas	374	124	-66,8%	374	52	2,5%	-86,1%
Total	1.202	3.556	195,9%	800	2.116	100,0%	164,5%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 4,0 milhões no 2º trimestre de 2011, uma redução de 3% em relação ao mesmo período de 2010, principalmente devido à redução dos serviços de terceiros contratados. Por outro lado, registramos um aumento no 1S11 de 8% em relação ao 1S10, por conta da evolução de quadro de pessoas para atender ao crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento na Cia.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	Part % 2T11	2T10 X 2T11
Salários e Encargos Sociais	2.499	4.980	99,3%	1.334	2.786	70,4%	108,8%
Taxas e Contribuições Diversas	111	144	29,7%	68	32	0,8%	-53,1%
Custo de Manutenção e Reparos	179	231	28,8%	24	122	3,1%	408,7%
Serviços de Terceiros - Administrativos	3.855	2.206	-42,8%	2.166	868	21,9%	-59,9%
Outras despesas	731	384	-47,5%	471	148	3,7%	-68,6%
Total	7.375	7.944	7,7%	4.063	3.955	100,0%	-2,6%

■ 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 1S11 e 1S10; e nos 4T10 e 4T09.



Resultados 2T11

EBITDA (R\$mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Lucro Antes do IR e da CS	47.846	72.934	52,4%	23.905	47.661	99,4%
(+/-) Resultado Financeiro	9.540	13.417	40,6%	5.304	6.328	19,3%
(+) Depreciação e Amortização	4.151	4.288	3,3%	2.115	2.170	2,6%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	-	(10.292)	NA	10	(10.292)	N.A
EBITDA	61.537	80.347	30,6%	31.334	45.867	46,4%
Margem de EBITDA (1)	77,6%	60,7%	-16,9 p.p	72,9%	51,8%	-21,1 p.p

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

O EBITDA tanto no 2T11 quanto no 1S11 foi 46% e 31% superior ao 2T10 e 1S10, respectivamente, em função de um resultado superior, porém quando comparamos a margem dos mesmos períodos, houve uma redução de 21 p.p. no 2T11 em relação ao 2T10 e, -17 p.p. no 1S11 em relação ao 1S10 por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades.

Quando analisamos o resultado do EBITDA ajustado, sem os efeitos das vendas, incorporação de propriedade e eventos não recorrentes, no quadro anterior, nota-se que, em relação ao 2T10, o EBITDA absoluto reduziu 5% e a margem manteve-se em 75,0%, e quando comparamos o 1S11 com o 1S10 há um aumento de 4% no EBITDA absoluto e margem de 80%.

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Lucro Antes do IR e da CS	47.846	72.934	52,4%	23.905	47.661	99,4%
(-) Lucro Antes do IR e CS ajustado ⁽¹⁾	(1.415)	(18.619)	1215,8%	(1.415)	(18.450)	1203,9%
(+/-) Resultado Financeiro	9.540	14.450	51,5%	5.304	7.361	38,8%
(+) Depreciação e Amortização	4.151	4.288	3,3%	2.115	2.170	2,6%
(-) Ganho / perdas não recorrentes	-	(10.292)	NA	10	(10.292)	N.A
EBITDA Ajustado	60.122	62.762	4,4%	29.919	28.450	-4,9%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	82,7%	79,7%	-3,0 p.p	82,1%	74,6%	-7,4 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

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

■ Resultado Financeiro

Tanto no 2º trimestre de 2011 quanto no 1º semestre de 2011, o resultado financeiro do 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, além do impacto de elevação da taxa de juros.



Resultado Financeiro (R\$ mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(17.939)	(34.366)	91,6%	(12.255)	(17.896)	46,0%
Juros e multas	(51)	(42)	-17,6%	(43)	(31)	-27,9%
Demais despesas financeiras	(420)	(1.090)	159,5%	(378)	(684)	81,0%
Despesas Financeira	(18.410)	(35.498)	92,8%	(12.675)	(18.611)	46,8%
Receita de Aplicações Financeiras	8.589	19.750	129,9%	7.231	10.251	41,8%
Outras Receitas	281	2.331	729,5%	140	2.032	1351,4%
Receita Financeira	8.870	22.081	148,9%	7.371	12.283	66,6%
Resultado Financeiro	(9.540)	(13.417)	40,6%	(5.305)	(6.328)	19,3%

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\$ 5,2 milhões no 2T11, 54% superior ao valor observado no 2T10, e R\$ 7,5 milhões no 1S11, 26% superior ao 1S10. Esse aumento foi em consequência do aumento da receita no período.

