



Relatório da Administração

Senhores Acionistas,
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

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 com empreendimentos considerados entre os de melhor qualidade e localização estratégica do mercado e que possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 195,4 mil m² de área locável e mais de 330 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.



Mensagem da Administração

Na iminência da comemoração dos 5 anos de existência, a CCP anuncia lucro multiplicado por 5 desde o início de suas atividades. Sem dívida 2011 foi um ano onde começamos a colher grandes frutos da estratégia traçada para a Companhia. Encerramos o exercício com um lucro líquido de R\$113,7 milhões e um crescimento no lucro por ação de 26,6% em relação ao ano anterior.

O primeiro destaque vem do segmento Industrial, onde iniciamos em 2008 nossa parceria estratégica com a Prologis Inc., maior player mundial no segmento de propriedade logística, e neste ano de 2011 entregamos o primeiro projeto, desenvolvido na região de Cajamar-SP. Este empreendimento tem um padrão internacional de qualidade, ainda pouco visto no mercado brasileiro. Além de ter proporcionado uma ótima velocidade de locação, gerou oportunidade de comercialização do empreendimento antes mesmo de sua entrega. O sucesso deste projeto com a Prologis nos dá mais força para acelerarmos o desenvolvimento de novos empreendimentos neste mercado.

No Segmento de Shopping Centers, temos aliado à nossa longa experiência de administração a nossa capacidade de desenvolvimento de bons projetos e boas parcerias. Temos hoje 2 empreendimentos em operação, sendo um deles o shopping Grand Plaza, com uma expansão em andamento, e mais 5 projetos que devem adicionar ao nosso portfólio 82.500 m² de ABL entre 1 a 3 anos levando a CCP à posição de destaque neste mercado.

Por fim, o segmento de escritórios corporativos é onde temos a maior tradição e também a maior participação. A mídia já se encarregou de demonstrar o que vem ocorrendo neste mercado: Por conta de uma carência de empreendimentos disponíveis (principalmente edifícios de qualidade AAA), as baixas taxas de vacância tem feito os valores de locação aumentarem substancialmente, o que proporciona uma valorização significativa no nosso portfólio, com um incremento de 21% na receita de locação deste segmento. Além disto,

continuamos com bastante otimismo em relação aos 4 projetos que temos em desenvolvimento, três dos quais já em obra, que irão adicionar mais 36.800 m² ao nosso portfólio.

Ainda em relação aos nossos números, além do crescimento significativo do lucro citado acima, obtivemos um crescimento na receita de 29% em 2011 e mantivemos uma margem EBITDA (ajustada) elevada no patamar de 87%. Isso é resultado de uma gestão ativa que tem como meta principal maximizar o resultado ao acionista.

Importante também ressaltar que a CCP tem como um de seus pilares, uma gestão de caixa austeras que proporciona conforto e segurança para crescermos de forma constante, e principalmente saudável. Exemplo disso, é a maneira conservadora com que tratamos o nosso nível de alavancagem, um dos menores do setor. Fechamos o ano de 2011 com um índice de

endividamento de 1,89 (dívida líquida/EBITDA). Além de evoluirmos na captação de recursos para o financiamento de nossos projetos através de modalidades de custos mais atrativos, tais como FINEM e Crédito Imobiliário, no início de 2012 concluímos a nossa 2ª emissão de debêntures simples para alongar e otimizar o nosso perfil de endividamento.

Analisando a performance da empresa em 2011 concluímos que a Companhia mantém sua solidez financeira, rentabilidade elevada, e portfólio de alta qualidade, o qual tem apresentado uma valorização constante. Desta forma a CCP está plenamente preparada para evoluir ainda mais no cenário positivo e desafiador em que se encontra o Brasil no momento atual.

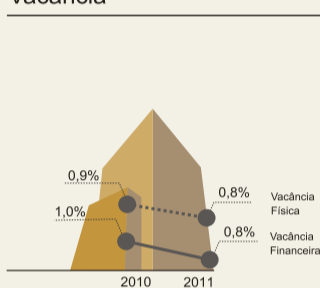
A Diretoria

Nossas Atividades

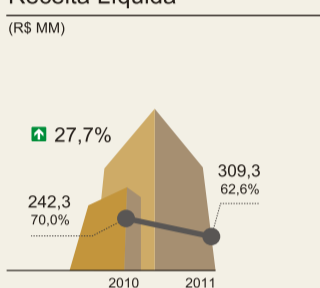
Apresentamos os principais dados dos nossos segmentos de atuação, e a avaliação do portfólio feito pela companhia, cujos detalhes podem ser obtido no Press Release de divulgação de resultado no site do RI da Companhia (www.ccpa.com.br/ri)

| Dados Operacionais do Portfólio | Receita Bruta (R\$ mil) | | | | Área | Valor |
|--|-------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------------|--------------------|
| | 2010 | 2011 | Part. % 2011 | 2010 X 2011 | Locável CCP (m ²) | Portfólio (R\$ MM) |
| Edifícios Corporativos | 82.558 | 99.854 | 31,1% | 21,0% | 86.567 | 1.527 |
| Edifícios Triple A | 65.959 | 79.869 | 24,9% | 21,1% | 50.631 | 1.296 |
| Edifícios Classe A | 16.509 | 19.985 | 6,2% | 21,1% | 35.937 | 231 |
| Outras receitas em Edifícios | 90 | - | 0,0% | NA | - | - |
| Shopping Centers | 42.150 | 52.021 | 16,2% | 23,4% | 45.781 | 371 |
| Industrial/Centro de Distribuição | 9.948 | 8.707 | 2,7% | (12,5%) | 44.712 | 102 |
| Outros Empreendimentos | 8.506 | 5.306 | 1,7% | (37,6%) | 18.462 | 90 |
| Serviços de Administração | 9.814 | 15.678 | 4,9% | 59,8% | - | - |
| Receita Bruta Recorrente | 152.977 | 181.566 | 56,5% | 18,7% | 195.522 | - |
| Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária | 96.656 | 139.804 | 43,5% | 44,6% | - | - |
| Total | 249.633 | 321.370 | 100,0% | 28,7% | 195.522 | 2.089 |

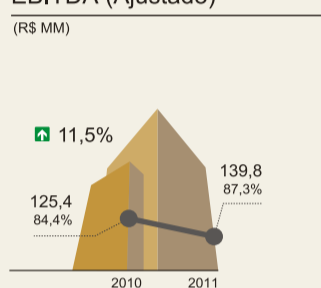
Vacância



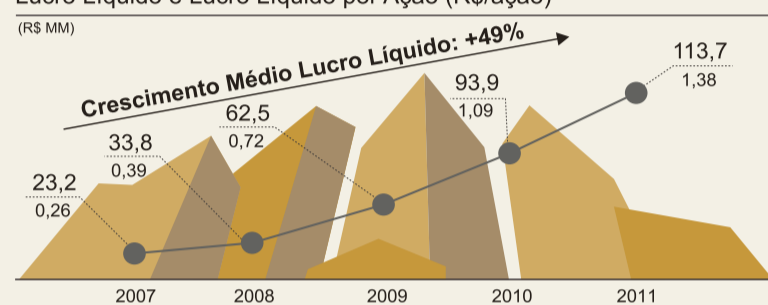
Receita Líquida



EBITDA (Ajustado)



Lucro Líquido e Lucro Líquido por Ação (R\$/ação)



Balancos Patrimoniais

exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em milhares de Reais)

| ATIVO | Notas | Controladora | | Consolidado | | PASSIVO | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|--|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 | | | 31/12/2011 | 31/12/2010 | | |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 189.358 | 302.326 | 353.247 | 341.025 | Fornecedores | - | 262 | 91 | 10.605 | 8.265 |
| Contas a receber | 6 | - | - | 58.619 | 50.582 | Empréstimos e financiamentos | 12 | 269.323 | 5.104 | 269.272 | 5.104 |
| Estoques | 7 | - | - | 5.292 | 17.418 | Debêntures | 13 | 7.322 | - | 7.322 | - |
| Impostos e contribuições a compensar | 5 | 1.764 | 830 | 1.764 | 830 | Parcelamentos tributários | 17 | - | - | 2.651 | 3.270 |
| Adiantamento a fornecedores | - | - | - | 3.125 | - | Impostos e contribuições a recolher | 14 | 19 | 23 | 8.457 | 5.379 |
| Dividendos a receber | - | 6.583 | 2.444 | - | - | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 15.b | - | - | 514 | 10.526 |
| Demais contas a receber | - | 36 | 3 | 1.063 | 321 | Partes relacionadas | 16.a | - | - | 75 | 142 |
| | | 197.741 | 305.603 | 423.110 | 410.176 | Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 16.b | - | - | 19.821 | 7.999 |
| Não circulante | | | | | | Impostos e contribuições diferidos | 23 | 3.466 | 1.534 | 5.448 | 7.220 |
| Contas a receber | 6 | - | - | 11.551 | 18.877 | Adiantamentos de clientes | - | - | 9.692 | 929 | - |
| Partes relacionadas | 16.a | - | 4 | 3.515 | 3.520 | Adiantamentos de clientes - permuta | 15.a | - | 31.418 | 17.281 | - |
| Mútuos a receber | 16.a | 2.879 | 219 | 2.879 | 219 | Demais contas a pagar | - | 3.593 | 2.840 | 9.041 | 4.190 |
| Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 16.b | 18.680 | 6.045 | 20.865 | 13.188 | Dividendos a pagar | 18.f | 27.012 | 22.299 | 27.012 | 23.071 |
| Impostos a compensar | 5 | 22.193 | 13.803 | 23.032 | 14.337 | | | 310.997 | 31.891 | 401.328 | 93.376 |
| Depósitos judiciais | - | 35 | - | 8.833 | 7.599 | Não circulante | | | | | |
| Estoques | 7 | - | 75 | 391.204 | 244.953 | Empréstimos e financiamentos | 12 | 33.665 | 255.658 | 58.804 | 255.658 |
| Investimentos em controladas | 10.2 | 953.742 | 709.537 | - | - | Debêntures | 13 | 353.830 | 319.753 | 353.830 | 319.753 |
| Ágios a amortizar | 10.2 | 15.903 | 15.539 | - | - | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 15.b | - | - | 756 | 1.526 |
| Títulos de valores mobiliários | 11 | - | 34.287 | - | 34.287 | Tributos a pagar | 17 | - | - | 6.958 | 5.329 |
| Propriedades para investimento | 9 | 1.884 | - | 530.212 | 482.417 | Impostos e contribuições diferidos | 23 | - | 7.076 | 1.848 | 7.001 |
| Imobilizado | 8 | 113 | 114 | 6.428 | 2.312 | Adiantamento de clientes - permutas | 15.a | - | - | 41.886 | 43.413 |
| Intangíveis | 8 | 3 | 5 | 10 | 9 | Demais contas a pagar | - | 2.571 | - | 2.571 | - |
| | | 1.015.432 | 779.628 | 998.529 | 821.718 | Provisão para demandas judiciais | 19 | 1.150 | 1.150 | 1.150 | 1.150 |
| | | | | | | | | 388.645 | 583.637 | 467.803 | 633.830 |
| | | | | | | Patrimônio líquido | | | | | |
| | | | | | | Capital social | 18.a | 330.695 | 330.695 | 330.695 | 330.695 |
| | | | | | | Remuneração baseada em ações | 20.c | 685 | 493 | 685 | 493 |
| | | | | | | Reserva legal | - | 16.357 | 10.671 | 16.357 | 10.671 |
| | | | | | | Reserva de lucros | 18.b | 217.411 | 136.375 | 217.411 | 136.375 |
| | | | | | | Ações em tesouraria | 18.d | (51.617) | (1.454) | (51.617) | (1.454) |
| | | | | | | Ajustes de avaliação patrimonial | 18.e | (7.077) | - | (7.077) | - |
| | | | | | | | | 513.531 | 469.703 | 513.531 | 469.703 |
| | | | | | | Participação de não controladores | | - | - | - | - |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido | | 513.531 | 469.703 | 552.508 | 504.688 |
| | | | | | | Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.213.173 | 1.085.231 | 1.421.639 | 1.231.894 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