■ Lucro Líquido

Na comparação do Lucro Líquido entre o 2T11 e 2T10, houve incremento de 130% e, 65% quando comparamos o 1S11 com o 1S10. Esse aumento é decorrente do aumento de nossos aluguéis, das vendas de propriedades e incorporação imobiliária. E as margens apuradas foram de 44% tanto para o 2T11 quanto para o 1S11.

■ Net Operating Income (NOI) – Receita Líquida Operacional

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

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

Net Operating Income (R\$ mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Receita Líquida	60.140	75.035	24,8%	34.790	38.501	10,7%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(3.054)	(4.882)	59,9%	(1.228)	(2.600)	111,7%
NOI	57.086	70.153	22,9%	33.562	35.901	7,0%
Margem NOI ⁽¹⁾	94,9%	93,5%	-1,4 p.p	96,5%	93,2%	-3,2 p.p

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



No 2T11 observamos crescimento de 7% no NOI absoluto em relação ao 2T10, principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação. Já quando comparamos o 1º semestre de 2011 com 2010 o NOI teve aumento de 23%. 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)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	1T11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	35.333	58.167	64,6%	19.488	16.817	38.679	130,0%
(+) Depreciação e Amortização	4.151	4.288	3,3%	2.118	2.115	2.170	2,6%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(10.292)	NA	-	10	(10.292)	N.A
(+) Resultado de plano de opções	192	96	-50,0%	48	72	48	-33,3%
Funds From Operation (FFO)	39.676	52.259	31,7%	21.654	19.014	30.605	61,0%
Margem de FFO ⁽¹⁾	50,1%	39,5%	-10,6 p.p	49,4%	44,2%	34,6%	-9,7 p.p
FFO por ação (R\$)	0,459	0,621	35,4%	0,251	0,220	0,364	65,5%

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

Quando comparamos o FFO absoluto do 2T11 com o 2T10 observamos um aumento de 61% e ao compararmos o 1S11 com o 1S10 esse incremento foi de 32%, em decorrência de um melhor resultado líquido impulsionado pelas vendas de propriedades e incorporação imobiliária. Por essa mesma razão, apuramos uma redução de 9,7 p.p. na margem FFO do 2T11 e 10,6 p.p no 1S11.

Ao ajustarmos o FFO sem a contabilização das contas de vendas de empreendimentos e incorporação imobiliária, conforme a tabela seguinte, O FFO absoluto foi de R\$ 12,8 milhões e margem de 34%, e no 1S11 o FFO foi de R\$ 34,7 milhões com margem de 44%. A queda na margem FFO se dá por conta do aumento do volume de investimento realizado pela Cia durante o período, resultando em um aumento na despesa financeira.

FFO Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	1S10	1S11	1S10 X 1S11	1T11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	35.333	58.167	64,6%	19.488	16.817	38.679	130,0%
(-) Lucro (Prejuízo) Ajustado ⁽¹⁾	(4.634)	(17.585)	279,5%	(90)	(1.206)	(17.732)	1370,3%
(+) Depreciação e Amortização	4.151	4.288	3,3%	2.118	2.115	2.170	2,6%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(10.292)	NA	-	10	(10.292)	N.A
(+) Resultado de plano de opções	192	96	-50,0%	48	72	48	-33,3%
Funds From Operation (FFO)	35.042	34.674	-1,0%	21.564	17.809	12.873	-27,7%
Margem de FFO ⁽²⁾	48,2%	44,0%	-4,2 p.p	52,2%	48,9%	33,8%	-15,1 p.p
FFO por ação (R\$)	0,405	0,412	1,7%	0,250	0,206	0,153	-25,7%

⁽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 físico - financeira do custo da obra, incluindo o terreno. O resultado a apropriar dos empreendimentos em desenvolvimento é demonstrado abaixo:

Resultado a Apropriar	Total
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	33.732
Receita de vendas a apropriar	111.025
(=)Total de vendas a apropriar	144.757
Custo a apropriar das unidades vendidas	(93.312)
Lucro Bruto a apropriar	51.445
Margem Bruta a Apropriar	35,5%

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 358,0 milhões em 30 de junho de 2011,. Estes recursos serão destinados para reforço do capital de giro, alongamento do perfil da dívida da Companhia e investimento em novos projetos.