“ Na iminência da comemoração dos seus 5 anos, a CCP anuncia lucro multiplicado por 5 desde o início de suas atividades ”

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em milhares de Reais)

| | Atribuível aos acionistas controladores | | | | | |
|---|---|----------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------------------------|
| | Capital Social | Opções de Ações Outorgadas | Ações em Tesouraria | Reserva Legal | Retenção de Lucros | Ajustes de Avaliação Patrimonial |
| Saldo em 01 de janeiro de 2010 | 330.695 | 797 | (16.517) | 5.976 | 85.146 | (4.571) |
| Lucro do período | - | - | - | - | 93.892 | 93.892 |
| Ajuste a valor de mercado | - | - | - | - | - | (2.506) |
| Ações em tesouraria | - | - | 14.470 | - | - | - |
| Remuneração baseada em ações | - | (304) | 593 | - | (15.669) | - |
| Destinação do lucro: | | | | | | |
| Reserva legal | - | - | - | 4.695 | - | (4.695) |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | (22.299) | (22.299) |
| Reserva de expansão | - | - | - | - | (66.898) | (66.898) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2010 | 330.695 | 493 | (1.454) | 10.671 | 136.375 | (7.077) |
| Efeito do aumento de capital de acionistas não controladores em controladas | - | - | - | - | - | 7.077 |
| Reclassificação do ajuste a valor de mercado | - | - | - | - | - | (50.163) |
| Compra de ações em tesouraria | - | - | (50.163) | - | - | - |
| Remuneração baseada em ações | - | 192 | - | - | 192 | - |
| Lucro do período | - | - | - | - | 113.734 | 113.734 |
| Destinação dos lucros: | | | | | | |
| Reserva legal | - | - | - | 5.687 | - | (5.687) |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | (27.012) | (27.012) |
| Reserva de expansão | - | - | - | - | 81.035 | (81.035) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2011 | 330.695 | 685 | (51.617) | 16.358 | 217.410 | - |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado

exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em milhares de Reais)

| Receita bruta operacional | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
| Locação de imóveis | 24 | - | - | 165.888 | 143.163 |
| Vendas de imóveis | 24 | - | - | 139.804 | 96.656 |
| Prestação de serviços e outras | 24 | 6.181 | 1.723 | 15.678 | 9.814 |
| Deduções da receita bruta | 24 | (297) | (86) | (12.073) | (7.368) |
| Receita líquida operacional | | 5.884 | 1.637 | 309.297 | 242.265 |
| Dos imóveis locados | 24 | - | - | (16.785) | (15.287) |
| Dos imóveis vendidos | 24 | - | - | (95.518) | (55.450) |
| Da prestação de serviços | 24 | - | - | (3.452) | (1.939) |
| Custos | | (115.755) | (72.676) | (115.755) | (72.676) |
| Lucro bruto | | 5.884 | 1.637 | 193.542 | 169.589 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Comerciais | - | (2.820) | (432) | (11.441) | (6.649) |
| Gerais e administrativas | - | (9.702) | (8.580) | (12.121) | (13.218) |
| Remuneração de administração | 16.e | (2.612) | (2.213) | (4.068) | (2.450) |
| Participações de empregados e administradores | - | (3.010) | (1.832) | (4.574) | (2.600) |
| Equivalência patrimonial | 10.2 | 156.525 | 130.982 | 10.438 | (2.600) |
| Demais resultados nos investimentos | 10.4 | 10.312 | 2.945 | 10.438 | 3.155 |
| Amortização de ágios | 10.2 | (347) | (347) | - | - |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | | 154.030 | 122.160 | 171.776 | 147.827 |
| Despesas financeiras | 21.c | (70.239) | (60.337) | (71.196) | (50.640) |
| Receitas financeiras | 21.c | | | | |

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em milhares de Reais)

| | Controladora 2011 | Controladora 2010 | Consolidado 2011 | Consolidado 2010 | Controladora 2011 | Controladora 2010 | Consolidado 2011 | Consolidado 2010 |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Das atividades operacionais | | | | | | | | |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | 114.857 | 95.426 | 145.018 | 123.555 | 11.107 | 6.893 | 108.099 | 76.107 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | | | | | | | |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado | 32 | 17 | 384 | 59 | (1.774) | (1.514) | (1.774) | (1.514) |
| Depreciação das propriedades para investimento | 2 | - | 8.037 | 8.186 | (4.286) | (3.888) | (4.286) | (3.888) |
| Amortização de ações | 347 | 347 | - | - | - | - | (16.315) | (10.646) |
| Amortização da comissão sobre debêntures | 760 | 570 | 760 | 570 | 140.936 | 125.145 | - | - |
| Equivalência patrimonial | (156.525) | (130.982) | - | - | 145.983 | 126.636 | 85.724 | 60.059 |
| Juros, variações monetárias sobre empréstimos | 69.901 | 52.909 | 69.924 | 52.909 | (228.616) | (98.989) | - | - |
| Imposto diferido (pis e cofins) | - | - | 373 | 1.618 | 23.810 | (22.308) | 23.810 | (22.308) |
| Provisão dividendos a receber | - | (693) | - | (693) | (711) | (1.493) | - | - |
| Provisão para perda do contas a receber | - | - | - | 81 | (31) | (93) | (4.501) | (3.561) |
| Estorno de provisão do contas a pagar | - | - | - | (83) | (1.885) | - | (55.832) | (752) |
| Variação cambial/ganho ou perda - swap | 2.425 | (4.264) | 2.425 | (4.264) | (207.433) | (122.883) | (36.523) | (30.221) |
| Despesa com opção de ação | 192 | 288 | 192 | 288 | - | - | - | - |
| Decréscimo (acréscimo) em ativos | | | | | | | | |
| Contas a receber | - | - | (711) | (40.107) | 28.600 | 300.000 | 53.664 | 300.000 |
| Impostos e contribuições a compensar | (5.038) | (406) | (5.343) | (650) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) |
| Dividendos a receber | (4.139) | (1.751) | - | - | - | (6.076) | - | (6.076) |
| Adiantamento a fornecedores | - | - | (3.125) | - | 28.600 | 300.000 | 53.664 | 300.000 |
| Imóveis a comercializar | 75 | 500 | (134.125) | (50.123) | (22.299) | (14.846) | (22.299) | (14.846) |
| Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | (12.635) | (6.045) | (7.677) | (13.188) | (50.163) | (1.199) | (50.163) | (1.199) |
| Depósitos judiciais | (35) | - | (1.234) | (751) | (2.656) | (21) | (2.655) | (405) |
| Demais ativos | (33) | 9 | (742) | 7 | - | (790) | (67) | 25 |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos | | | | | | | | |
| Fornecedores | 171 | 761 | 2.340 | 8.869 | (75.118) | (16.856) | (85.643) | (30.518) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | (10.822) | (6.862) | (12.968) | 275.821 | 12.222 | 288.244 |
| Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | - | - | 11.822 | (2.665) | - | - | - | - |
| Impostos e contribuições a recolher | (3) | 16 | 2.540 | 1.316 | - | - | - | - |
| Adiantamento de clientes | - | - | 21.373 | (3.317) | 302.326 | 26.505 | 341.025 | 52.781 |
| Dividendos a pagar | - | - | (772) | - | 189.358 | 302.326 | 353.247 | 341.025 |
| Demais contas a pagar | 753 | 191 | 7.422 | 1.372 | (12.968) | 275.821 | 12.222 | 288.244 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

Apresentamos a seguir as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011. Constituída como uma "Sociedade Anônima" domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA. A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º andar, São Paulo no Estado de São Paulo. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades. A emissão dessas demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 05 de março de 2012.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e das principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Tais significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis das propriedades para investimentos, do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor justo das propriedades para efeito de divulgação, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de "hedge" a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de hedge. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para a milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As presentes demonstrações financeiras incluem: a) As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo a Orientação OPC04 - Aplicação da Interpretação Técnica, IOPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - PCL); b) As demonstrações financeiras individuais, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às informações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Em complemento, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado - DVA em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com o ofício circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), enquanto que para fins de IFRS, tais demonstrações financeiras são apresentadas como informações suplementares. **2.1.1. Consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelos investimentos demonstrados abaixo:

| | Participação Direta/Indireta 31/12/2011 | Participação Direta/Indireta 31/12/2010 |
|--|---|---|
| Investimentos em sociedade controlada | | |
| Aquarius Emp. e Part. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| Araial do Cabo Emp. Imob. S.A. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Propriedades Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| BRX ADM. do Shop. Cent. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Mogno Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| Hatiba Com. Imobiliária Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| Millennium de Inv. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Oquiridos Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Logística Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Asset Management LLC | 100,00% | 100,00% |
| Micóbia Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Buriiti Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Sandalo Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | 99,99% |
| CCP Jamaris Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | - |
| CCP Híbrico Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | - |
| CCP Paínera Emp. Imob. Ltda. | 99,99% | - |
| Em Fundos de Investimentos Imobiliários | | |
| Em Contro. Total | 49,22% | 49,22% |
| Fundo Grand Plaza | 60,86% | 55,71% |
| Fundo Brasilino Machado | 50,00% | 50,00% |
| Em sociedades de controle compartilhado | | |
| Camargo Correa Cyrela Paulista | 50,00% | 50,00% |
| CLD Emp. Imob. SPE Ltda. | 59,99% | 59,99% |
| CLS Emp. Imob. SPE Ltda. | - | 63,99% |
| CCP Marfim Emp. Imob. Ltda. | 25,00% | 25,00% |
| CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda. | 25,00% | 25,00% |
| CCP Aurora Emp. Imob. Ltda. | 50,00% | 99,99% |
| CCP Calandria Emp. Imob. Ltda. | 25,00% | 99,99% |
| CCP Logística Emp. Imob. Ltda. | 50,00% | 99,99% |
| Prologis CCP Logística | 50,00% | 50,00% |
| Prologis CCP Tonilhi | 25,00% | 50,00% |
| Prologis CCP 2 | 25,00% | 50,00% |
| Prologis CCP Castelo | 25,00% | - |
| Prologis CCP Tucano 1 | 25,00% | - |
| Prologis CCP Tucano 2 | 25,00% | - |
| Prologis CCP 6 | 25,00% | - |
| Prologis CCP Serra do Japi | 25,00% | 50,00% |
| Prologis CCP Rio Guandu | 25,00% | 50,00% |
| Prologis CCP Jordânia | 25,00% | 50,00% |
| Prologis CCP Cajamar | 25,00% | 50,00% |
| SPE Azione Gestão e Part. | 40,00% | 40,00% |
| Norte Shopping Belem S/A | 25,00% | 25,00% |
| Cyrela Diamante Emp. Imob. Ltda. | 48,98% | - |

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, detalhadas no CPC 6 e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, controladas em conjunto e Fundos de Investimentos Imobiliários como mencionadas na Nota nº 10. As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para os fundos de investimentos nas quais a controladora detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, são qualificados como instrumentos patrimoniais e as demonstrações financeiras são consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as participações em sociedades e fundos de investimento imobiliários controlados em conjunto, e/ou nas quais a participação é de 50% ou menos, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional. **2.2. Principais práticas contábeis:** **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outros importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir. • **Custos orçados:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. • **Impostos:** A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuam a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. • **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para essas métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. • **Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas:** A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **2.2.2. Apuração e apropriação do resultado de lucro líquido, incorporação imobiliária e venda de imóveis:** **Reconhecimento da receita:** As receitas de venda de locação (incluindo shopping centers, estacionamento e unidades imobiliárias), participação e prestação de serviços são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. Passamos a registrar o procedimento de linearização das receitas a partir dos contratos de locação assinados em 2009, visando equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas. A análise dos efeitos deste procedimento em relação aos anos anteriores não geraram impactos relevantes. Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita no prazo do tempo em que eles são auferidos. As receitas de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento financeiro, representado pelo balanço patrimonial, com base no custo de aquisição de ativos e passivos financeiros em mercados ativos, conforme estabelecido pela Resolução nº 1286/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas orientações contidas no DOPCOI (Entidades de Incorporação Imobiliária) e OPC04 (Aplicação da Interpretação Técnica CPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira). As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura. **Reconhecimento de custos e**