As aplicações financeiras representaram 29% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 288,1 milhões, valor em linha com estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

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



■ Propriedades de Investimento

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

Propriedades de Investimento	R\$ mil
Edifícios Corporativos	299.986
Condomínios Logísticos	49.839
Shoppings	123.271
Outros	21.444
Saldo em 31 de março de 2011	494.540

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 246,9 milhões em 30 de junho de 2011, um aumento de 10% em relação ao trimestre anterior (1T11), explicado pelo aumento das despesas financeiras com juros. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 1,95 vezes o EBITDA Anualizado; posição que dá bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.

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

Dívida Líquida (R\$ mil)	12M10	1T11	1S11
Endividamento	576.919	588.747	604.940
Financiamentos e Empréstimos	250.285	262.750	260.645
Debêntures	319.753	329.196	339.438
Partes Relacionadas	(3.597)	(3.652)	(5.427)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	10.478	453	10.284
Disponibilidades	341.025	364.040	357.998
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	341.025	364.040	357.998
Dívida Líquida	235.894	224.707	246.942
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	225.416	224.254	236.658
Dívida Líquida / EBITDA LTM ⁽¹⁾	1,88x	1,75x	1,95x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM ⁽¹⁾ (sem ajustes da Lei 11.638)	1,80x	1,74x	1,87x

⁽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 30 de junho de 2011, R\$ 236,7 milhões.

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

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

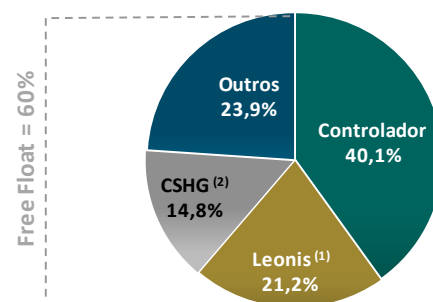
⁽¹⁾ Pagamento de juros mensal, após 24 meses de carência

⁽²⁾ Custo médio

Financiamento						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante Principal R\$ (Mil)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú	Crédito Imobiliário	20.000	2.405	TR + 10% a.a.	Mensal	Setembro/2021
Total		20.000	2.405			

■ Capital Social

Em 30 de junho de 2011, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 84.113.768) 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 1º semestre de 2011 com R\$ 500,1 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

	1S10	1S11	1S10 X 1S11	2T10	2T11	2T10 X 2T11
Receita Bruta	81.569	136.877	67,8%	44.195	91.713	107,5%
Locação de edifícios corporativos	40.529	45.950	13,4%	21.367	23.533	10,1%
Shopping Centers	19.621	24.005	22,3%	10.385	12.632	21,6%
Locação de Centros de Distribuição	4.152	4.529	9,1%	2.315	2.469	6,6%
Locação de outros empreendimentos	4.309	2.533	-41,2%	1.346	718	-46,7%
Prestação de serviços de Administração	6.160	8.300	34,7%	1.984	3.376	70,2%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	6.798	51.561	658,5%	6.798	48.986	620,6%
Deduções da receita bruta	(2.310)	(4.497)	94,7%	(1.192)	(3.150)	164,3%
Receita Líquida Operacional	79.259	132.380	67,0%	43.003	88.563	105,9%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(13.245)	(42.821)	223,3%	(8.669)	(36.533)	321,4%
Lucro Bruto	66.014	89.559	35,7%	34.334	52.030	51,5%
<i>Margem Bruta</i>	<i>83,3%</i>	<i>67,7%</i>	<i>-15,6 p.p</i>	<i>79,8%</i>	<i>58,7%</i>	<i>-21,1 p.p</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	(8.628)	(3.208)	-62,8%	(5.125)	1.959	-138,2%
Comerciais	(1.202)	(3.556)	195,8%	(800)	(2.116)	164,5%
Administrativas	(6.036)	(5.666)	-6,1%	(3.408)	(2.707)	-20,6%
Honorários da Administração	(1.147)	(2.182)	90,2%	(583)	(1.200)	105,8%
Opções de ações outorgadas	(192)	(96)	-50,0%	(72)	(48)	-33,3%
Participação de empregados e administradores	(1.300)	(2.000)	53,8%	(468)	(1.100)	135,0%
Demais resultados em investimentos	1.249	10.292	724,0%	216	9.130	4126,9%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	-	-		(10)	-	-100,0%
Lucro antes do Financeiro	57.386	86.351	50,5%	29.209	53.989	84,8%
Despesas financeiras	(18.410)	(35.498)	92,8%	(12.675)	(18.611)	46,8%
Receitas financeiras	8.870	22.081	148,9%	7.371	12.283	66,6%
Resultado Financeiro	(9.540)	(13.417)	40,6%	(5.304)	(6.328)	19,3%
Lucro antes de IR e CS	47.846	72.934	52,4%	23.905	47.661	99,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.984)	(7.515)	25,6%	(3.403)	(5.240)	54,0%
Diferido	(401)	(15)	-96,3%	(411)	(1.304)	217,3%
Do exercício	(5.583)	(7.500)	34,3%	(2.992)	(3.936)	31,6%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	41.862	65.419	56,3%	20.502	42.421	106,9%
Participação de Não Controladores	(6.529)	(7.252)	11,1%	(3.685)	(3.742)	1,5%
Lucro Líquido do Exercício	35.333	58.167	64,6%	16.817	38.679	130,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,6%</i>	<i>43,9%</i>	<i>-0,6 p.p</i>	<i>39,1%</i>	<i>43,7%</i>	<i>4,6 p.p</i>