despesas: Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos. **2.2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:** A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. **2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa:** Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. **2.2.5. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa:** Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers e estão demonstrados pelos valores históricos. Os contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.2. Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrar prováveis perdas), com registro no resultado do exercício. **2.2.6. Estoques:** Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais com o objetivo de locação e unidades imobiliárias destinadas a venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os custos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento aplicado. Os desenvolvimentos recentes finalizados permanecem no estoque, circulante ou não circulante, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades e Investimento. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e pelo custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas. **2.2.8.1. Capitalização de juros:** Os juros sobre as debêntures contratadas na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados como custos dos imóveis a comercializar e serão apropriados ao resultado como parte do custo adotando o mesmo critério para reconhecimento das receitas e custos das unidades quando vendidas. **2.2.7. Provisão para garantia:** A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos que variam de 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa. **2.2.8. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis:** Nas operações de aquisições de imóveis os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais e modificados quando da determinação do produto a ser desenvolvido no terreno. A baixa é feita pela curva de liquidação das obrigações) ou conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas), respectivamente. **2.2.8. Investimentos:** Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionais ou reduzem o custo do investimento. **2.2.10. Ajuste:** O ajuste apurado na aquisição ou na cessão de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que super o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir da participação adquirida ou subscrição no patrimônio líquido da outra sociedade. Os ajustes quando fundamentados na mais valia dos ativos adquiridos são amortizados ao longo da vida útil estimada e/ou alienação desses ativos. A administração determina a mais valia útil estimada do investimento baseada na avaliação das respectivas sociedades no momento da aquisição, considerando fatores como a mais valia do ativo, capacidade de geração de resultados nos empreendimentos imobiliários e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ajuste não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício. Os ajustes gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2009 foram amortizados pelo método linear até aquela data. A partir de 1º de janeiro de 2009 foram classificados para os ativos que deram causa a amortizados de acordo com a realização destes ativos. **2.2.11. Provisões para investimento:** São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelo imóvel destinados a renda, são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 9 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realizabilidade. Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa. **2.2.12. Imobilizado:** Composto pelos bens tangíveis registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 8 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos. **2.2.13. Intangível:** Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, inicialmente pela amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. **2.2.14. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidas, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 48.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas optaram nesta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12%, respectivamente (100%, para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incididos sobre as receitas das nossas controladas Araial do Cabo, Prologis CCP Cajamar e CCP Bromélia são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária. O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência. **2.2.16. Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada), em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o resultado for praticamente certo. A despesa em ativos e passivos provisões é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. **2.2.17. Avaliação do valor recuperável de ativos teste de "impairment":** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de "impairment". Não houve registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos. **2.2.18. Conversão em moeda estrangeira:** As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado. **2.2.19. Ajuste de avaliação patrimonial:** Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, líquido dos impostos incididos. **2.2.20. Instrumentos financeiros e derivativos:** **a) Ativos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados como recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: • **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros. **b) Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e estão avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os ativos financeiros disponíveis para venda referem-se a investimentos em ações de companhias abertas e fundos de investimento imobiliários respectivamente. Um ativo financeiro é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demais significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasso"; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. **b) Passivos financeiros:** Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos monetários ou sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração o risco de mudança de valor. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos, debêntures e instrumentos financeiros derivativos. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **- Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos, financiamentos e debêntures. **- Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, conta corrente entre parceiros e outras contas a pagar. Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for renovada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo tipo, mas com justos substanciais diferentes, ou se a corrente de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. **Instrumentos financeiros derivativos:** A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes de suas operações e utiliza instrumentos financeiros derivativos para minimizar sua exposição a esses riscos, tais como swaps, para proteger-se dos riscos de taxas de câmbio. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo (valor de mercado) em cada data de divulgação de balanço. Ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia possuía hedge de fluxo de caixa ajustado ao valor de mercado e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido. **2.2.21. Ajuste a valor presente:** Os ativos e passivos monetários são avaliados à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração o risco de mudança de valor. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos, debêntures e instrumentos financeiros derivativos. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **- Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

8. Imobilizados e Intangíveis

Representado por:

| Descrição | % Depreciação | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções (a) | 2,0% a 2,7% | - | - | 1.777 | 1.777 |
| Móveis e utensílios / Instalações (b) | 10% | 18 | 18 | 3.653 | 3.077 |
| Equipamentos processamento dados | 20% | 149 | 120 | 1.469 | 317 |
| Total custo histórico | | 167 | 138 | 6.899 | 2.401 |
| (-) Depreciação acumulada | | (54) | (24) | (471) | (89) |
| Total do imobilizado | | 113 | 114 | 6.428 | 2.312 |
| Intangível | | | | | |
| Software e hardware | 20% | 10 | 10 | 17 | 10 |
| Projetos em desenvolvimento | - | - | - | - | 4 |
| Total custo histórico | | 10 | 10 | 17 | 14 |
| (-) Amortização acumulada | | (7) | (5) | (7) | (5) |
| Total do intangível | | 3 | 5 | 10 | 9 |