■ **Ajuste na Demonstração de Resultado do 2T11 e 1S11 (Exclusão de venda de propriedade, Incorporação e eventos não recorrentes)**

R\$ Mil

	2T11	1S11	Atividade de Vendas, Incorporação e eventos não recorrentes		2T11 Ajustado	1S11 Ajustado
			2T11	1S11		
Receita Bruta	91.713	136.877	(52.362)	(55.612)	39.351	81.266
Locação de edifícios corporativos	23.533	45.950	-	-	23.533	45.950
Shopping Centers	12.632	24.005	-	-	12.632	24.005
Locação de Centros de Distribuição	2.469	4.529	-	-	2.469	4.529
Locação de outros empreendimentos	718	2.533	-	-	718	2.533
Prestação de serviços de Administração	3.376	8.300	(3.376)	(4.051)	-	4.249
Vendas de Propriedades	48.986	51.561	(48.986)	(51.561)	-	(0)
Deduções da receita bruta	(3.150)	(4.497)	1.917	2.011	(1.233)	(2.486)
Receita Líquida Operacional	88.563	132.380	(50.445)	(53.601)	38.118	78.780
Custo de locação, vendas e serviços	(36.533)	(42.821)	30.962	32.094	(5.571)	(10.727)
Custo de propriedades vendidas	(36.533)	(42.821)	30.962	32.094	(5.571)	(10.727)
Lucro Bruto	52.030	89.559	(19.483)	(21.507)	32.547	68.053
<i>Margem Bruta</i>	<i>58,7%</i>	<i>67,7%</i>	<i>38,6%</i>	<i>40,1%</i>	<i>85,4%</i>	<i>86,4%</i>
Despesas/ Receitas Operacionais	1.959	(3.208)	2.066	4.158	4.025	950
Comerciais	(2.116)	(3.556)	2.061	4.153	(55)	597
Administrativas	(2.707)	(5.666)	-	-	(2.707)	(5.666)
Honorários da Administração	(1.200)	(2.182)	-	-	(1.200)	(2.182)
Opções de ações outorgadas	(48)	(96)	-	-	(48)	(96)
Participação de empregados e administradores	(1.100)	(2.000)	-	-	(1.100)	(2.000)
Demais resultados em investimentos	9.130	10.292	-	-	9.130	10.292
Outras Despesas/ Receitas Operacionais	-	-	5	5	5	5
Lucro antes do Financeiro	53.989	86.351	(17.417)	(17.349)	36.572	69.003
Despesas financeiras	(18.611)	(35.498)	-	-	(18.611)	(35.498)
Receitas financeiras	12.283	22.081	(1.033)	(1.033)	11.250	21.048
Resultado Financeiro	(6.328)	(13.417)	(1.033)	(1.033)	(7.361)	(14.450)
Lucro antes de IR e CS	47.661	72.934	(18.450)	(18.382)	29.211	54.552
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.240)	(7.515)	718	797	(4.522)	(6.718)
Diferido	(1.304)	(15)	-	-	(1.304)	(15)
Do exercício	(3.936)	(7.500)	718	797	(3.218)	(6.703)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	42.421	65.419	(17.732)	(17.585)	24.689	47.834
Participação dos Minoritários	(3.742)	(7.252)	-	-	(3.742)	(7.252)
Lucro Líquido do Exercício	38.679	58.167	(17.732)	(17.585)	20.947	40.582
<i>Margem Líquida</i>	<i>43,7%</i>	<i>43,9%</i>	<i>35,2%</i>	<i>32,8%</i>	<i>55,0%</i>	<i>76,7%</i>



■ **Ajuste na Demonstração de Resultado do 2T10 e 1S10 (Exclusão de venda de propriedade, Incorporação e eventos não recorrentes)**

R\$ Mil

	2T10	1S10	Atividade de Vendas e Incorporação		2T10 Ajustado	1S10 Ajustado
			2T10	1S10		
Receita Bruta	44.195	81.569	(6.798)	(6.798)	37.397	74.771
Locação de edifícios corporativos	21.367	40.529	-	-	21.367	40.529
Shopping Centers	10.385	19.621	-	-	10.385	19.621
Locação de Centros de Distribuição	2.315	4.152	-	-	2.315	4.152
Locação de outros empreendimentos	1.346	4.309	-	-	1.346	4.309
Prestação de serviços de Administração	1.984	6.160	-	-	1.984	6.160
Vendas de Propriedades	6.798	6.798	(6.798)	(6.798)	-	-
Deduções da receita bruta	(1.192)	(2.310)	248	248	(944)	(2.062)
Receita Líquida Operacional	43.003	79.259	(6.550)	(6.550)	36.453	72.709
Custo de locação, vendas e serviços	(8.669)	(13.245)	4.761	4.761	(3.908)	(8.484)
Custo de propriedades vendidas	(4.761)	(4.761)	4.761	4.761	-	-
Lucro Bruto	34.334	66.014	(1.789)	(1.789)	32.545	64.225
<i>Margem Bruta</i>	79,8%	83,3%	27,3%	27,3%	89,3%	88,3%
Despesas/ Receitas Operacionais	(5.125)	(8.628)	374	374	(4.750)	(8.253)
Comerciais	(800)	(1.202)	374	374	(425)	(827)
Administrativas	(3.408)	(6.036)	-	-	(3.408)	(6.036)
Honorários da Administração	(583)	(1.147)	-	-	(583)	(1.147)
Opções de ações outorgadas	(72)	(192)	-	-	(72)	(192)
Participação de empregados e administradores	(468)	(1.300)	-	-	(468)	(1.300)
Demais resultados em investimentos	216	1.249	-	-	216	1.249
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	(10)					
Lucro antes do Financeiro	29.209	57.386	(1.415)	(1.415)		
Despesas financeiras	(12.675)	(18.410)	-	-	(12.675)	(18.410)
Receitas financeiras	7.371	8.870	-	-	7.371	8.870
Resultado Financeiro	(5.304)	(9.540)	-	-	(5.304)	(9.540)
Lucro antes de IR e CS	23.905	47.846	(1.415)	(1.415)	22.491	46.432
Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.403)	(5.984)	209	209	(3.194)	(5.775)
Diferido	(411)	(401)	-	-	(411)	(401)
Do exercício	(2.992)	(5.583)	209	209	(2.783)	(5.374)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	20.502	41.862	(1.206)	(1.206)	19.297	40.657
Participação dos Minoritários	(3.685)	(6.529)	-	-	(3.685)	(6.529)
Lucro Líquido do Exercício	16.817	35.333	(1.206)	(1.206)	15.612	34.128
<i>Margem Líquida</i>	39,1%	44,6%	18,4%	18,4%	42,8%	63,0%