(a) Refere-se à área destinada para uso próprio da Companhia no 5º andar do Edifício JK 1455 não possuindo a finalidade de imóvel de renda. (b) A variação nesta conta é decorrente de aquisições de equipamentos para as obras do Shopping BH e Norte Shopping Belém, que são registrados no Imobilizado. A movimentação do imobilizado e do intangível durante o ano de 2011 é apresentada como segue:

| Descrição | Saldo em 31/12/2010 | Adição | Depreciação | Baixa | Saldo em 31/12/2011 |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|---------------------|
| | | | | | |
| Edifícios e construções | 1.740 | - | (37) | - | 1.703 |
| Móveis e utensílios / Instalações | 305 | 3.346 | (311) | - | 3.340 |
| Equipamento de processamento de dados | 267 | 1.152 | (34) | - | 1.385 |
| Total | 2.312 | 4.498 | (382) | | 6.428 |
| Intangíveis | | | | | |
| Software | 5 | 7 | (2) | - | 10 |
| Projetos em desenvolvimento | 4 | 7 | - | (4) | 7 |
| Total | 9 | 7 | (2) | (4) | 10 |

9. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo menos depreciação e consistem nos imóveis que geram renda para a empresa. Os saldos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 podem ser assim representados:

| Descrição | % Depreciação | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
| Edifícios e construções (a) | 2,0% a 2,7% | 1.885 | | 368.223 | 366.768 |
| Terrenos | - | - | - | 157.040 | 157.123 |
| Imobilizado em andamento (b) | - | - | - | 56.773 | 3.266 |
| Beneficiárias em imóveis | 20% | - | - | 3.711 | - |
| Capitalização de juros (c) | - | - | - | 609 | 3.711 |
| Total custo histórico | | 1.885 | | 586.356 | 530.958 |
| (-) Depreciação acumulada | | (1) | - | (56.144) | (48.541) |
| Total das propriedades para investimento | | 1.884 | | 530.212 | 482.417 |

(a) Taxa de 2,0% a 2,7% a.a., decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos imóveis de locação, com base em laudo emitido por empresa especializada. Não houve registro de perda decorrente de redução do valor recuperável dos ativos. Em 2011 ocorreu a transferência de um bem da controladora Arraiol do Cabo para a controladora CCP através de redução de capital aprovada em ata de controlada. (b) Refere-se aos gastos com adequações das instalações de empreendimentos concluídos, para incrementar sua produtividade, e gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza. (c) Refere-se a juros capitalizados na expansão do Shopping Grand Plaza. A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2011 e 2010 é representada da seguinte forma:

| Descrição | Saldo em 31/12/2010 | Adições | Depreciação | Transferência | Saldo em 31/12/2011 |
|--------------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|
| | | | | | |
| Terrenos | 157.213 | - | - | - | 157.213 |
| Imobilizado em andamento | 3.266 | 54.874 | - | (1.368) | 56.772 |
| Beneficiárias em imóveis | 798 | - | (742) | - | 56 |
| Capitalização de juros | - | 609 | - | - | 609 |
| Total | 482.417 | 55.398 | (7.603) | | 530.212 |

(a) Taxa de 2,0% a 2,7% a.a., decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos imóveis de locação, com base em laudo emitido por empresa especializada. Não houve registro de perda decorrente de redução do valor recuperável dos ativos. Em 2011 ocorreu a transferência de um bem da controladora Arraiol do Cabo para a controladora CCP através de redução de capital aprovada em ata de controlada. (b) Refere-se aos gastos com adequações das instalações de empreendimentos concluídos, para incrementar sua produtividade, e gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza. (c) Refere-se a juros capitalizados na expansão do Shopping Grand Plaza. A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2011 e 2010 é representada da seguinte forma:

| Descrição | Saldo em 31/12/2009 | Adições | Depreciação | Transferência | Saldo em 31/12/2010 |
|--------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|
| | | | | | |
| Terrenos | 157.213 | - | - | - | 157.213 |
| Imobilizado em andamento | 3.266 | 3.266 | - | - | 3.266 |
| Beneficiárias em imóveis | 1.540 | - | (742) | - | 798 |
| Total | 483.041 | 7.215 | (7.839) | | 482.417 |

O CPC 28 permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou manter registrado o valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para 31 de dezembro de 2011 e 2010:

| Propriedades | Dezembro/2011 | | Dezembro/2010 | |
|--------------|------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Valor justo | Valor contábil | Mais valia bruta não registrada | Mais valia bruta não registrada |
| Edifícios | 1.387.703 | 298.153 | 1.324.741 | 302.432 |
| Galpões | 93.000 | 49.619 | 43.381 | 50.058 |
| Shoppings | 337.009 | 161.124 | 175.885 | 108.179 |
| Outros | 81.565 | 21.304 | 60.261 | 21.688 |
| Total | 1.899.274 | 530.212 | 1.369.062 | 1.704.765 |

A avaliação foi efetuada por empresa independente, CB Richard Ellis S/C, um dos maiores players de consultoria imobiliária, com base nas metodologias abaixo: - Capitalização direta: foi calculado o valor anual de locação com base em aluguel atual e/ou no aluguel de mercado e aplicamos taxas de capitalização adequadas com o mercado atual; - Fluxo de caixa descontado: foi projetada a receita de aluguel atual por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (revisão e renovação). No final do 10º ano, capitalizamos a receita (perpetuidade). O fluxo de receitas e o valor da perpetuidade foram então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa foi desconsiderada a inflação que possa vir a existir no período analisado, haja vista que os contratos são atualizados a cada ano pelos índices de reajustes oficiais do governo federal.

10. Investimentos

10.1) As principais informações das participações societárias em 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão assim resumidas:

| Investimentos | Participação Direta/Indireta | | Patrimônio líquido | | Resultado | | Ágios em controladas (a) | |
|--------------------------------|------------------------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|--------------------------|------------|
| | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
| Em sociedade controlada | | | | | | | | |
| Aquarius | 99,99% | 99,99% | 103.028 | 83.887 | 28.195 | 22.345 | - | - |
| Arraiol do Cabo | 99,99% | 99,99% | 93.573 | 48.962 | 8.152 | 27.677 | - | - |
| CCP Propriedades | 99,99% | 99,99% | 142.275 | 116.212 | 34.330 | 25.033 | - | - |
| BRX | 99,99% | 99,99% | 121 | (1.022) | (297) | - | - | - |
| CCP Mogno | 99,99% | 99,99% | 23.237 | 16.922 | 87 | (13) | - | - |
| CCP Nordeste | 99,99% | 99,99% | 9.508 | 8.888 | 1.095 | 825 | - | - |
| Hathia | 99,99% | 99,99% | 50.350 | 47.272 | 5.768 | 7.951 | 1.944 | 1.987 |
| Millennium | 99,99% | 99,99% | 104.539 | 85.538 | 24.622 | 20.129 | - | - |
| CCP Orquidea | 99,99% | 99,99% | 62 | 995 | 25 | (43) | - | - |
| CCP Eucalipto | 99,99% | 99,99% | 661 | 222 | 40 | (1) | - | - |
| CCP Acácia | 99,99% | 99,99% | 6.725 | 142 | 5.039 | (1) | - | - |
| CCP Magnólia | 99,99% | 99,99% | 33.793 | 3.473 | 2.901 | (4) | - | - |
| CCP Asset | 100,00% | 100,00% | 7.497 | 3.556 | 3.492 | 3.556 | - | - |
| Micônia | 99,99% | 99,99% | 47 | (84) | (1) | 131 | - | - |
| CCP Buriú | 99,99% | 99,99% | 10.261 | 10 | (10) | (3) | - | - |
| CCP Sandalo | 99,99% | 99,99% | 1 | 2 | - | - | - | - |
| CCP Carvalho (h) | 99,99% | 79,99% | 10 | (1) | 14 | (1) | - | - |
| CCP Hibisco (g) | 99,99% | - | 3 | - | (1) | - | - | - |
| CCP Paineira (g) | 99,99% | - | 3 | - | (1) | - | - | - |
| CCP Jamaris (g) | 99,99% | - | 219 | - | (9) | - | - | - |

Em Fundos de investimentos imobiliários

Fundo Centro Têxtil (i) 49,22% 49,22% 37.817 16.847 5.303 1.862 - - - -

Fundo Grand Plaza (f) 60,86% 55,71% 136.840 47.127 36.896 31.804 11.755 12.060 - - - -

Fundo Brasília Machado 50,00% 50,00% 11.070 3.605 4.928 1.861 - - - -

Em sociedades de controle compartilhado

Camargo Correa Cyrela 50,00% 50,00% 117.905 43.671 (182) 540 - - - -

CLD 59,99% 59,99% 16.976 9.604 (31) (12) - - - -

CLS (f) - 63,99% - (12) - - - -

CCP Marfim 25,00% 25,00% 73.857 10.611 456 21 - - - -

CCP Bromélia 25,00% 25,00% 62.739 2.120 629 2.832 - - - -

CCP Aurora (c) 50,00% 99,99% 4.264 915 173 (37) - - - -

CCP Logística (d) 50,00% 99,99% 184.009 63.083 31.384 15 - - - -

CCP Caliandra (j) 25,00% 99,99% 1.415 10 (83) (3) - - - -

Prologis CCP Tonelli (d) 25,00% 50,00% 39.191 5.100 221 1 - - - -

Prologis CCP 2 (g) 25,00% 50,00% 7.851 100 50 1 - - - -

Prologis CCP Castelo (e) 25,00% - 23.280 400 - - - -

Prologis CCP Tucano 1 (e) 25,00% - 13.428 - 228 - - - -

Prologis CCP Tucano 2 (e) 25,00% - (33) - (33) - - - -

Prologis CCP 6 (e) 25,00% - (1) - (1) - - - -

Prologis CCP Serra do Japi (d) 25,00% 50,00% 814 - 15 - - - -

Prologis CCP Rio Guandu (d) 25,00% 50,00% 15.203 4.106 178 7 - - - -

Prologis CCP Jordânia (d) 25,00% 50,00% 32.286 14.609 1.329 - - - -

Prologis CCP Cajamar (d) 25,00% 50,00% 233.752 28.963 58.422 53 - - - -

Prologis CCP Logística 50,00% 50,00% (180) 200 (1.250) (165) - - - -

SPE Azione 40,00% 40,00% 122.427 3.246 6.878 149 1.493 1.493 - - - -

Norte Shopping Belém 25,00% 25,00% 55.777 5.276 (2.628) (308) 711 - - - -

Cyrela Diamante (b) 48,98% - 11.376 - 10.266 - - - -

Total **1.787.016** **675.198** **266.264** **145.905** **15.903** **15.540** - - - -