Balço Patrimonial
 R\$ Mil

ATIVO	30 de Junho de 2011	31 de Março de 2011	% sobre Ativo Total	Var. Jun/2011 x Mar/2011
Ativo Circulante				
Disponibilidades	10.697	4.704	0,4%	127,4%
Aplicações financeiras	347.301	359.336	28,7%	-3,3%
Contas a Receber	68.224	48.794	3,9%	39,8%
Estoques	8.099	11.554	0,9%	-29,9%
Títulos e Valores Mobiliários	-	33.036	2,6%	-100,0%
Impostos e contribuições a compensar	1.732	1.034	0,1%	67,5%
Demais contas a receber	2.569	314	0,0%	718,2%
Total Circulante	438.622	458.772	36,7%	-4,4%
Ativo não circulante				
Contas a receber	13.671	5.724	0,5%	138,8%
Imóveis a Comercializar	280.040	245.277	19,6%	14,2%
Partes relacionadas	3.515	3.516	0,3%	0,0%
Mútuo a receber	1.917	224	0,0%	755,8%
Empreendimentos	24.488	28.933	2,3%	-15,4%
Impostos e contribuições a compensar	16.515	15.351	1,2%	7,6%
Depósitos Judiciais	8.128	7.854	0,6%	3,5%
Ativo Imobilizado	2.752	2.456	0,2%	12,1%
Ativo Intangíveis	12	9	0,0%	33,3%
Propriedades para investimento	494.540	482.796	38,6%	2,4%
Total não Circulante	845.578	792.140	63,3%	6,7%
Total do ativo	1.284.200	1.250.912	100,0%	2,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Passivo Circulante	87.511	78.724	6,3%	11,2%
Empréstimos e financiamentos	5.117	5.113	0,4%	0,1%
Refis IV	2.881	3.270	0,3%	-11,9%
Fornecedores	12.488	5.630	0,5%	121,8%
Impostos e contribuições a recolher	5.202	5.251	0,4%	-0,9%
Impostos e contribuições diferidos	3.417	6.115	0,5%	-44,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.529	3.662	0,3%	-30,9%
Dividendos a pagar	137	22.299	1,8%	-99,4%
Partes relacionadas	5	88	0,0%	-94,3%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	16.298	8.342	0,7%	95,4%
Adiantamento dos clientes - Permutas	33.732	16.838	1,3%	100,3%
Adiantamento dos clientes	3.697	808	0,1%	357,5%
Demais contas a pagar	2.008	1.308	0,1%	53,5%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	659.260	640.094	51,2%	3,0%
Empréstimos e Financiamentos	265.812	258.090	20,6%	3,0%
Debênture	339.438	329.196	26,3%	3,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	756	756	0,1%	0,0%
Adiantamento de clientes - permuta	41.957	41.990	3,4%	-0,1%
Tributos a Pagar	5.941	5.905	0,5%	0,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.962	2.107	0,2%	88,0%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	244	900	0,1%	-72,9%
Patrimônio líquido	500.093	496.275	39,7%	0,8%
Participação de minoritários	37.336	35.819	2,9%	4,2%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.284.200	1.250.912	100,0%	2,7%



■ **Demonstração de Fluxo de Caixa**
 R\$ Mil

	1T11	2T11
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25.273	72.934
Ajustes para conciliar o resultado dp caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	17	41
Depreciação das propriedades para investimento	2.047	3.920
Amortização da comissão sobre Debêntures	190	380
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	7.497	14.134
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	(823)	210
Provisão para perda do contas a receber	-	(265)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	8.963	20.233
Despesa com opção de ação	48	96
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	14.941	(12.171)
Impostos e contribuições a compensar	(80)	(1.140)
Demais ativos	7	(2.248)
Imóveis a comercializar	3.674	(10.773)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(15.745)	(11.299)
Depósitos Judiciais	(255)	(529)
Decréscimo (acrécimo) em passivos		
Fornecedores	(5.935)	923
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(7.634)	(8.767)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	343	8.211
Impostos e contribuições a recolher	859	62
Adiantamento de Clientes	(121)	2.768
Demais contas a pagar	546	727
Caixa proveniente das operações	33.812	77.447
Juros Pagos	(419)	(868)
IRRF sobre dividendos recebidos	(1.138)	(1.940)
IRPJ e CSLL Pagos	(3.922)	(7.505)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	28.333	67.134
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) Decréscimo de títulos de valores mobiliários	-	23.810
(Acrécimo) Decréscimo do imobilizado	(161)	(484)
(Acrécimo) Decréscimo das propriedades para investimento	(2.426)	(16.043)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(2.587)	7.283
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acrécimo de empréstimos e debêntures	-	1.757
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamentos	-	1.757
Das atividades de financiamento com acionistas		
Participação de não-controladores	(2.676)	(4.901)
Dividendos Pagos	-	(22.299)
Recompra de Ações	-	(30.258)
Contas a receber de partes relacionadas	(1)	(1.694)
Contas a pagar para partes relacionadas	(54)	(49)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(2.731)	(59.201)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	23.015	16.973
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	341.025	341.025
No fim do exercício	364.040	357.998
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	23.015	16.973



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.