a) Os saldos de ágios a amortizar referem-se à: i) participação na Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, originado em 2006 e absorvido pela Companhia na incorporação ocorrida em julho de 2007, cuja origem refere-se a mais valia de edifícios; ii) na Hathia Comercial Imobiliária Ltda o ágio foi originado em 2007 em decorrência da mais valia dos edifícios; iii) na SPE Azione Gestão e Participação Ltda e no Norte Shopping Belém os saldos de ágio foram originados em 2010 e referem-se a mais valia de terrenos. Os saldos de ágio são amortizados na mesma proporção da realização dos ativos que os deram origem. b) Em março de 2011 foi adquirido 49,98% da empresa Cyrela Diamante Emp. Imob. Ltda., que é detentora de uma parte do terreno Centro Metropolitano, no qual a CCP possui participação nas demais partes do terreno. A aquisição possui finalidade de participar do empreendimento Univerale que é de propriedade da Cyrela Diamante. c) No 1º trimestre de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento do empreendimento comercial localizado na Faria Lima. Com isso, a nossa participação na CCP Aurora diminuiu em 50%. d) Em fevereiro de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento dos galpões de logística que as empresas Prologis CCP estão construindo. Com isso, a participação na empresa CCP Logística diminuiu em 50% e como esta empresa é sócia das empresas Prologis CCP Tonelli, Prologis CCP 2, Prologis CCP Serra do Japi, Prologis CCP Rio Guandu, Prologis CCP Jordânia e Prologis CCP Cajamar e participa em 50% de cada uma, a participação consolidada da CCP nestas empresas diminuiu para 25%. e) Em 2011 foi constituída a Prologis CCP Castelo, Prologis CCP Tucano 1, Prologis CCP Tucano 2 e Prologis CCP 6 com a finalidade de construções de novos galpões. f) A parceria com esta empresa tinha o objetivo de desenvolver um centro logístico em Suape/Pernambuco, mas o negócio foi desfeito no 3º trimestre de 2011. g) Foram constituídas três novas empresas com a finalidade de participar em novos projetos que possuem surgir. h) Esta empresa foi criada em parceria com a Andrade Mendonça e tinha finalidade de investir na CLS. Como o negócio foi desfeito, a Andrade Mendonça transferiu suas cotas para a CCP, que passou a ter 99,99% da participação na CCP Carvalho. i) No 3º trimestre de 2011 foram adquiridas 7.301 quotas do Fundo Grand Plaza, aumentando a nossa participação para 60,86%. j) Foi efetuada uma parceria para desenvolvimento de um empreendimento na região centro-oeste, com isso nossa participação na empresa CCP Caliandra diminuiu para 25% em 2011. As sociedades controladas e controladas em conjunto possuem as seguintes principais operações: Em controladas: Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. - Detém participação nos empreendimentos: JK Financial Center, Faria Lima Square, Corporate Park e Faria Lima Financial Center, localizados na Cidade de São Paulo e um imóvel na Cidade do Rio de Janeiro, totalizando uma área privativa locada de 2.424m². Arraiol do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. - Possui um imóvel comercial para renda, localizado na Cidade do Rio de Janeiro. Além disso, possui um terreno na Cidade de São Paulo (região da Berrini), onde está sendo desenvolvido um imóvel comercial. CCP Propriedades Imobiliárias Ltda. - Imóveis localizados na Cidade de São Paulo denominados: Censap, Condomínio Verbo Divino, Nova São Paulo, Condomínio Brasilvest e Condomínio JK1455 todos localizados para os quais a Companhia vem desenvolvendo esforços de alienação destas propriedades. BRX Administração de Shopping Centers Ltda. - Gestão de imóveis comerciais e de shopping centers. CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Detém 4 andares do Edifício Suarez Trade localizado na Avenida Tancredo Neves em Salvador-BA, totalmente locados. CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Possui parte do terreno denominado Matarazó, localizado na Cidade de São Paulo, o qual está sendo desenvolvido um empreendimento comercial e um Shopping Center. Hathia Comercial Imobiliária Ltda. - Possui três centros de distribuição localizados e localizados na região metropolitana de São Paulo. Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda. - Sua atividade preponderante é a comercialização e a locação de imóveis comerciais Padrão Triple "A" desastocados-se entre eles: Corporate Park, Faria Lima Financial Center e Faria Lima Square, todos localizados em São Paulo. CCP Asset Management LLC - Administração de empresas que estão no exterior e co-investem em empreendimentos no Brasil, juntamente com a CCP Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Empresa adquirida com a finalidade de investir em empreendimentos em terras do setor de administração de empresas do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um imóvel comercial. CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um edifício comercial. CCP Buriú Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Empresa investidora da CLD e da CCP Carvalho, cuja operação está descrita abaixo, em empresas controladas em conjunto. Controladas em conjunto - Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Possui o terreno denominado Matarazó, localizado na Cidade de São Paulo, o qual será objeto de incorporação de um empreendimento comercial e de Shopping Center. CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S/A. - Proprietária de um terreno em São Paulo, na Marginal Tietê, com a finalidade de construção do Shopping

Piributã. CCP Bromélia Empreendimentos Imobiliários S/A. - Possui parte de um terreno no Rio de Janeiro, com a finalidade de construção de um prédio comercial. CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno em São Paulo, na Faria Lima, com a finalidade de construção de um imóvel comercial. CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários S/A. - Possui a finalidade de participar de um novo empreendimento na região centro-oeste. CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - Empresa constituída para desenvolvimento do Centro Logístico Tudá, empreendimento estrategicamente localizado na Via Dutra, que compreenderá um condomínio logístico de 130.000 m² de área construída. CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Holding criada com a finalidade de atuar no segmento de logística. Prologis CCP Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno localizado em Cajamar - SP, cuja finalidade é o desenvolvimento de um Parque Logístico. Prologis CCP Jordânia Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno localizado em Jordânia - SP, para desenvolvimento de galpões logísticos. Prologis CCP Rio Guandu Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno em Quimados - RJ, cuja a finalidade é o desenvolvimento de galpões. Prologis CCP Tonelli Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno em Jundiá - SP para desenvolvimento de galpões logísticos. Prologis CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Empresa constituída com a finalidade de administração dos galpões. Prologis CCP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Adquiriu um terreno em Quimados-RJ para desenvolvimento de galpões logísticos. Prologis CCP Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Adquiriu uma promessa de compra e venda de um terreno localizado na Rodovia Castelo Branco - SP para desenvolvimento de galpões logísticos. Prologis CCP Tucano 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Adquiriu parte de um terreno em Cajamar-SP que possui a finalidade de construção de galpões logísticos. Prologis CCP Tucano 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Adquiriu parte de um terreno em Cajamar-SP que possui a finalidade de construção de galpões logísticos. Prologis CCP 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Empresa constituída com a finalidade de aquisição de terreno para construção de galpões logísticos mas que ainda não possui um projeto em andamento. Prologis CCP Serra do Japi Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Proprietária de um terreno em Quimados - RJ, cuja a finalidade é o desenvolvimento de galpões. Prologis CCP Tonelli Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Empresa constituída com a finalidade de construção do Shopping Estação BH situado em Belo Horizonte. Norte Shopping Belém S/A. - Empresa constituída com a finalidade de construção do Norte Shopping Belém. Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido prédios comerciais (Projeto Univerale). Existem ainda as seguintes empresas constituídas sem operação e sem acervo patrimonial: CCP Orquidea Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Hibisco Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Paineira Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP Jamaris Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

10.2) As movimentações e composições dos investimentos da controladora podem ser assim apresentadas: Em 31 de dezembro de 2011

| Saldo em 31 de dezembro de 2010 | Aumento de capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Capitalização de juros | Saldo em 31 de dezembro de 2011 |
|---------------------------------|--------------------|------------|--------------------------|--------|------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | |

