



Resultados 4T11

CCP anuncia Lucro Líquido de R\$ 113,73 milhões

**Lucro Líquido por ação cresceu 26,6% atingindo R\$ 1,38/ação
Receita Líquida totalizou R\$ 309,3 milhões**

Teleconferências sobre os Resultados de 2011

Teleconferência em Português

07 de março de 2012
14h30 (horário de Brasília)
12h30 (US EST)
Telefone: (11) 3127-4971
Senha: CCP
Replay: (11) 3127-4999
Senha: 31985221

Teleconferência em Inglês

07 de março de 2012
15h30 (horário de Brasília)
13h30(US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: CCP
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10009782

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\$ 17,00
No. de ações: 83.000.000
Valor de mercado: R\$ 1.411 mi
Preço de fechamento:
01/03/2012

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

- **Aumento médio** de 33,5% nos contratos de locação
- **EBITDA Ajustado** de **R\$ 139,8 MM** em 2011 e **Margem de 87,3%**
- **Lucro Líquido** de **R\$ 113,7 MM**, crescimento de **21,1%** no ano
- **Vacâncias física e financeira** em nosso portfólio de **0,8%**
- As **vendas** de nossos shoppings totalizaram **R\$ 767,0 MM** em 2011
- Finalizamos 2011 com um **portfólio operacional** de **195,5 mil m²**
- Mais **330 mil m²** em **projetos em desenvolvimento**

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Líquida	242,27	309,30	27,7%	126,84	121,96	-3,9%
EBITDA	158,75	174,33	9,8%	66,31	51,35	-22,6%
Margem EBITDA	65,5%	56,4%	-9,2 p.p	52,3%	42,1%	-10,2 p.p
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	125,41	139,79	11,5%	34,38	38,38	11,6%
Margem EBITDA Ajustada	84,4%	87,3%	2,9 p.p	86,5%	91,2%	4,7 p.p
NOI ⁽²⁾	132,36	150,20	13,5%	35,31	38,79	9,8%
Margem NOI	95,0%	94,7%	-0,3 p.p	94,3%	97,8%	3,5 p.p
FFO ⁽³⁾	102,21	111,72	9,3%	47,63	32,85	-31,0%
Margem FFO	42,2%	36,1%	-6,1 p.p	37,6%	26,9%	-10,6 p.p
FFO por ação (R\$) ⁽⁴⁾	1,183	1,352	14,2%	0,551	0,397	-27,9%
Lucro Líquido	93,89	113,73	21,1%	45,49	30,47	-33,0%
Margem Líquida	38,8%	36,8%	-2,0 p.p	35,9%	25,0%	-10,9 p.p
Lucro Líquido por ação (R\$) ⁽⁴⁾	1,087	1,376	26,6%	0,527	0,369	-30,0%
Indicadores Operacionais				4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vacância Física				0,9%	0,8%	-0,1 p.p
Vacância Financeira				1,0%	0,8%	-0,2 p.p
Portfólio Atual (mil m ²)				189,8	195,5	3,0%
Portfólio em Desenvolvimento (mil m ²)				294,2	333,9	13,5%



Resultados 4T11

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 dúvida 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 uma 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 austera que proporciona conforto e segurança para crescemos 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 2^a emissão de debêntures simples, para alongar e otimizar o nosso perfil de endividamento.

Analizando 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



Resultados 4T11

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.



Destaques do Período

Aumento nos valores de locação

Em 2011 a Companhia obteve êxito em suas revisionais de contratos de locação, chegando a reajustes de valores acima de 40% em alguns edifícios corporativos, a média das revisões contratuais foi de 33,5%. Já nas novas negociações, a companhia registrou reajustes nos preços de novos contratos de locação na ordem de 21% nos escritórios corporativos e 25% nos centros logísticos.

A qualidade do portfólio da companhia, junto com a escassez de oferta de imóveis comerciais nos diversos segmentos favoreceram as negociações com nossos clientes.

Aumento da participação no empreendimento Thera Corporate



Em outubro de 2011 a CCP e Cyrela Brazil Realty S.A. ("Cyrela") firmaram um contrato de compra e venda, onde a Cyrela vendeu por R\$ 56,7 milhões 21,7% de sua participação no Thera Corporate para a CCP que agora passa a deter 66,6% do projeto de torre corporativa de 28.359 mil m² de área privativa total, localizada na região da Av. Berrini na cidade de São Paulo, um dos principais polos de escritórios da cidade.

Adicionalmente, lançamos em dezembro de 2011 um Fundo de Investimento Imobiliário, denominado FII BM Cyrela Thera Corporate (Bovespa: THRA11B), onde a Cyrela Brazil Realty (Cyrela) comercializou o restante de sua participação no montante de R\$136 milhões através de uma oferta primária executada em 8 dias úteis.

Vendas de Propriedades e Participação

Parque Industrial Cajamar I e II

Em novembro de 2011, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI comprou 90% de participação no Parque Industrial de Cajamar I e II.

O empreendimento consiste em um complexo com 7 galpões destinados à armazenagem e logística seguindo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, com área privativa de mais de 185 mil m², em local estrategicamente próximo ao Rodoanel na Rodovia Anhanguera, SP. O projeto foi desenvolvido através da parceria com a Prologis, Inc., maior player mundial em propriedades logísticas.



Resultados 4T11

Edifício Londres e Projeto Universe

No 2º trimestre de 2011, aproveitando o bom momento do mercado, vendemos a nossa participação remanescente no Edifício Londres, no Rio de Janeiro, por R\$ 20,5 milhões.

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 que consiste em torres de conjuntos comerciais e já teve 75,4% de seu VGV Total (R\$ 253,8 milhões) comercializado. Nossa participação neste projeto é de 48,9%.

Obras em andamento

Durante o ano 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; e 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 teve início, a obra da 4ª expansão no shopping Grand Plaza, com 83% 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 cronograma.

Já no segmento industrial, o Parque Logístico Cajamar I teve três prédios entregues durante o ano de 2011, e as obras dos galpões remanescentes já se iniciaram; adicionalmente a terraplanagem no empreendimento de Jundiaí, SP está concluída e iniciaram-se as obras da 1ª fase do projeto.

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

Aquisições de terrenos

Adquirimos mais um terreno destinado ao desenvolvimento de um centro logístico no município de Queimados, RJ à 35 km do centro da capital, com uma área total de aproximadamente 740 mil m² para a construção de cerca de 170.000 m² de ABL. O parque logístico, a ser construído em parceria com a Prologis Inc., será lançado em fases, atendendo os mais altos padrões de lay-out, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança.



Resultados 4T11

Eventos Subsequentes

Segunda Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações

Em 1º de março de 2012, encerramos a Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 2ª (segunda) Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (CCP), no montante de R\$ 204,4 milhões com remuneração semestral de CDI+spread de 1,22% ao ano e prazo de vencimento para amortização no 4º e 5º ano.

Cancelamento de ações em tesouraria

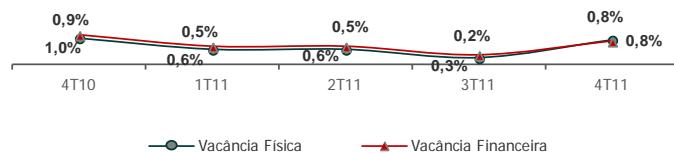
Em fevereiro 2012 o Conselho de Administração da Cia o cancelamento de 3.500.000 de ações ordinárias, passando o capital da Cia a ser composto por 83.000.000 de ações.

Aquisição de área no empreendimento Torre Matarazzo.

Em janeiro de 2012 adquirimos de um dos permutantes do projeto, através de nossa subsidiária, 1.320 m² (parte CCP) de área local no futuro empreendimento Torre Matarazzo.

Vacância

Durante o ano de 2011, como resultado da excelência de nosso portfólio e sua administração, a Companhia registrou em todos trimestres baixas taxas de vacância tanto para a vacância física, quanto para a vacância financeira. Em 31 de dezembro de 2011, registramos índices de vacância física e financeira de 0,8%.



Desde de 2008, a companhia vêm registrando índices de vacância financeira abaixo de 2,0%, destacando assim a qualidade de nossos empreendimentos e a gestão dos mesmos.

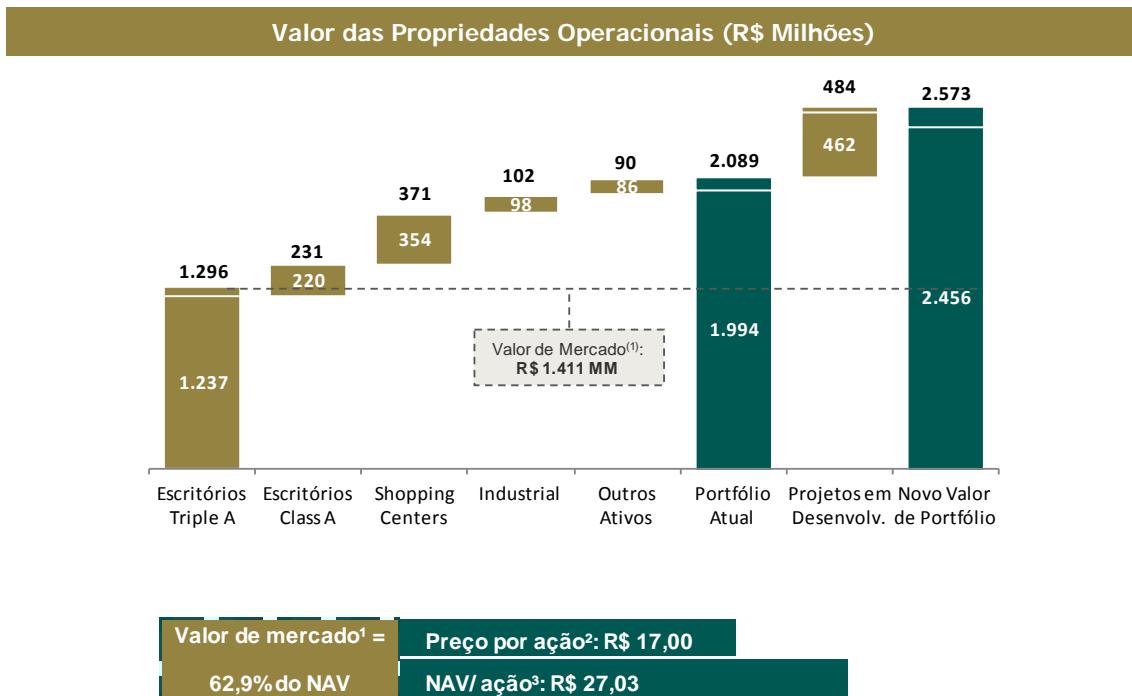
Continuamos a observar índices de vacância muito baixos nos três segmentos em que atuamos por conta da falta de propriedades de padrão diferenciado, para atender a demanda atualmente existente. Quando comparados aos níveis de mercado nossas taxas de vacância, apresentam valores extremamente baixos.



Resultados 4T11

Avaliação de Portfólio – Valor Justo

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



¹ Valor de Mercado de todas as ações da Cia. em 01/03/2012

² Cotação das ações da Cia. em 01/03/2012

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



Resultados 4T11

Projetos em Desenvolvimento

Nossos projetos em desenvolvimento adicionarão ao nosso portfólio mais de 330 mil m², entre edifícios corporativos, *shopping centers* e condomínios logísticos conforme detalhado na tabela de expansão abaixo.

Empreendimentos em Desenvolvimento		Localização	Área Locável Total (m ²)	Área Locável CCP (m ²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer ⁽²⁾ (R\$ milhões)	Área Locável CCP (m ²)
Escritório Corporativo	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29.927	5.480	2T13	R\$ 100 - R\$ 110	212,8	38.187
	Thera Corporate ⁽³⁾	SP - Berrini	28.359	18.884	2T14	R\$ 120 - R\$ 130		
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22.052	10.006	2T15	R\$ 140 - R\$ 170		
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	15.578	3.817	À definir	R\$ 160 - R\$ 180		
Shopping Center	Expansão Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	14.823	8.259	4T12	R\$ 55 - R\$ 65	363,4	82.115
	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	3T13	R\$ 55 - R\$ 65		
	Shopping Cidade São Paulo	SP - Av. Paulista	17.676	8.838	2T15	R\$ 115 - R\$ 125		
	Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	32.063	12.825	2T12	R\$ 50 - R\$ 60		
Condomínio Logístico	Parque Shopping Belém	PA - Belém	31.280	7.820	2T12	R\$ 40 - R\$ 50	188,5	213.582
	Parque Logístico Cajamar I	SP - Cajamar	27.843	6.961	1T12	R\$ 19 - R\$ 22		
	Parque Logístico Cajamar II	SP - Cajamar	67.990	16.998	1T13	R\$ 19 - R\$ 22		
	Parque Logístico Queimados I	RJ - Queimados	178.751	44.688	3T12	R\$ 16 - R\$ 19		
	Parque Logístico Queimados II	RJ - Queimados	173.737	43.434	À definir	R\$ 16 - R\$ 19		
	Parque Logístico Jundiaí I	SP - Jundiaí	66.104	13.551	À definir	R\$ 18 - R\$ 21		
	Parque Logístico Jundiaí II	SP - Jundiaí	75.800	18.950	2T12	R\$ 18 - R\$ 21		
	Centro Logístico Dutra - CLD	SP - Dutra	115.000	69.000	À definir	R\$ 20 - R\$ 23		
Total de Empreend. em Desenvolvimento			977.240	333.884			764,7	333.884
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			1.127.240	453.884			764,7	333.884

⁽¹⁾ Valores médios praticados no mercado

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

⁽³⁾ Capex não considera o evento subsequente

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



Resultados 4T11

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⁾	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Edifícios Corporativos	86.567	44,3%	0,8%	1,6%	82.558	99.854	31,1%	21,0%	21.793	26.224	20,3%
Edifícios Triple A	50.631	25,9%	0,0%	0,0%	65.959	79.869	24,9%	21,1%	17.178	21.082	22,7%
Edifícios Classe A	35.937	18,4%	4,1%	3,8%	16.509	19.985	6,2%	21,1%	4.610	5.142	11,5%
Outras receitas em Edifícios	-	0,0%	0,0%	0,0%	90	-	0,0%	NA	5	-	NA
Shopping Centers	45.781	23,4%	0,8%	0,4%	42.150	52.021	16,2%	23,4%	11.884	14.151	19,1%
Industrial / Centro de Distribuição	44.712	22,9%	0,0%	0,0%	9.948	8.707	2,7%	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%
Outros Empreendimentos	18.462	9,4%	0,3%	0,4%	8.506	5.306	1,7%	-37,6%	1.815	1.424	-21,5%
Serviços de Administração	-	-	-	-	9.814	15.678	4,9%	59,8%	1.913	3.884	103,0%
Receita Bruta Recorrente	195.522	100,0%	0,8%	0,8%	152.977	181.566	56,5%	18,7%	41.005	47.418	15,6%
Vendas de Propriedades e Incorp. Imobiliária	-	-	-	-	96.656	139.804	43,5%	44,6%	89.858	80.590	-10,3%
Total	195.522	100,0%	0,8%	0,8%	249.633	321.370	100,0%	28,7%	130.862	128.007	-2,2%

¹ Data Base: 31/12/2011

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)						
					2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11	
Empreendimentos Triple A		50.631	0,0%	0,0%	65.959	79.869	21,1%	17.178	21.082	22,7%	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	0,0%	0,0%	5.270	6.061	15,0%	1.359	1.619	19,1%	
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	0,0%	0,0%	3.081	4.368	41,8%	845	1.345	59,2%	
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	0,0%	0,0%	26.249	28.694	9,3%	6.600	7.410	12,3%	
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	0,0%	0,0%	17.217	24.980	45,1%	4.625	6.199	34,0%	
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	0,0%	0,0%	14.143	15.766	11,5%	3.749	4.509	20,3%	
Empreendimentos Classe A		35.937	4,1%	3,8%	16.509	19.985	21,1%	4.610	5.142	11,5%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12.084	0,0%	0,0%	6.167	6.545	6,1%	1.617	1.699	5,1%	
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.403	0,0%	0,0%	3.329	3.927	18,0%	920	1.018	10,7%	
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	0,0%	0,0%	1.441	1.926	33,6%	430	501	16,5%	
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	11,4%	11,4%	1.064	959	-9,9%	217	227	4,4%	
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	0,0%	0,0%	2.100	2.672	27,3%	533	752	41,2%	
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0,0%	0,0%	1.183	2.293	93,8%	690	559	-18,9%	
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	0,0%	0,0%	1.226	1.664	35,7%	203	385	89,9%	
Outras receitas com áreas comuns					90	-	-100,0%	5	-	-100,0%	
Total		86.567	0,8%	1,6%	82.558	99.854	21,0%	21.792	26.224	20,3%	

¹ Data Base: 31/12/2011

A carteira atual de escritórios possui uma área total de aproximadamente 86.500 m² distribuída em 12 edifícios. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto



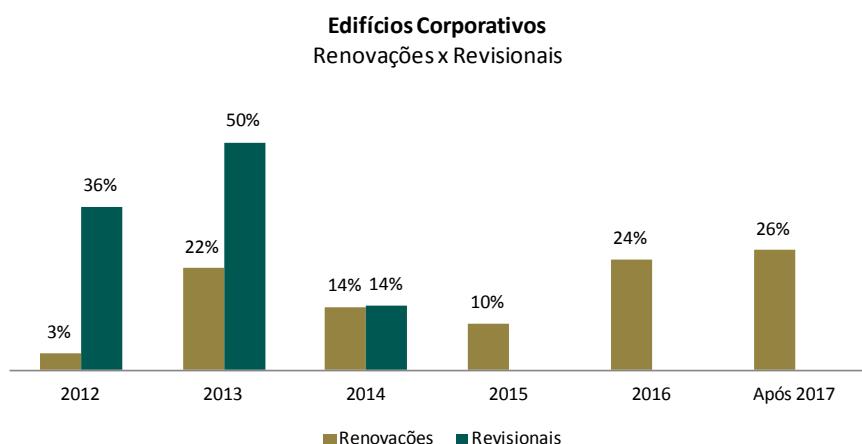
Resultados 4T11

padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 80% de nosso portfólio no segmento.

Como resultado da qualidade de nosso portfólio e administração do mesmo, registramos no 4T11, 99,2% de ocupação em nossos edifícios corporativos.

Apuramos uma receita bruta com locação de edifícios comerciais de R\$ 100 milhões em 2011, um incremento de 21% em relação ao ano passado (2010) que acumulou R\$ 83 milhões, e 20% de aumento na receita bruta quando comparamos o 4T11 com o 4T10. O principal motivo pela variação positiva na receita de locação foi o sucesso nas renegociações nos preço de aluguel ocorridas no período, chegando à obter em alguns contratos incremento de até 46%.

A média de incremento de receita advinda das renovações e revisões de contratos de locação contemplando 25 mil m² em 2011 foi de 33,5%. Para o ano de 2012, aproximadamente 35% dos nossos contratos de locação passarão por revisões e/ou renovações de valor. Abaixo apresentamos o cronograma de renovações e revisionais de nossa carteira de locação de edifícios corporativos.



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.



Resultados 4T11

Shopping Centers	ABL total (em m ²) ⁽¹⁾	ABL CCP (em m ²) ⁽¹⁾	Taxa de Vacância Financeira ⁽²⁾	Taxa de Vacância Física ⁽²⁾	Receita de Locação (R\$ Mil)						
					2010 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾	2010 X 2011	4T10 ⁽²⁾	4T11 ⁽²⁾	4T10 X 4T11	
Grand Plaza Shopping	59.954	36.488	0,0%	0,0%	37.867	40.234	6,3%	10.513	10.938	4,0%	
Shopping D	29.417	9.293	2,0%	2,0%	4.217	5.294	25,5%	1.322	1.446	9,4%	
Subtotal	89.371	45.781	0,8%	0,4%	42.083	45.527	8,2%	11.834	12.384	4,6%	
Shoppings em desenvolvimento ⁽⁴⁾	NA	NA	N.A.	N.A.	67	6.494	9655,1%	49	1.766	3477,4%	
Total	89.371	45.781	0,8%	0,4%	42.150	52.021	23,4%	11.884	14.151	19,1%	

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

⁽²⁾ De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, esta receita foi consolidada em nossas demonstrações contábeis da seguinte forma: em relação às SPEs em que detemos uma participação igual

³ Data Base: 31/12/2011

⁽⁴⁾ Referente a Cessão de Uso (CDU)

A receita bruta de Shopping Centers apresentou um crescimento de 23% quando compararmos o ano de 2011 com 2010 e 19% no 4T11 comparado ao 4T10, 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% em 2011 e 5% no quarto trimestre de 2011, impactado em grande parte pelo aumento nos preços dos aluguéis mínimos.

Conforme tabela abaixo, nossos shoppings em operação registraram vendas totais de R\$ 767 milhões em 2011, um acréscimo de 3% em relação a mesmo período no ano passado (2010), e R\$ 229 milhões no 4T11 ante R\$ 234 milhões no 4T10. Muito importante ressaltar que, por conta da expansão do Grand Plaza Shopping iniciada em abril de 2011, alguns espaços tiveram que ser desativados para que as obras iniciassem.

As vendas em mesmas lojas em 2011 foram de R\$ 696 milhões, registrando um acréscimo de 6% em relação a 2010; e no 4T11 as vendas em mesmas lojas aumentaram 2% em relação ao 4T10. Já os alugueis arrecadados em mesmas lojas tiveram aumento tanto em 2011 quanto no 4T11, registrando altas de 12 e 11% respectivamente.

Shopping Centers	Dados Operacionais (R\$ MM)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vendas Totais	743	767	3,3%	234	229	-2,1%
Vendas mesmas lojas	655	696	6,3%	210	214	2,1%
Aluguel mesmas lojas	44	49	11,8%	11	13	10,9%

Assim como a vacância registrada para este segmento, o índice de inadimplência durante o ano de 2011 também foi baixo mantendo-se na marca de 1%.

Atualmente as participações da CCP no segmento de Shopping Center são de: (i) 31,59% do Shopping D, e (ii) 60,86% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping.



Resultados 4T11

Condomínios Logísticos (Industrial)

Na atividade de locação de centros de distribuição registramos redução nas receitas de locação em 2011 e no 4T11 em função do efeito de linearização durante o período no Parque Logístico de Tamboré conforme demonstrado na tabela seguinte. Se excluirmos os efeitos da linearização, conforme tabela a seguir, a receita de locação de condomínios logísticos foi 25% superior em 2011 quando comparado ao valor apurado em 2010, já no 4T11 o aumento foi de 19% em relação ao 4T10.

Propriedade	Localização	Área Locável (em m²)	Área Locável CCP (Em m²)	Receita de Locação CCP (R\$ Mil)							
				Taxa de vacância Financeira ⁽¹⁾	Taxa de vacância Física ⁽¹⁾	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Parque Industrial Tamboré	SP - Tamboré	40.350	40.350	0,0%	0,0%	9.948	7.676	-22,8%	3.600	1.518	-57,8%
(+) Receita de Locação						8.114	9.150	12,8%	2.184	2.385	9,2%
(+) Efeitos de Linearização acumulados						1.835	(1.474)	-180,4%	1.416	(867)	-161,2%
Parque Industrial Cajamar	SP - Cajamar	87.224	4.361	0,0%	0,0%	-	1.031	NA	-	217	NA
Total		127.575	44.712	0,0%	0,0%	9.948	8.707	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%

¹ Data Base: 31/12/2011

O Parque Industrial de Cajamar, cuja participação da CCP e Prologis após a venda ficou em 10%, registrou receita de locação de 3 dos seus 7 galpões, locados no final de 2011, de R\$ 1,0 milhão.

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)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
CCP Asset Management	5.500	9.878	79,6%	747	2.110	182,4%
Adm. de empreendimentos	4.314	5.800	34,4%	1.166	1.774	52,1%
Total	9.814	15.678	59,8%	1.913	3.884	103,0%

No 4T11 obtivemos um aumento de 103% na receita com prestações de serviço em relação 4T10, registrando R\$ 3,9 milhões, e quando comparados 2011 com 2010 o aumento foi de 60% totalizando R\$ 15,7 milhões. A Companhia tem como objetivo compensar suas despesas gerais e administrativas com os resultados advindos das receitas de serviços, com o objetivo de maximizar o retorno ao acionista.



Resultados 4T11

Incorporação imobiliária

Reconhecemos com a incorporação dos empreendimentos CEO, Thera Residence, Thera Office, Cajamar e Universe Empresarial, receita bruta de R\$ 80,6 milhões no 4T11 e R\$ 119,3 milhões em 2011. A atividade de vendas de propriedades fechou o ano de 2011 com uma receita bruta de R\$ 20,5 milhões.

Segmentos	Receita Bruta CCP (R\$ mil)					
	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Vendas de Propriedade	34.037	20.536	-40%	27.239	-	-100%
Incorporação Imobiliária	62.619	119.268	90%	62.619	80.590	29%
Total	96.656	139.804	45%	89.858	80.590	-10%

¹ Data Base: 31/12/2011

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

Análise dos Resultados

■ Receita Bruta

A seguir, as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Locação de Edifícios Corporativos	82.558	99.854	31,1%	21,0%	21.793	26.224	20,5%	20,3%
Locação de Shopping Centers	42.150	52.021	16,2%	23,4%	11.884	14.151	11,1%	19,1%
Locação de Centros de Distribuição	9.948	8.707	2,7%	-12,5%	3.600	1.734	1,4%	-51,8%
Locação de Outros Empreendimentos	8.506	5.306	1,7%	-37,6%	1.815	1.424	1,1%	-21,5%
Prestação de Serviços de Administração	9.814	15.678	4,9%	59,8%	1.913	3.884	3,0%	103,0%
Receita Bruta Recorrente	152.977	181.566	56,5%	18,7%	41.005	47.418	37,0%	15,6%
Vendas e Incorporação	96.656	139.804	43,5%	44,6%	89.858	80.590	63,0%	-10,3%
Total	249.633	321.370	100,0%	28,7%	130.862	128.007	100,0%	-2,2%

Em 2011 a receita bruta total da Companhia registrou um aumento de 29% comparado ao ano de 2010. O aumento de nossa receita advém: i) da locação de edifícios corporativos, e *shopping centers* (conforme explicado nos itens anteriores); ii) prestação de serviços; e iii) e na receita apurada com alienação de propriedades e incorporação imobiliária. Ao excluirmos os efeitos das vendas de propriedades e incorporação imobiliária, a companhia registrou aumento em sua receita bruta tanto em 2011, que ficou em R\$ 181,6 milhões, 19% superior aos R\$ 153,0 milhões registrados em 2010, quanto no 4T11 comparado ao 4T10 que foi de 16%. Desta forma notamos que, mesmo com os impactos negativos da i) linearização ocorrida no Parque Industrial de Tamboré, conforme detalhado anteriormente (vide item *Locação Imobiliária*); ii) redução na receita de outros empreendimentos em função da venda do edifício Londres que desde o 2T11 não faz mais parte de nosso portfólio; e iii) desativação dos estacionamentos que funcionavam em dois de nossos terrenos, cujas obras se



Resultados 4T11

iniciaram; a companhia vem apresentando nos últimos anos, crescimento constante na sua receita bruta com as atividades de locação e prestação de serviço.

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

■ Custos de locação, vendas e serviços prestados

Os principais componentes dos custos, por segmento em 2011, foram os seguintes:

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend..	Serviços de Adm.	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	5.462	1.787	439	384	-	-	8.072
Manutenção	189	3.437	157	1.131	-	-	4.914
Serviços de Terceiros	836	1.620	-	85	-	-	2.541
Salários e encargos	-	-	203	-	2.392	-	2.595
Outros	26	1.229	110	-	750	-	2.115
Custo de Produtos Vendidos	-	-	-	-	-	95.518	95.518
Total	6.513	8.073	909	1.600	3.142	95.518	115.755

Durante o período os nossos custos com vendas de propriedades foram responsáveis por 80% do total apurado. Os custos por segmento de atuação são demonstrados no quadro seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	2010	2011	Part. % 2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Locação de Edifícios Corporativos	5.599	6.513	5,6%	16,3%	1.365	1.518	2,4%	11,2%
Locação de Shopping Centers	7.600	8.073	7,0%	6,2%	2.260	1.089	1,8%	-51,8%
Locação de Centros de Distribuição	445	909	0,8%	104,3%	110	270	0,4%	145,5%
Locação de outros empreendimentos	1.644	1.600	1,4%	-2,7%	499	345	0,6%	-30,9%
Prestação de Serviços de Administração	1.938	3.142	2,7%	62,1%	366	819	1,3%	123,8%
Vendas de Propriedades	55.450	95.518	82,5%	72,3%	50.689	58.168	93,5%	14,8%
Total	72.676	115.755	100,0%	59,3%	55.289	62.209	100,0%	12,5%

Os custos da Cia encerraram o 4T11 em R\$ 62 milhões e R\$ 116 milhões em 2011, o aumento apurado é relacionado aos custos com as atividades de comercialização e incorporação imobiliária.

■ Margem Bruta

A Margem Bruta da Companhia no 4T11 foi de 49% - 7,4 p.p. inferior à margem do 4º trimestre de 2010; e em 2011 foi de 63% -7,4 p.p. inferior à margem de 2010; decorrente da maior atividade de vendas de propriedades e incorporação imobiliária no resultado.



Resultados 4T11

■ Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais da companhia no 4T11 totalizaram R\$ 5,6 milhões, registrando uma alta de 17% em relação ao 4T10 que registrou R\$ 4,8 milhões; e no ano de 2011 as despesas comerciais registraram alta de 72% em relação a 2010 passando de R\$ 6,6 milhões para R\$ 11,4 milhões. O incremento nessas despesas foram em decorrência das comercializações das incorporações ocorridas nos períodos, porém ao excluirmos estas despesas com comercialização, observamos uma redução de 33% em 2011 comparado a 2010, e 60% no 4T11 em relação ao 4T10.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Serviços de Terceiros - Comerciais	181	2.013	NA	94	460	8,3%	NA
Manutenção e Reparos	233	54	-76,8%	-	43	0,8%	NA
Alugueis e Condomínios	1.002	361	-64,0%	189	178	3,2%	-6,1%
Despesas de Comercialização	-	7.012	NA	-	3.590	64,6%	NA
Outras despesas	5.233	2.001	-61,8%	4.473	1.290	23,2%	-71,2%
Total	6.649	11.441	72,1%	4.756	5.561	100,0%	16,9%

As despesas administrativas totalizaram R\$ 5,0 milhões no 4T11, apresentando acréscimo de 16,5% em relação ao 4T10 que registrou R\$ 4,3 milhões, principalmente devido à evolução em nosso quadro de pessoas para atender ao crescimento do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento. Quando comparamos 2011 com 2010 o aumento das Despesas Gerais e Administrativas foi de apenas 3%, resultado de um esforço contínuo de redução de custos constante ao longo do ano.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	Part. % 4T11	4T10 X 4T11
Salários e Encargos Sociais	5.880	9.175	56,0%	1.815	2.095	41,9%	15,4%
Taxas e Contribuições Diversas	251	307	22,3%	66	115	2,3%	74,2%
Custo de Manutenção e Reparos	299	313	4,7%	86	20	0,4%	-76,7%
Serviços de Terceiros - Administrativos	7.872	5.018	-36,3%	1.967	2.018	40,4%	2,6%
Outras despesas	1.366	1.376	0,7%	355	749	15,0%	111,0%
Total	15.668	16.189	3,3%	4.289	4.997	100,0%	16,5%

■ Resultado Financeiro

Em 2011, as despesas financeiras líquidas aumentaram 10%, passando de uma despesa financeira líquida de R\$ 24,3 milhões para R\$ 26,8 milhões, assim como no 4T11 cujas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 10,9 milhões contra R\$ 8,8 milhões registrados no 4T10. Tal variação pode ser explicada pelo aumento do endividamento da Companhia que vem ampliando o seu nível de investimento em novos projetos e no desenvolvimento dos atuais.



Resultados 4T11

Resultado Financeiro (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(49.342)	(68.224)	38,3%	(15.858)	(18.111)	14,2%
Juros e multas	(72)	(148)	105,6%	(5)	(43)	760,0%
Demais despesas financeiras	(1.226)	(2.824)	130,3%	(568)	(1.176)	107,0%
Despesas Financeira	(50.640)	(71.196)	40,6%	(16.431)	(19.330)	17,6%
Receita de Aplicações Financeiras	25.172	40.721	61,8%	8.437	10.299	22,1%
Outras Receitas	1.196	3.717	210,8%	340	566	66,5%
Receita Financeira	26.368	44.438	68,5%	8.777	10.865	23,8%
Resultado Financeiro	(24.272)	(26.758)	10,2%	(7.654)	(8.465)	10,6%

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

■ EBITDA e Margem EBITDA

Na tabela seguinte apresentamos a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA em 2011 e 2010; e nos 4T11 e 4T10.

EBITDA (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro Antes do IR e da CS	123.555	145.018	17,4%	55.914	39.280	-29,7%
(+/-) Resultado Financeiro	24.272	26.758	10,2%	7.654	8.465	10,6%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	8.421	1,2%	2.094	2.149	2,6%
(-) PLR	2.600	4.574	75,9%	650	1.224	88,3%
(-) Ganhos / perdas não recorrentes	-	(10.438)	NA	-	230	N.A
EBITDA	158.749	174.333	9,8%	66.312	51.348	-22,6%
Margem EBITDA⁽¹⁾	65,5%	56,4%	-9,2 p.p.	52,3%	42,1%	-10,2 p.p.

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

O EBITDA em 2011 foi 9% acima de 2010 em função de um resultado superior, porém quando comparamos as margens dos mesmos períodos, houve uma redução de 9,2 p.p. por conta do resultado reconhecido com incorporação imobiliária e vendas de propriedades. Já no 4T11, o EBITDA foi 23% inferior ao 4T10 e a margem ficou em 42%, em função do reconhecimento da venda do empreendimento logístico de Cajamar ter iniciado neste trimestre.

Abaixo demonstramos o EBITDA Ajuste para os períodos de 2011 e do 4T11. Entendemos ser importante a visão de analisar a CCP os efeitos das vendas, incorporação de propriedade e eventos não recorrentes. Parece este ajuste, além das contas de receita das atividades citadas, fizemos também ajuste nas contas de custos e despesas com o objetivo de refletir corretamente o ajuste do resultado.

Conforme tabela seguinte nota-se que, em relação ao 4T10 o EBITDA absoluto do 4T11 foi 11,6% superior e a margem foi de 91,2%. Ao compararmos o ano de 2011 com 2010 o EBITDA absoluto foi 11,5% superior, e a margem EBITDA ajustado ficou em 87,3%.



Resultados 4T11

EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro Antes do IR e da CS Ajustado	90.211	143.868	59,5%	23.986	37.883	57,9%
(+/-) Resultado Financeiro ajustado ⁽¹⁾	24.272	(4.984)	-120,5%	7.654	(1.568)	-120,5%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	7.750	-6,9%	2.094	1.821	-13,1%
(-) PLR	2.600	1.719	-33,9%	650	243	-62,6%
(-) Ganhos / perdas não recorrentes	-	(8.558)	NA	-	-	N.A
EBITDA Ajustado	125.405	139.794	11,5%	34.384	38.379	11,6%
Margem EBITDA ⁽²⁾ Ajustado	84,4%	87,3%	2,9 p.p	86,5%	91,2%	4,7 p.p

⁽¹⁾ Conforme DRE Ajustado

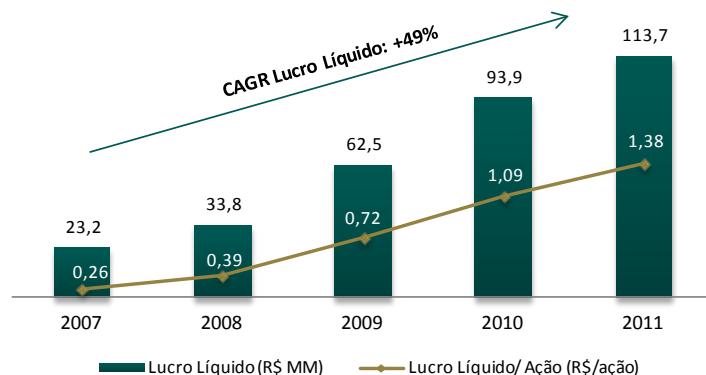
⁽²⁾ Correspondente à divisão do EBITDA pela receita líquida operacional.

■ Imposto de Renda e Contribuição Social

O total do imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,6 milhões no 4T11, 28% inferior ao valor observado de R\$ 6,4 milhões no 4T10, em função de atividade de vendas diferentes nos dois trimestres; já em 2011 a conta totalizou R\$ 16,8 milhões, 8,1% superior a 2010 em consequência do aumento da receita no período.

■ Lucro Líquido

O Lucro Líquido no 4T11 apresentou redução de 33% em relação ao 4T10 passando de R\$ 45,5 milhões para R\$ 30,5 milhões, em decorrência da redução da receita bruta com vendas no trimestre. Já no ano de 2011 a Companhia apresentou receita bruta superior a 2010 e consequentemente registrou aumento de 49% no seu lucro líquido registrando R\$ 113,7 milhões.



O lucro líquido por ação em 2011 foi de R\$ 1,3761 e R\$ 0,3687, em 2011 e 4T11 respectivamente. Nos últimos 5 anos, a Companhia vem apresentando um crescimento constante em seu resultado, apresentando um incremento médio de 23% ao ano, conforme gráfico seguinte.



Resultados 4T11

■ 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)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Líquida	139.327	158.563	13,8%	37.455	39.670	5,9%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(6.968)	(8.365)	20,0%	(2.141)	(880)	-58,9%
NOI	132.359	150.198	13,5%	35.314	38.790	9,8%
Margem NOI ⁽¹⁾	95,0%	94,7%	-0,3 p.p	94,3%	97,8%	3,5 p.p

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

Tanto em 2011 quanto no 4T11 observamos crescimento no NOI da Cia., principalmente em função do aumento da receita com as atividades de locação. As margens NOI fecharam em 97,8% no 4T11 e 94,7% em 2011.

■ 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)	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Lucro (Prejuízo) Líquido	93.892	113.734	21,1%	45.488	30.474	-33,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.322	8.421	1,2%	2.094	2.149	2,6%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(10.438)	NA	-	230	N.A
Funds From Operation (FFO)	102.214	111.717	9,3%	47.630	32.853	-31,0%
Margem de FFO ⁽¹⁾	42,2%	36,1%	-6,1 p.p	37,6%	26,9%	-10,6 p.p
FFO por ação (R\$)	1,183	1,352	14,2%	0,551	0,397	-27,9%

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

Quando comparamos o FFO absoluto do 4T11 com o 4T10 observamos uma redução de 31% em função da diversas atividades de venda de propriedades, já a margem FFO ficou em de 27% no período. Já no ano de 2011, o FFO absoluto foi de R\$ 111,7 milhões, apresentando aumento de 9% em relação a 2010 em decorrência de um melhor resultado líquido, a margem ficou em 36%.

■ Resultado apropriar

A atividade de incorporação imobiliária tem seus resultados referentes às unidades comercializadas reconhecidos à medida da evolução físico-financeira do custo da obra, incluindo o terreno (PoC). Em 31 de dezembro de 2011 resultado bruto à apropiar dos empreendimentos em desenvolvimento é demonstrado abaixo:



Resultados 4T11

Resultado a Apropriar	Total (R\$ Mil)
Receita de vendas a apropriar	108.977
Receita de vendas a apropriar (Permuta)	62.778
(=)Total de vendas a apropriar	171.755
Custo a apropriar das unidades vendidas	(120.058)
Lucro Bruto a apropriar	51.697
Margem Bruta a Apropriar	30,1%

Contas de Balanço

■ Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 353,2 milhões em 31 de dezembro de 2011. Estes recursos serão utilizados para investimentos nos projetos em nosso *pipeline*, e também novas oportunidades.

As aplicações financeiras representaram 25% dos ativos totais.

■ Estoque

Os imóveis a comercializar encerram o semestre com saldo de R\$ 396,5 milhões, valor em linha com estratégia da Companhia de investir no desenvolvimento e aquisição de propriedades comerciais, administração destas e, posteriormente, desinvestimento para busca de novas oportunidades.

■ Propriedades de Investimento

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

Propriedades de Investimento	Em R\$ Milhares	
	2010	2011
Edifícios Corporativos	302.492	298.165
Condomínios Logísticos	50.058	49.619
Shoppings	108.179	161.124
Outros	21.688	21.304
Total	482.417	530.212

■ Endividamento

A dívida líquida totalizou R\$ 329,7 milhões em 31 de dezembro de 2011, um aumento de 40% em relação ao ano anterior (2010), explicado pelo aumento das captações e despesas financeiras com juros. O nível de endividamento líquido atual da companhia é de 1,89 vezes o EBITDA; posição que dá bastante conforto ao plano de crescimento da Companhia.



Resultados 4T11

A próxima tabela detalha o cálculo da Dívida Líquida:

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2010	31/12/2011
Endividamento	576.919	682.909
Financiamentos e Empréstimos	250.285	328.076
Debêntures	319.753	361.152
Partes Relacionadas	(3.597)	(6.319)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	10.478	-
Disponibilidades	341.025	353.247
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	341.025	353.247
Dívida Líquida	235.894	329.662
Dívida Líquida / EBITDA	1,49x	1,89x

Em dezembro de 2011, a CCP possuía três empréstimos bancários e quatro financiamentos contratados, conforme demonstrados abaixo:

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

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

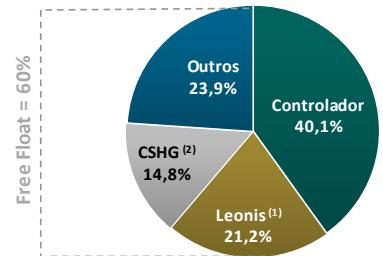
Financiamento a Produção						
Agente Financeiro	Modalidade	Montante R\$ (Mil)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Itaú BBA	Crédito Imobiliário	20.000	5.901	TR + 10,00% a.a.	Mensal	Setembro/2021
BNDES	FINEM	144.000	5.600	TJLP + 3,72% a.a	Mensal	Setembro/2020
Bradesco	Crédito Imobiliário	31.392	22.695	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Janeiro/2023
Bradesco	Crédito Imobiliário	185.220	-	TR + 10,30% a.a.	Mensal	Abri/2023
Total		380.612	34.196			



Resultados 4T11

■ Capital Social

Em 31 de dezembro de 2011, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 82.650.168) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*free float*). Em fevereiro de 2012 o conselho de administração aprovou o cancelamento de 3,5 milhões de ações passando a totalizar 83.000.000.



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

■ Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou 2011 com R\$ 513,5 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).



Resultados 4T11

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

	2010	2011	2010 X 2011	4T10	4T11	4T10 X 4T11
Receita Bruta	249.633	321.370	28,7%	130.862	128.007	-2,2%
Locação de Edifícios Corporativos	82.558	99.854	21,0%	21.793	26.224	20,3%
Shopping Centers	42.150	52.021	23,4%	11.884	14.151	19,1%
Locação de Centros de Distribuição	9.948	8.707	-12,5%	3.600	1.734	-51,8%
Locação de outros empreendimentos	8.506	5.306	-37,6%	1.815	1.424	-21,5%
Prestação de serviços de Administração	9.814	15.678	59,8%	1.913	3.884	103,0%
Vendas de Propriedades e Incorporação Imobiliária	96.656	139.804	44,6%	89.858	80.590	-10,3%
Deduções da receita bruta	(7.368)	(12.073)	63,9%	(4.022)	(6.051)	50,4%
dos imóveis vendidos	(3.026)	(4.139)		-	(2.032)	NA
dos imóveis locados	(3.836)	(7.325)			(3.864)	
dos serviços prestados	(507)	(609)			(156)	
Receita Líquida Operacional	242.265	309.297	27,7%	126.840	121.956	-3,9%
Custo de locação, vendas e serviços prestados	(72.676)	(115.755)	59,3%	(55.290)	(62.209)	12,5%
dos imóveis vendidos	(55.450)	(95.518)			(58.168)	
dos imóveis locados	(15.287)	(16.785)			(3.029)	
da prestação de serviços	(1.939)	(3.452)			(1.012)	
Lucro Bruto	169.589	193.542	14,1%	71.550	59.747	-16,5%
<i>Margem Bruta</i>	70,0%	62,6%	-7,4 p.p	56,4%	49,0%	-7,4 p.p
Despesas/ Receitas Operacionais	(21.762)	(21.766)	0,0%	(7.982)	(12.002)	50,4%
Comerciais	(6.649)	(11.441)	72,1%	(4.756)	(5.561)	16,9%
Administrativas	(13.218)	(12.121)	-8,3%	(3.575)	(4.103)	14,8%
Honorários da Administração	(2.450)	(4.068)	66,0%	(667)	(884)	32,5%
Opções de ações outorgadas	-	-	NA	(48)	-	-100,0%
Participação de empregados e administradores	(2.600)	(4.574)	75,9%	(650)	(1.224)	88,3%
Demais resultados em investimentos	3.155	10.438	230,8%	1.714	(230)	-113,4%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	-	-		-	-	NA
Lucro antes do Financeiro	147.827	171.776	16,2%	63.568	47.745	-24,9%
Despesas financeiras	(50.640)	(71.196)	40,6%	(16.431)	(19.330)	17,6%
Receitas financeiras	26.368	44.438	68,5%	8.777	10.865	23,8%
Resultado Financeiro	(24.272)	(26.758)	10,2%	(7.654)	(8.465)	10,6%
Lucro antes de IR e CS	123.555	145.018	17,4%	55.914	39.280	-29,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(15.567)	(16.833)	8,1%	(6.435)	(4.613)	-28,3%
Diferido	(3.301)	299	-109,1%	(2.536)	682	-126,9%
Do exercício	(12.266)	(17.132)	39,7%	(3.899)	(5.295)	35,8%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	107.988	128.185	18,7%	49.479	34.667	-29,9%
Participação de Não Controladores	(14.096)	(14.451)	2,5%	(3.991)	(4.193)	5,1%
Lucro Líquido do Exercício	93.892	113.734	21,1%	45.488	30.474	-33,0%
<i>Margem Líquida</i>	38,8%	36,8%	-2,0 p.p	35,9%	25,0%	-10,9 p.p
<i>Lucro por ação</i>	1,0871	1,3761	28,9 p.p	0,5267	0,3687	-15,8 p.p



Resultados 4T11

■ Balanço Patrimonial

R\$ Mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2010	31 de Dezembro de 2011	% sobre Ativo Total	Var. 2011 x 2010
Ativo Circulante				
Disponibilidades	4.042	8.541	0,6%	111,3%
Aplicações financeiras	336.983	344.706	24,2%	2,3%
Contas a Receber	50.582	58.619	4,1%	15,9%
Estoques	17.418	5.292	0,4%	-69,6%
Adiantamento a Fornecedor	-	3.125	0,2%	NA
Impostos e contribuições a compensar	830	1.764	0,1%	112,5%
Demais contas a receber	321	1.063	0,1%	231,2%
Total Circulante	410.176	423.110	29,8%	3,2%
Ativo não circulante				
Contas a receber	18.877	11.551	0,8%	-38,8%
Estoques	244.953	391.204	27,5%	59,7%
Partes relacionadas	3.520	3.515	0,2%	-0,1%
Mútuo a receber	219	2.879	0,2%	1214,6%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	13.188	20.865	1,5%	58,2%
Impostos e contribuições a compensar	14.337	23.032	1,6%	60,6%
Depósitos Judiciais	7.599	8.833	0,6%	16,2%
Títulos e Valores Mobiliários	34.287	-	0,0%	-100,0% NA
Ativo Imobilizado	2.312	6.428	0,5%	178,0%
Ativo Intangível	9	10	0,0%	11,1%
Propriedades para investimento	482.417	530.212	37,3%	9,9%
Total não Circulante	821.718	998.529	70,2%	21,5%
Total do ativo	1.231.894	1.421.639	100,0%	15,4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2010	31 de Dezembro de 2011	% sobre Passivo Total	Var. 2011 x 2010
Passivo Circulante				
Empréstimos e financiamentos	5.104	269.272	18,9%	5175,7%
Debênture	-	7.322	0,5%	NA
Refis IV	3.270	2.651	0,2%	-18,9%
Fornecedores	8.265	10.605	0,7%	28,3%
Impostos e contribuições a recolher	5.379	8.457	0,6%	57,2%
Impostos e contribuições diferidos	7.220	5.448	0,4%	-24,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.526	514	0,0%	-95,1%
Dividendos a pagar	23.071	27.012	1,9%	17,1%
Partes relacionadas	142	75	0,0%	-47,2%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.999	19.821	1,4%	147,8%
Adiantamento dos clientes - Permutas	17.281	31.418	2,2%	81,8%
Adiantamento dos clientes	929	9.692	0,7%	943,3%
Demais contas a pagar	4.190	9.041	0,6%	115,8%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	633.830	467.803	32,9%	-26,2%
Empréstimos e Financiamentos	255.658	58.804	4,1%	-77,0%
Debênture	319.753	353.830	24,9%	10,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.526	756	0,1%	-50,5%
Adiantamento de clientes - permuta	43.413	41.886	2,9%	-3,5%
Tributos a Pagar	5.329	6.958	0,5%	30,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.001	1.848	0,1%	-73,6%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,1%	0,0%
Demais contas a pagar	-	2.571	0,2%	NA
Patrimônio líquido	469.703	513.531	36,1%	9,3%
Participação de minoritários	34.985	38.977	2,7%	11,4%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.231.894	1.421.639	100,0%	15,4%



Resultados 4T11

■ Demonstração de Fluxo de Caixa

R\$ Mil

	2010	2011
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	123.555	145.018
Ajustes para conciliar o resultado das disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	59	384
Depreciação das propriedades para investimento	8.186	8.037
Amortização da comissão sobre Debêntures	570	760
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	52.909	69.924
Imposto Diferido (PIS e COFINS)	1.618	373
Provísão dividendos a receber	(693)	-
Provísão para perda de contas a receber	81	-
Estorno de provisão de contas a pagar	(83)	-
Variação cambial/ganho ou perda - swap	(4.264)	2.425
Despesa com opção de ação	288	192
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(40.107)	(711)
Impostos e contribuições a compensar	(650)	(5.343)
Adiantamento a fornecedores	-	(3.125)
Demais ativos	7	(742)
Imóveis a comercializar	(50.123)	(134.125)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(13.188)	(7.677)
Depósitos Judiciais	(751)	(1.234)
Decréscimo (acréscimo) em passivos		
Fornecedores	8.869	2.340
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(6.882)	(10.782)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(2.665)	11.822
Impostos e contribuições a recolher	1.316	2.540
Adiantamento de Clientes	(3.317)	21.373
Dividendos a pagar	-	(772)
Demais contas a pagar	1.372	7.422
Caixa proveniente das operações	76.107	108.099
Juros Pagos	(1.514)	(1.774)
IRRF sobre dividendos recebidos	(3.888)	(4.286)
IRPJ e CSLL Pagos	(10.646)	(16.315)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	60.059	85.724
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) Decréscimo de títulos de valores mobiliários	(22.308)	23.810
(Acréscimo) Decréscimo do imobilizado	(351)	(4.501)
(Acréscimo) Decréscimo das propriedades para investimento	(7.562)	(55.832)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(30.221)	(36.523)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acréscimo de empréstimos e debêntures	300.000	53.664
Pagamento de empréstimo (principal)	(5.000)	(5.000)
Comissão para aquisição de debêntures	(6.076)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	288.924	48.664
Das atividades de financiamento com acionistas		
Participação de não-controladores	(14.093)	(10.459)
Dividendos Pagos	(14.846)	(22.299)
Recompra de Ações	(1.199)	(50.163)
Contas a receber de partes relacionadas	(405)	(2.655)
Contas a pagar para partes relacionadas	25	(67)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento com acionistas	(30.518)	(85.643)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	288.244	12.222
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	52.781	341.025
No fim do exercício	341.025	353.247
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	288.244	12.222



Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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


4Q11 Results

CCP reports Net Income of R\$113.73 million

Earnings per share up 26.6% reaching R\$ 1,38/share

Net Revenue reaches R\$309.3 million

2010 Results Conference Call

Portuguese

March 07, 2012

02:30 p.m. (Brasília Time)

12:30 p.m. (US EST)

Dial in: +55 11 3127-4971

Code: CCP

Replay: +55 11 3127-4999

Code: 31985221

English

March 07, 2012

03:30 p.m. (Brasília Time)

01:30 p.m. (US EST)

Dia in: +1 (412) 317-6776

Code: CCP

Replay: +1 (412) 317-

0088

Code: 10009782

IR Contact:

Investor Relations

Tel.: +55 (11) 3018-7601

ri@ccpsa.com.br

www.ccpsa.com.br/ir

BM&F Bovespa: CCPR3

Share Price: R\$ 17.00

No. of shares: 83,000,000

Market cap: R\$ 1,411 MM

Closing Price: 03/01/2012

São Paulo, March 6, 2012 - Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&FBovespa: CCPR3) ("CCP or "Company"), one of the leading commercial property investment, leasing and sales companies in Brazil, announces its results for fiscal year 2011. Except where stated otherwise, all amounts are in Brazilian real (R\$) and in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and the International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

Highlights

- **Average increase** of 33.5% in lease agreements
- **Adjusted EBITDA** of **R\$139.8 million** in 2011 and **Margin of 87.3%**
- **Net Income** of **R\$113.7 million** and **R\$1.38 per share**, up **21.1%**
- **Physical and financial vacancy rates** of **0.8%** of our portfolio
- Our shopping malls recorded **sales** of **R\$767.0 million** in 2011
- We closed 2011 with **an operational portfolio** of **195,500 sq.m.**
- Another **330,000 sq.m.** in **projects under development**

Financial Indicators (R\$ million)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Net Revenue	242.27	309.30	27.7%	126.84	121.96	-3.9%
EBITDA	158.75	174.33	9.8%	66.31	51.35	-22.6%
EBITDA Margin	65.5%	56.4%	-9.2 p.p	52.3%	42.1%	-10.2 p.p
Adjusted EBITDA⁽¹⁾	125.41	139.79	11.5%	34.38	38.38	11.6%
Adjusted EBITDA Margin	84.4%	87.3%	2.9 p.p	86.5%	91.2%	4.7 p.p
NOI⁽²⁾	132.36	150.20	13.5%	35.31	38.79	9.8%
NOI Margin	95.0%	94.7%	-0.3 p.p	94.3%	97.8%	3.5 p.p
FFO⁽³⁾	102.21	111.72	9.3%	47.63	32.85	-31.0%
FFO Margin	42.2%	36.1%	-6.1 p.p	37.6%	26.9%	-10.6 p.p
FFO per share (R\$)⁽⁴⁾	1.183	1.352	14.2%	0.551	0.397	-27.9%
Net Income	93.89	113.73	21.1%	45.49	30.47	-33.0%
Net Margin	38.8%	36.8%	-2.0 p.p	35.9%	25.0%	-10.9 p.p
Net Income per share (R\$)⁽⁴⁾	1.087	1.376	26.6%	0.527	0.369	-30.0%
Operating Indicators				4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Physical Vacancy				0.9%	0.8%	-0.1 p.p
Financial Vacancy				1.0%	0.8%	-0.2 p.p
Current Portfolio (Thd. Sq.m.)				189.8	195.5	3.0%
Under development Portfolio (Thd. Sq.m.)				294.2	333.9	13.5%



Message from Management

As it is about to celebrate its fifth year of operation, CCP announces five-fold growth in net income since it started operations. Without doubt, 2011 was a year when we began reaping the fruits of the strategy rolled out for the Company. We closed the year with net income of R\$113.7 million and a 26.6% growth in earnings per share over the previous year.

The first highlight was in the Industrial segment, where, in 2008, we began a strategic alliance with Prologis Inc., the largest global player in the logistics properties segment, and in 2011 we delivered our first project, located in the region of Cajamar in São Paulo state. The project is in line with international quality standards that are pretty uncommon in the Brazilian market. Apart from enabling a quick pace of leasing, it generated sales opportunities for the project even before its delivery. The success of this project developed with Prologis gives us further strength to speed up the development of new projects in this market.

In the Shopping Mall Segment, we have combined our vast management experience with our capacity to develop solid projects and partnerships. Currently, two of our projects are in operation, one of them - the Grand Plaza mall - is undergoing expansion, and five other projects, which should add 82,500 sq.m. of GLA to our portfolio between one and three years, placing CCP in a strong position in this market.

Lastly, the corporate tower segment is our most traditional segment and which represents the highest share of our portfolio. The media have already portrayed the recent developments in this market: Due to a shortage of properties available (in particular Triple A buildings), the low vacancy rates have sharply increased leasing prices, consequently appreciating the value of our properties and increasing leasing revenue in this segment by a significant 21%. We also remain highly optimistic about the four projects under development, three already under construction, which will add 36,800 sq.m. to our portfolio.

Regarding our results, in addition to the substantial net income growth mentioned above, in 2011 we recorded 29% increase in revenue and maintained a high (adjusted) EBITDA margin, which stood at 87%. This is the result of a proactive management, whose main goal is to maximize shareholder value.

It is also worth noting that one of the pillars of CCP is its conservative cash management, which provides us with the buffer and security for us to grow constantly and, especially, in a healthy manner. One example of this is our conservative approach to our leverage, one of the lowest in the sector. At the close of 2011, our leverage ratio (net debt/EBITDA) stood at 1.89. Apart from raising funds to finance our projects through cost attractive options such as FINEM and *Crédito Imobiliário*, in early 2012 we concluded our second debenture issue, which was aimed at lengthening and optimizing our debt profile.

Analyzing the Company's performance in 2011, we can conclude that it retains its sound financial health, high profitability, and high quality portfolio, which has been constantly appreciating. Thus, CCP is fully prepared to further progress in the current positive and challenging scenario in Brazil.

Management



4Q11 Results

Company Overview



CCP is one of the leading commercial property investment companies in Brazil with a focus on the development, acquisition, leasing and sales of Triple A corporate towers, shopping malls and distribution centers. The Company's project portfolio is considered one of the best in the market in terms of quality and strategic location, which bring it excellent returns. CCP currently has total leasable area of 195,400 sq.m., plus a further 330,000 sq.m. under development for delivery in the coming years.

Highlights

Increase in lease prices

In 2011, the Company successfully increased its lease prices by an average of 33.5%, and by over 40% in certain corporate tower lease agreements. In new agreements, the company registered price increases of around 21% for corporate towers and 25% for distribution centers.

The quality of the company's portfolio and the shortage of commercial towers in several segments benefitted negotiations with clients.

Increase in interest in the Thera Corporate project



In October 2011, CCP and Cyrela Brazil Realty S.A. ("Cyrela") signed a sale agreement by which Cyrela sold 21.7% of its interest in Thera Corporate to CCP for R\$56.7 million. As a result, CCP's stake in the corporate tower, with 28,359 sq.m. of private area and located in the Berrini region, one of the main business centers of São Paulo, increased to 66.6%.

In addition, in December 2011 we launched a Real Estate Investment Fund called FII BM Cyrela Thera Corporate (Bovespa: THRA11B), in which Cyrela Brazil Realty (Cyrela) sold its remaining stake worth R\$136 million through a primary offering carried out in 8 working days.

Sale of Properties and Interest

Cajamar I and II Industrial Park

In November 2011, the Banco do Brasil Employees Pension Fund (PREVI) acquired 90% interest in the Cajamar I and II Industrial Park.

The project consists of a complex with 7 warehouses for storage and logistics, according to the highest standards of layout, functionality, flexibility, accessibility and security, with private area of over 185,000 sq.m., strategically located near the Rodoanel beltway at the Anhanguera Highway in São Paulo. The project was developed in partnership with Prologis, Inc., the largest global player in logistics properties.



4Q11 Results

Londres Building and Universe Project

In the second quarter of 2011, taking advantage of the favorable market environment, we sold our remaining interest in the Londres tower, located in Rio de Janeiro, for R\$ 20.5 million.

In addition, we used one block of our landbank located in a site at Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, to develop the Universe corporate tower project in partnership with Cyrela. A total of 75.4% of its PSV (R\$253.8 million) has already been sold. Our interest in this project is 48.9%.

Construction in progress

In 2011, we began construction work at several projects in our portfolio, underlining our optimism about the markets in which we operate.

The highlight is the Matarazzo project located on Avenida Paulista in São Paulo city, which involves the development of a corporate tower and a shopping mall in one of the busiest places in the city. In the shopping mall segment, we also began construction of the Shopping Metropolitano mall in the Barra da Tijuca district of Rio de Janeiro. The two joint venture projects, located in Belo Horizonte, Minas Gerais state, and in Belém, Pará state, are in an advanced phase and scheduled to be delivered in 2012. Work on the fourth expansion of the Shopping Grand Plaza mall is also in progress, with 83% of the area already sold.

In the corporate tower segment, in addition to the projects mentioned above, we also began construction of the Thera Corporate project, located on Avenida Berrini in São Paulo. Construction on the project CEO was initiated in 2010 and is advancing on schedule.

In the industrial segment, three buildings of the Cajamar I Logistics Park were delivered in 2011 and construction works of the remaining warehouses have already begun. In addition, land leveling of the Jundiaí project, in São Paulo state, has concluded and construction has begun on the first phase of the project.

More details on these projects can be found in the 'Projects under Development' section.

Land Acquisition

We acquired one more site to build a distribution center in the city of Queimados, located 35 km from downtown Rio de Janeiro, with total area of approximately 740,000 sq.m. for the construction of GLA of approximately 170,000 sq.m. The distribution center, to be built in partnership with Prologis Inc., will be launched in phases and according to the highest standards of layout, functionality, flexibility, accessibility and security.



4Q11 Results

Subsequent Events

Second Issue of Simple, Non-Convertible Debentures

On March 1, 2012, we concluded the public distribution with restricted placement efforts of simple, non-convertible, unsecured debentures, in a single series, of the 2nd (second) issue of Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (CCP) in the amount of R\$204.4 million, with half-yearly coupon of CDI+spread of 1.22% p.a., maturing in the fourth and fifth years.

Cancellation of treasury stock

In February 2012, the Board of Directors approved the cancellation of 3,500,000 common shares, reducing the company's capital to 83,000,000 shares.

Acquisition of area in the Torre Matarazzo project

In January 2012, we acquired from one of the swap parties to the project, through our subsidiary, an area of 1,320 sq.m. (CCP's share) in the upcoming Torre Matarazzo project.

Vacancy

Thanks to the excellent quality and management of our portfolio, the Company registered low physical and financial vacancy rates in all the quarters in 2011. On December 31, 2011, our physical and financial vacancy rate stood at 0.8%.



Since 2008, the company has been recording financial vacancy rates below 2.0%, which attests to the quality and excellent management of its projects.

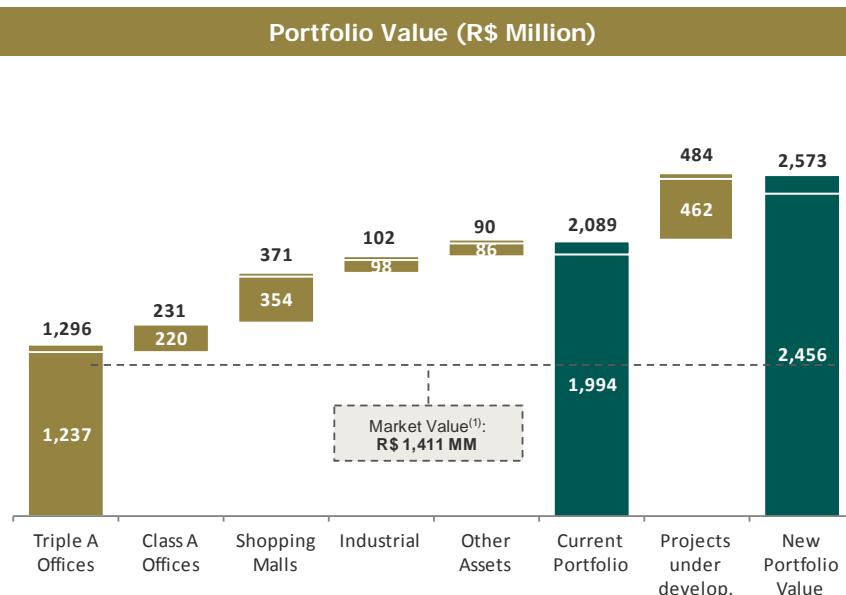
We continue to observe very low vacancy rates in the three segments in which we operate due to the lack of high-standard properties to meet the existing demand. Compared with the market average, our vacancy rates are extremely low.



4Q11 Results

Portfolio Valuation – Fair Value

In the new appraisal of our asset portfolio conducted by the specialized consulting firm CB Richard Ellis in August 2011, and considering the quality and non-replicability of the assets, the portfolio was valued at between R\$2.45 billion and R\$2.57 billion. The following charts show the amounts determined by the new appraisal compared with the Company's market value at BM&FBovespa.



Market Value^¹ =	Price per share^²: R\$ 17.00
62.9% of NAV	NAV/ share^³: R\$ 27.03

^¹ Market value of the Company's stock on 03/01/2012

^² Price of the Company's stock on 03/01/2012

^³ Net Value of assets based on net debt divided by number of shares in the Company



4Q11 Results

Projects under Development

Our projects under development will add over 330,000 sq.m. to our portfolio, between corporate towers, shopping malls and distribution centers, as detailed in the expansion table below.

	Projects under Development	Location	Total GLA (sq.m)	CCP GLA (sq.m)	Delivery Date (Estimated)	Average Rent per Month per sq.m ⁽¹⁾	Investments to be Incurred (R\$ MM) ⁽²⁾	CCP GLA (sq.m)
Corporate Building	CEO	RJ - Barra da Tijuca	29,927	5,480	2Q13	R\$ 100 - R\$ 110	212.8	38,187
	Thera Corporate ⁽³⁾	SP - Berrini	28,359	18,884	2Q14	R\$ 120 - R\$ 130		
	Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	22,052	10,006	2Q15	R\$ 140 - R\$ 170		
	Ed. Faria Lima	SP - Av. Faria Lima	15,578	3,817	to be defined	R\$ 160 - R\$ 180		
Shopping Mall	Grand Plaza Shopping Expansion	SP - Santo André	14,823	8,259	4Q12	R\$ 55 - R\$ 65	363.4	82,115
	Metropolitano Mall	RJ - Barra da Tijuca	44,197	35,358	2Q13	R\$ 50 - R\$ 60		
	Pirituba Mall	SP - Marginal Tietê	36,060	9,015	1Q13	R\$ 55 - R\$ 65		
	Cidade São Paulo Mall	SP - Av. Paulista	17,676	8,838	2Q15	R\$ 115 - R\$ 125		
	Estação BH Mall	MG - Belo Horizonte	32,063	12,825	2Q12	R\$ 50 - R\$ 60		
	Parque Shopping Belém	PA - Belém	31,280	7,820	2Q12	R\$ 40 - R\$ 50		
Industrial	Logistics Park - Cajamar I	SP - Cajamar	27,843	6,961	1Q12	R\$ 19 - R\$ 22	188.5	213,582
	Logistics Park - Cajamar II	SP - Cajamar	67,990	16,998	1Q13	R\$ 19 - R\$ 22		
	Logistics Park - Queimados I	RJ - Queimados	178,751	44,688	3Q12	R\$ 16 - R\$ 19		
	Logistics Park - Queimados II	RJ - Queimados	173,737	43,434	to be defined	R\$ 16 - R\$ 19		
	Logistics Park - Jundiaí I	SP - Jundiaí	66,104	13,551	to be defined	R\$ 18 - R\$ 21		
	Logistics Park - Jundiaí II	SP - Jundiaí	75,800	18,950	2Q12	R\$ 18 - R\$ 21		
	Dutra Logistics Center - CLD	SP - Dutra	115,000	69,000	to be defined	R\$ 20 - R\$ 23		
Total of Under Development Projects			977,240	333,884			764.7	333,884
Landbank								
Centro Metropolitano - SE and SO		RJ - Barra da Tijuca	150,000	120,000	to be defined		-	-
Total Landbank			150,000	120,000			-	-
Total Landbank and under Develop. Projects			1,127,240	453,884			764.7	333,884

⁽¹⁾ Average regional price

⁽²⁾ Capex for shopping mall considering Key Money

⁽³⁾ Capex does not consider the subsequent event

Note: Projects under development are subject to revision in area, delivery date and investment amounts due to possible changes to projects.



4Q11 Results

Operating Segments

The following table presents the key operating statistics of our operating segments.

Portfolio Operational Indicators	Leasable Area CCP		Vacancy ⁽¹⁾		Gross Revenues (R\$ thd)						
	Sq.m	%	Sq.m ⁽²⁾	R\$ ⁽³⁾	2010	2011	Interest 2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Office Buildings	86,567	44.3%	0.8%	1.6%	82,558	99,854	31.1%	21.0%	21,793	26,224	20.3%
Triple A Buildings	50,631	25.9%	0.0%	0.0%	65,959	79,869	24.9%	21.1%	17,178	21,082	22.7%
Class A Buildings	35,937	18.4%	4.1%	3.8%	16,509	19,985	6.2%	21.1%	4,610	5,142	11.5%
Other revenues	-	0.0%	0.0%	0.0%	90	-	0.0%	NA	5	-	NA
Shopping Malls	45,781	23.4%	0.8%	0.4%	42,150	52,021	16.2%	23.4%	11,884	14,151	19.1%
Industrial / Distribution Centers	44,712	22.9%	0.0%	0.0%	9,948	8,707	2.7%	-12.5%	3,600	1,734	-51.8%
Other	18,462	9.4%	0.3%	0.4%	8,506	5,306	1.7%	-37.6%	1,815	1,424	-21.5%
Services	-	-	-	-	9,814	15,678	4.9%	59.8%	1,913	3,884	103.0%
Recurring Gross Revenue	195,522	100.0%	0.8%	0.8%	152,977	181,566	56.5%	18.7%	41,005	47,418	15.6%
Properties' Sales	-	-	-	-	96,656	139,804	43.5%	44.6%	89,858	80,590	-10.3%
Total	195,522	100.0%	0.8%	0.8%	249,633	321,370	100.0%	28.7%	130,862	128,007	-2.2%

¹ Base Date: 12/31/2011

⁽²⁾ Ratio of potential revenue from the non-leased area to

⁽³⁾ Ratio of non-leased area to total leasable area in the

Real Estate Leasing

The following table presents gross lease revenue in the Corporate Tower segment by project.

Building	Location	CCP Private Area (Sq.m.)	Financial Vacancy Rate ⁽¹⁾	Physical Vacancy Rate ⁽¹⁾	CCP Revenues (R\$ thd)						
					2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11	
Triple A Buildings		50,631			65,959	79,869	21.1%	17,178	21,082	22.7%	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4,878	0.0%	0.0%	5,270	6,061	15.0%	1,359	1,619	19.1%	
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3,002	0.0%	0.0%	3,081	4,368	41.8%	845	1,345	59.2%	
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18,588	0.0%	0.0%	26,249	28,694	9.3%	6,600	7,410	12.3%	
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13,066	0.0%	0.0%	17,217	24,980	45.1%	4,625	6,199	34.0%	
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11,097	0.0%	0.0%	14,143	15,766	11.5%	3,749	4,509	20.3%	
Class A Buildings		35,937			16,509	19,985	21.1%	4,610	5,142	11.5%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	12,084	0.0%	0.0%	6,167	6,545	6.1%	1,617	1,699	5.1%	
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8,403	0.0%	0.0%	3,329	3,927	18.0%	920	1,018	10.7%	
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2,923	0.0%	0.0%	1,441	1,926	33.6%	430	501	16.5%	
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2,844	11.4%	11.4%	1,064	959	-9.9%	217	227	4.4%	
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5,009	0.0%	0.0%	2,100	2,672	27.3%	533	752	41.2%	
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	0.0%	0.0%	1,183	2,293	93.8%	690	559	-18.9%	
Suarez Trade	BA - Salvador	3,850	0.0%	0.0%	1,226	1,664	35.7%	203	385	89.9%	
Other revenues with common area			0.0%	0.0%	90	-	-100.0%	5	-	-100.0%	
Total		86,567	0.8%	1.6%	82,558	99,854	21.0%	21,792	26,224	20.3%	

¹ Base Date: 12/31/2011

The corporate tower portfolio currently has a total area of around 86,500 sq.m., divided into 12 corporate towers. Our total area in the corporate tower segment may be divided into two project standards for corporate projects,



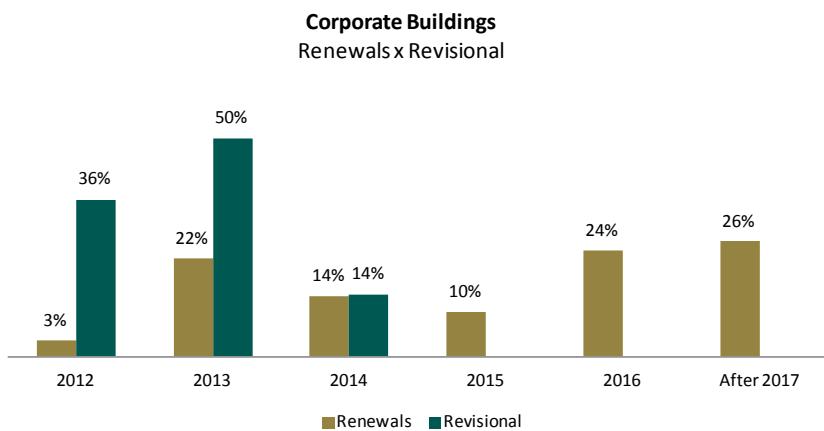
4Q11 Results

"A" and "Triple A" class towers. Based on the classification developed by the Real Estate Center of the University of São Paulo (USP), "Triple A" denotes the highest standard of quality, efficiency and technology in this segment. In terms of revenue, these areas account for 80% of our portfolio in this segment.

Thanks to the excellent quality and management of our portfolio, we recorded 99.2% occupancy in our corporate towers in 4Q11.

Gross revenue from leasing of corporate towers was R\$100 million in 2011, up 21% from the R\$83 million in 2010 and up 20% in 4Q11 from 4Q10. The main driver of growth was the successful lease price increases – which reached 46% in a few agreements – during the period.

The average increase in revenue from agreement renewals and lease price increases for areas of 25,000 sq.m. came to 33.5% in 2011. In 2012, approximately 35% of our lease agreements will undergo price revisions and/or renewals. Following is the schedule of agreement renewals and revisions for our corporate tower lease portfolio.



Leasing of Shopping Malls

The table below presents the leasing revenue for each shopping mall in which CCP holds interest, as well as the revenue from the key money of our projects under development. The interest in Grand Plaza Shopping is presented in full, without reducing minority interest, as established by the consolidation rules issued by regulatory bodies.

Shopping Malls	Total GLA (Sq.m) ⁽¹⁾	CCP's GLA (Sq.m) ⁽¹⁾	Financial Vacancy Rate ⁽³⁾	Physical Vacancy Rate ⁽³⁾	CCP Revenues (R\$ thd)						
					2010 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾	2010 X 2011	4Q10 ⁽²⁾	4Q11 ⁽²⁾	4Q10 X 4Q11	
Grand Plaza Shopping	59,954	36,488	0.0%	0.0%	37,867	40,234	6.3%	10,513	10,938	4.0%	
Shopping D	29,417	9,293	2.0%	2.0%	4,217	5,294	25.5%	1,322	1,446	9.4%	
Subtotal	89,371	45,781	0.8%	0.4%	42,083	45,527	8.2%	11,834	12,384	4.6%	
Malls under development ⁽⁴⁾	NA	NA	N.A.	N.A.	67	6,494	9655.1%	49	1,766	3477.4%	
Total	89,371	45,781	0.8%	0.4%	42,150	52,021	23.4%	11,884	14,151	19.1%	

⁽¹⁾ Represents CCP's stakes in the shopping centers (obtained by dividing CCP's percentage of participation in the shopping center by the total usable area of the building).

⁽²⁾ In accordance with Brazilian GAAP, these revenues were consolidated in our financial statements in the following manner: (i) in relation to the SPEs in which we have an interest of less than 50%, the

³ Base Date: 12/31/2011

⁽⁴⁾ Results from key money



4Q11 Results

Gross revenue from shopping malls grew by 23% in 2011 over 2010 and by 19% in 4Q11 over 4Q10, mainly due to the booking of revenue from key money from our projects under development. Excluding the effects of these revenues, gross revenue from shopping malls increased 8% in 2011 from 2010 and 5% in 4Q11 in relation to 4Q10, mainly due to the increase in the minimum lease price.

As presented in the table below, our malls in operation recorded total sales of R\$767 million in 2011, up 3% from the previous year, and of R\$229 million in 4Q11, versus R\$234 million in 4Q10. Note that some areas of Grand Plaza Shopping had to be deactivated to enable commencement of mall expansion works in April 2011.

In 2011, same store sales amounted to R\$696 million, 6% higher than in 2010, while increasing 2% in 4Q11 compared with 4Q10. Same store lease revenue grew 12% and 11% in 2011 and 4Q11, respectively, over 2010 and 4Q10.

Shopping Centers	Operational Info (R\$ MM)					
	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Total Sales	743	767	3.3%	234	229	-2.1%
Same Store Sales	655	696	6.3%	210	214	2.1%
Same Store Rent	44	49	11.8%	11	13	10.9%

Similar to the segment's vacancy rate, the default rate in 2011 was low too, remaining at 1%.

The interests held by CCP in the Shopping Mall segment are: (i) 31.59% in Shopping D; and (ii) 60.86% of the shares in the Grand Plaza Shopping Real Estate Investment Fund.

Distribution Centers (Industrial)

We recorded lower revenue from leasing of distribution centers in 2011 and 4Q11, due to the effect of the straight-line accounting of the Tamboré Industrial Park, as presented in the table below. As shown in the table below, excluding the effects of straight-line accounting, revenue from leasing of distribution centers increased 25% and 19% in 2011 and 4Q11 over 2010 and 4Q10, respectively.

Distribution Center	Location	Total Leasable Area	CCP Leasable area (Sq.m)	Financial Vacancy Rate ⁽ⁱ⁾	Physical Vacancy Rate ⁽ⁱ⁾	CCP Revenue from Lease (R\$ thd)					
						2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Tamboré Industrial Park	SP - Tamboré	40,350	40,350	0.0%	0.0%	9,948	7,676	-22.8%	3,600	1,518	-57.8%
(+) Lease Revenue						8,114	9,150	12.8%	2,184	2,385	9.2%
(+) Straight-line accounting Effects						1,835	(1,474)	-180.4%	1,416	(867)	-161.2%
Cajamar Industrial Park	SP - Cajamar	87,224	4,361	0.0%	0.0%	-	1,031	NA	-	217	NA
Total		127,575	44,712	0.0%	0.0%	9,948	8,707	-12.5%	3,600	1,734	-51.8%

³ Base Date: 12/31/2011

The Cajamar Industrial Park, in which CCP and Prologis hold 10% stake after the sale of interest, registered leasing revenue of R\$1.0 million from 3 of the 7 warehouses leased in the end of 2011.



4Q11 Results

Services

The services rendered by the company include the following: I) the administration of Corporate Towers and Shopping Malls, whereby CCP manages its corporate projects using high technology to add value to its units and also manages two malls in which it owns interests, including the parking lots and portfolios of leased units; II) the management of the assets of our strategic international partners, for which we are remunerated.

Services	CCP Revenues (R\$ thd)					
	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
CCP Asset Management	5,500	9,878	79.6%	747	2,110	182.4%
Projects administration	4,314	5,800	34.4%	1,166	1,774	52.1%
Total	9,814	15,678	59.8%	1,913	3,884	103.0%

Revenue from services totaled R\$3.9 million in 4Q11, up 103% from 4Q10, and came to R\$15.7 million in 2011, 60% higher than in 2010. The Company aims to offset its general and administrative expenses with revenue from services in order to maximize shareholder value.

Property development

We booked gross revenue of R\$80.6 million in 4Q11 and R\$119.3 million in 2011 from the development of the CEO, Thera Residence, Thera Office, Cajamar and Universe Empresarial projects. We closed 2011 with gross revenue of R\$20.5 million from property sales.

Segments	CCP Gross Revenue (R\$ thd)					
	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Properties Sales	34,037	20,536	-40%	27,239	-	-100%
Real Estate Development	62,619	119,268	90%	62,619	80,590	29%
Total	96,656	139,804	45%	89,858	80,590	-10%

¹ Base Date: 12/31/2011

We will detail the results to be recognized from property development further on in this earnings release.



4Q11 Results

Results Analysis

■ Gross Revenue

Gross revenue by business segment is presented below.

By Segment (R\$ thd)	2010	2011	Interest 2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	Interest 4Q11	4Q10 X 4Q11
Lease of Corporate Buildings	82,558	99,854	31.1%	21.0%	21,793	26,224	20.5%	20.3%
Lease of Shopping Malls	42,150	52,021	16.2%	23.4%	11,884	14,151	11.1%	19.1%
Lease of Distribution Centers	9,948	8,707	2.7%	-12.5%	3,600	1,734	1.4%	-51.8%
Lease of other developments	8,506	5,306	1.7%	-37.6%	1,815	1,424	1.1%	-21.5%
Administrative Services Rendered	9,814	15,678	4.9%	59.8%	1,913	3,884	3.0%	103.0%
Recurring Gross Revenue	152,977	181,566	56.5%	18.7%	41,005	47,418	37.0%	15.6%
Property Sales and Real Estate Development	96,656	139,804	43.5%	44.6%	89,858	80,590	63.0%	-10.3%
Total	249,633	321,370	100.0%	28.7%	130,862	128,007	100.0%	-2.2%

In 2011, the Company recorded 29% growth in gross revenue over the previous year, due to: i) the leasing of corporate towers, shopping malls and distribution centers (as explained in the previous items); ii) the provision of services; and iii) in the revenue from property sales and property development. Excluding property sales and development activities, the company registered gross revenue increase in both 2011 (R\$181.6 million - 19% up on the R\$153.0 million in 2010) and in 4Q11 (16% up on 4Q10). As a result, despite the negative impacts from i) the straight-line accounting of the Tamboré Industrial Park, as detailed previously (see item *Real Estate Leasing*); ii) the lower revenue from other projects due to the sale of the Londres building, which is not part of our portfolio since 2Q11; and iii) the discontinuation of parking lots on two plots of our land where construction has started; in recent years, the company has recorded constant growth in gross revenue from leasing activities and services.

Note that, excluding development activities and property sales, the bulk of the gross revenue comes from the corporate tower segment in which CCP is renowned for its top quality products, including the Triple A corporate towers located in exclusive areas of São Paulo and which boast the highest construction and technology standards. CCP's portfolio expansion strategy also includes property sales when an ideal opportunity for such divestment arises.

■ Leasing and services costs

Operation (R\$ thd)	Lease of Corporate Buildings	Lease of Shopping Center	Lease of Distribution Centers	Lease of Other Projects	Adm. Services	Property Sales	Total
Depreciations	5,462	1,787	439	384	-	-	8,072
Maintenance	189	3,437	157	1,131	-	-	4,914
Third Parties Services Provided	836	1,620	-	85	-	-	2,541
Payroll and Related Charges	-	-	203	-	2,392	-	2,595
Others	26	1,229	110	-	750	-	2,115
Cost of Goods Solds	-	-	-	-	-	95,518	95,518
Total	6,513	8,073	909	1,600	3,142	95,518	115,755

The main components of costs by segment in 2011 are shown as follow:



4Q11 Results

Costs with property sales accounted for 80% of total costs in the period. Costs by segment are presented below:

By Segment (R\$ thd)	2010	2011	Interest 2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	Interest 4Q11	4Q10 X 4Q11
Leasing of Corporate Building	5,599	6,513	5.6%	16.3%	1,365	1,518	2.4%	11.2%
Leasing of Shopping Centers	7,600	8,073	7.0%	6.2%	2,260	1,089	1.8%	-51.8%
Leasing of Distribution Centers	445	909	0.8%	104.3%	110	270	0.4%	145.5%
Leasing of other developments	1,644	1,600	1.4%	-2.7%	499	345	0.6%	-30.9%
Adm. Services	1,938	3,142	2.7%	62.1%	366	819	1.3%	123.8%
Property Sales	55,450	95,518	82.5%	72.3%	50,689	58,168	93.5%	14.8%
Total	72,676	115,755	100.0%	59.3%	55,289	62,209	100.0%	12.5%

Costs amounted to R\$62 million in 4Q11 and R\$116 million in 2011, reflecting the higher costs with sales activities and property development.

Gross Margin

Gross margin stood at 49% in 4Q11, down 7.4 p.p. from 4Q10, and at 63% in 2011, 7.4 p.p. lower than in 2010, due to the increase in property sale and property development activities.

Selling, General and Administrative Expenses

Selling expenses totaled R\$5.6 million in 4Q11, 17% higher than the R\$4.8 million recorded in 4Q10, and totaled R\$11.4 million in 2011, up 72% on the R\$6.6 million in 2010. The increase was due to the property sales in the period. However, excluding these expenses, selling expenses would have been 33% lower in 2011 than in 2010 and 60% in 4Q11 than in 4Q10.

Selling Expenses (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	Interest 4Q11	4Q10 X 4Q11
Third Parties Services Rendered - Selling	181	2,013	NA	94	460	8.3%	NA
Maintenance and Repairs	233	54	-76.8%	-	43	0.8%	NA
Lease and Condominiums	1,002	361	-64.0%	189	178	3.2%	-6.1%
Selling Expenses	-	7,012	NA	-	3,590	64.6%	NA
Other Expenses	5,233	2,001	-61.8%	4,473	1,290	23.2%	-71.2%
Total	6,649	11,441	72.1%	4,756	5,561	100.0%	16.9%

Administrative expenses totaled R\$5.0 million in 4Q11, up 16.5% on the R\$4.3 million registered in 4Q10, due to the hiring of personnel to meet the growth in the volume of new projects under development. General and administrative expenses increased slightly by 3% from 2010, reflecting the Company's continuous efforts to reduce costs during the year.



4Q11 Results

General and Administrative Expenses (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	Interest 4Q11	4Q10 X 4Q11
Payroll and Social Related Charges	5,880	9,175	56.0%	1,815	2,095	41.9%	15.4%
Other Taxes and Contributions	251	307	22.3%	66	115	2.3%	74.2%
Cost of Maintenance and Repairs	299	313	4.7%	86	20	0.4%	-76.7%
Third Parties Services Provided - Administrative	7,872	5,018	-36.3%	1,967	2,018	40.4%	2.6%
Other Expenses	1,366	1,376	0.7%	355	749	15.0%	111.0%
Total	15,668	16,189	3.3%	4,289	4,997	100.0%	16.5%

Financial Result

Net financial expenses totaled R\$26.8 million in 2011, up 10% from R\$24.3 million in 2010, and totaled R\$10.9 million in 4Q11, versus R\$8.8 million in 4Q10. The increase is due to the increase in the Company's debt on account of higher investments in new projects and development of ongoing projects.

Financial Income (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Interest and Monetary Variation on Loans	(49,342)	(68,224)	38.3%	(15,858)	(18,111)	14.2%
Interest and Fines	(72)	(148)	105.6%	(5)	(43)	760.0%
Other Financial Expenses	(1,226)	(2,824)	130.3%	(568)	(1,176)	107.0%
Financial Expenses	(50,640)	(71,196)	40.6%	(16,431)	(19,330)	17.6%
Financial Investments Revenue	25,172	40,721	61.8%	8,437	10,299	22.1%
Other Financial Revenues	1,196	3,717	210.8%	340	566	66.5%
Financial Revenues	26,368	44,438	68.5%	8,777	10,865	23.8%
Financial Income	(24,272)	(26,758)	10.2%	(7,654)	(8,465)	10.6%

Both financial income and financial expenses were impacted by the higher interest rates since our investments and debt are pegged to the CDI rate.

EBITDA and EBITDA Margin

The table below provides a reconciliation of the operating income before taxes and minority interest with EBITDA in 2011 and 2010 and in 4Q11 and 4Q10.

EBITDA (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Profit before income and social contribution tax	123,555	145,018	17.4%	55,914	39,280	-29.7%
(+/-) Net financial revenues (expenses)	24,272	26,758	10.2%	7,654	8,465	10.6%
(+) Depreciation and amortization	8,322	8,421	1.2%	2,094	2,149	2.6%
(-) Profit Sharing for administration and employees	2,600	4,574	75.9%	650	1,224	88.3%
(-) Extraordinary profit	-	(10,438)	NA	-	230	N.A
EBITDA	158,749	174,333	9.8%	66,312	51,348	-22.6%
EBITDA Margin⁽¹⁾	65.5%	56.4%	-9.2 p.p	52.3%	42.1%	-10.2 p.p

⁽¹⁾ Corresponds to the division of the EBITDA by net operating revenues.



4Q11 Results

EBITDA in 2011 was 9% higher than in 2010, reflecting the increase in the results. However, EBITDA margin fell by 9.2 p.p. in the same period due to the results from property development and property sales. EBITDA fell 23% between 4Q10 and 4Q11, while EBITDA margin stood at 42%, since the booking of the sale of the Cajamar logistics project began in the quarter.

Below is our Adjusted EBITDA for 2011 and 4Q11. We consider it important to analyze the effect of sales, property development and non-recurring events on CCP's results. In addition, the revenue accounts for the activities mentioned above, adjustments were also made in the cost and expense accounts to adequately reflect the adjustment in the results.

The table below shows that EBITDA in 4Q11 was 11.6% higher than in 4Q10 in absolute terms, with margin coming to 91.2%. In 2011, EBITDA increased 11.5% over the previous year in absolute terms, with adjusted EBITDA margin of 87.3%.

Adjusted ⁽¹⁾ EBITDA (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Profit before income and social contribution tax	90,211	143,868	59.5%	23,986	37,883	57.9%
(+/-) Net financial revenues (expenses)	24,272	(4,984)	-120.5%	7,654	(1,568)	-120.5%
(+) Depreciation and amortization	8,322	7,750	-6.9%	2,094	1,821	-13.1%
(-) Profit Sharing for administration and employees	2,600	1,719	-33.9%	650	243	-62.6%
(-) Extraordinary profit	-	(8,558)	NA	-	-	N.A
Adjusted EBITDA	125,405	139,794	11.5%	34,384	38,379	11.6%
Adjusted EBITDA Margin ⁽²⁾	84.4%	87.3%	2.9 p.p	86.5%	91.2%	4.7 p.p

⁽¹⁾ According to Adjusted Income statement

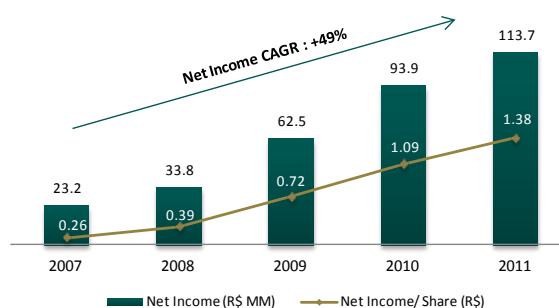
⁽²⁾ Corresponds to the division of the EBITDA by net operating revenues.

Income Tax and Social Contribution

Income tax and social contribution amounted to R\$4.6 million in 4Q11, 28% lower than the R\$6.4 million registered in 4Q10, due to the difference in sales in the quarters, and to R\$16.8 million in 2011, up 8.1% from 2010, as a result of the higher revenue in the period.

Net Income

Net income fell 33%, from R\$45.5 million in 4Q10 to R\$30.5 million in 4Q11, due to the lower gross revenue from sales in the quarter. The Company recorded gross revenue growth in 2011 compared to 2010, consequently increasing net income by 49% to R\$113.7 million.





4Q11 Results

Earnings per share was R\$1.3761 and R\$0.3687 in 2011 and 4Q11, respectively. In the last 5 years, the Company has recorded average annual growth of 23% in its result, as per the chart below.

■ Net Operating Income (NOI)

To calculate NOI, we consider only revenue from leasing activities, which means that NOI excludes revenue from property development and services rendered.

The calculation of net operating income (NOI) is presented below:

Net Operating Income (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Net Income	139,327	158,563	13.8%	37,455	39,670	5.9%
(-) Direct Expenses of Developments	(6,968)	(8,365)	20.0%	(2,141)	(880)	-58.9%
NOI	132,359	150,198	13.5%	35,314	38,790	9.8%
NOI Margin ⁽¹⁾	95.0%	94.7%	-0.3 p.p	94.3%	97.8%	3.5 p.p

⁽¹⁾ Corresponds to the division of the NOI by net operating revenues.

The Company's NOI increased both in 2011 and 4Q11, mainly reflecting the higher revenue from leasing operations. NOI margins stood at 97.8% in 4Q11 and 94.7% in 2011.

■ Funds from Operations (FFO)

The table below presents the calculation of Funds from Operations (FFO) and FFO margin (FFO as a percentage of net operating revenue).

Funds From Operation (R\$ thd)	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Net Income/Loss	93,892	113,734	21.1%	45,488	30,474	-33.0%
(+) Depreciation and amortization	8,322	8,421	1.2%	2,094	2,149	2.6%
(+) Extraordinary gains/losses	-	(10,438)	NA	-	230	NA
Funds From Operation (FFO)	102,214	111,717	9.3%	47,630	32,853	-31.0%
FFO Margin ⁽¹⁾	42.2%	36.1%	-6.1 p.p	37.6%	26.9%	-10.6 p.p
FFO per share ⁽¹⁾	1.183	1.352	14.2%	0.551	0.397	-27.9%

⁽¹⁾ Corresponds to the division of the FFO by net operating revenues.

In absolute terms, FFO fell 31% in 4Q11 from 4Q10, due to the property sale activities. The FFO margin stood at 27% in the period. In 2011, FFO was R\$111.7 million in absolute terms, up 9% from 2010, reflecting the improved net result, while FFO margin came to 36%.



4Q11 Results

■ Revenue to be recognized

The results from property development are booked according to the units sold and the percentage of completion (PoC) of projects, including the lot. On December 31, 2011, gross revenue to be recognized from projects under development is presented below:

Results to be Recognized	Total (R\$ Thd)
Sales to be recognized	108,977
Sales to be recognized (swap)	62,778
(=) Total sales to be recognized	171,755
Costs of units sold to be recognized	(120,058)
Gross Profit to be recognized	51,697
Gross Margin to be recognized	30.1%

Balance Sheet Lines

■ Cash, Cash Equivalents and Financial Investments

Cash, cash equivalents and financial investments totaled R\$353.2 million on December 31, 2011. These funds will be invested in projects in our pipeline and on new opportunities.

Financial investments represented 25% of total assets.

■ Inventory

Properties for sale ended the half-year at R\$396.5 million. This amount is in line with the Company's strategy of investing in the development and acquisition of commercial properties, their administration and, subsequently, divestment to pursue new opportunities.

■ Properties for Investment

Properties for investment are described below and are booked at historical cost.

Properties for Investment	In R\$ Thousand	
	2010	2011
Corporate Buildings	302,492	298,165
Distribution Centers	50,058	49,619
Shopping Malls	108,179	161,124
Others	21,688	21,304
Total	482,417	530,212



4Q11 Results

■ **Indebtedness**

Net debt totaled R\$329.7 million on December 31, 2011, up 40% from 2010, due to increased funding and higher interest charges. Net debt corresponds to 1.89 times EBITDA, which represents a comfortable position to support the Company's growth plan.

The table below details the calculation of net debt:

Net Debt (R\$ Thousand)	31/12/2010	31/12/2011
Debt	576,919	682,909
Loans and Financing	250,285	328,076
Debenture	319,753	361,152
Related Parties	(3,597)	(6,319)
Adjustments to financial operations for Law 11,638	10,478	-
Cash and Cash Equivalents	341,025	353,247
Cash and Investments	341,025	353,247
Net Debt	235,894	329,662
Net Debt / EBITDA	1.49x	1.89x

In December 2011, CCP had three bank loans and four financing lines contracted, as shown in the table below:

Corporate Debt					
Financial Agent	Type	Amount R\$ (Thousand)	Remuneration	Interests	Maturity
ABN Amro	Bank Credit Bill	205,491	109% of the CDI	Payments on Aug/12	August / 2012
Bradesco	Bank Credit Bill	15,000	CDI + 0.81% p.a.	Quarterly	December / 2013
Bradesco	Debentures	300,000	CDI + 0.81% p.a.	Monthly ⁽¹⁾	March / 2018
Total		520,491	CDI + 1,0% a.a. ⁽²⁾		

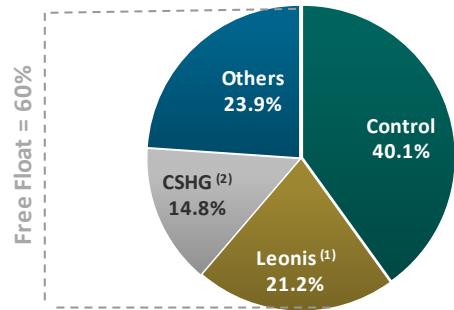
Financing						
Financial Agent	Type	Amount R\$ (Thousand)	Montante Liberado R\$ (Mil)	Remuneration	Interests	Maturity
Itaú	Construction Financing	20,000	5,901	TR + 10% p.y.	Monthly	September/2021
BNDES	FINEM	144,000	5,600	TJLP + 3,72% p.y.	Monthly	September/2020
Bradesco	Construction Financing	31,392	22,695	TR + 10,30% p.y.	Monthly	January/2023
Bradesco	Construction Financing	185,220	-	TR + 10,30% p.y.	Monthly	April/2023
Total		380,612	34,196			



4Q11 Results

■ Capital Stock

On December 31, 2011, CCP's capital stock was R\$330.7 million, represented by 86,500,000 registered common shares (82,650,168 ex-treasury) distributed among the block of controlling shareholders, the Company's treasury and investors (free float). In February 2012, the Board of directors approved the cancellation of 3.5 million shares, bringing the capital stock to 83,000,000 shares.



⁽¹⁾ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

■ Shareholders' Equity

Shareholders' equity ended 2011 at R\$ 513.5 million due to accrued profits.

The Company is subject to arbitration through the Market Arbitration Chamber, pursuant to the Arbitration Clause provided for in the Company's Bylaws (Section X, Article 59).



4Q11 Results

Financial Statements

The individual and consolidated financial statements are prepared in accordance with the accounting practices adopted in Brazil, and the consolidated financial statements are in accordance with the international financial reporting standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

■ Statement of Income

R\$ thousand

	2010	2011	2010 X 2011	4Q10	4Q11	4Q10 X 4Q11
Gross Revenue	249,633	321,370	28.7%	130,862	128,007	-2.2%
Lease of Corporate Buildings	82,558	99,854	21.0%	21,793	26,224	20.3%
Shopping Malls	42,150	52,021	23.4%	11,884	14,151	19.1%
Lease of Distribution Centers	9,948	8,707	-12.5%	3,600	1,734	-51.8%
Lease of other projects	8,506	5,306	-37.6%	1,815	1,424	-21.5%
Administrative Services Rendered	9,814	15,678	59.8%	1,913	3,884	103.0%
Property Sales	96,656	139,804	44.6%	89,858	80,590	-10.3%
Deductions from Gross Revenue	(7,368)	(12,073)	63.9%	(4,022)	(6,051)	50.4%
Net Operating Revenues	242,265	309,297	27.7%	126,840	121,956	-3.9%
Cost of Real Estate Rental and Services	(72,676)	(115,755)	59.3%	(55,290)	(62,209)	12.5%
Gross profit	169,589	193,542	14.1%	71,550	59,747	-16.5%
Gross margin	70.0%	62.6%	-7.4 p.p	56.4%	49.0%	-7.4 p.p
Operating Revenues (Expenses)	(21,762)	(21,766)	0.0%	(7,982)	(12,002)	50.4%
Selling expenses	(6,649)	(11,441)	72.1%	(4,756)	(5,561)	16.9%
General and administrative expenses	(13,218)	(12,121)	-8.3%	(3,575)	(4,103)	14.8%
Management's fees	(2,450)	(4,068)	66.0%	(667)	(884)	32.5%
Stock Option Plan	-	-	NA	(48)	-	-100.0%
Profit Sharing for administration and employees	(2,600)	(4,574)	75.9%	(650)	(1,224)	88.3%
Other results of investments	3,155	10,438	230.8%	1,714	(230)	-113.4%
Other Net Operational revenues/ expenses	-	-	-	-	-	NA
Profit Before Financial Result	147,827	171,776	16.2%	63,568	47,745	-24.9%
Financial expenses	(50,640)	(71,196)	40.6%	(16,431)	(19,330)	17.6%
Financial revenues	26,368	44,438	68.5%	8,777	10,865	23.8%
Financial Result	(24,272)	(26,758)	10.2%	(7,654)	(8,465)	10.6%
Earnings before Income Tax and Social Contribution	123,555	145,018	17.4%	55,914	39,280	-29.7%
Income Tax and Social Contribution	(15,567)	(16,833)	8.1%	(6,435)	(4,613)	-28.3%
Deferred taxes	(3,301)	299	-109.1%	(2,536)	682	-126.9%
Of the period	(12,266)	(17,132)	39.7%	(3,899)	(5,295)	35.8%
Net Income Before Minority Interest	107,988	128,185	18.7%	49,479	34,667	-29.9%
Minority interest	(14,096)	(14,451)	2.5%	(3,991)	(4,193)	5.1%
Net Income of the Period	93,892	113,734	21.1%	45,488	30,474	-33.0%
Net Margin	38.8%	36.8%	-2.0 p.p	35.9%	25.0%	-10.9 p.p
Net Income per share	1.0871	1.3761	28.9 p.p	0.5267	0.3687	-15.8 p.p



4Q11 Results

■ Balance Sheet

R\$ thousand

ASSETS	December 31, 2010	December 30, 2011	% Part. on Total Assets	Var. 2011 x 2010
Current assets				
Cash and cash equivalents	4,042	8,541	0.6%	111.3%
Financial investments	336,983	344,706	24.2%	2.3%
Accounts receivable	50,582	58,619	4.1%	15.9%
Inventory	17,418	5,292	0.4%	-69.6%
Advance from Suppliers	-	3,125	0.2%	NA
Recovery taxes	830	1,764	0.1%	112.5%
Other accounts receivable	321	1,063	0.1%	231.2%
Total Current	410,176	423,110	29.8%	3.2%
Non-current assets				
Accounts Receivable	18,877	11,551	0.8%	-38.8%
Inventory	244,953	391,204	27.5%	59.7%
Related Parties	3,520	3,515	0.2%	-0.1%
Loan receivable	219	2,879	0.2%	1214.6%
Current accounts with venture partners	13,188	20,865	1.5%	58.2%
Tax and contributions, deferred	14,337	23,032	1.6%	60.6%
Judicial Reports	7,599	8,833	0.6%	16.2%
Judicial Deposits	34,287	-	0.0%	-100.0%
Fixed Assets	2,312	6,428	0.5%	178.0%
Intangible	9	10	0.0%	11.1%
Properties for Investments	482,417	530,212	37.3%	9.9%
Total Non-Current	821,718	998,529	70.2%	21.5%
Property and Equipment	1,231,894	1,421,639	100.0%	15.4%
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	December 31, 2010	December 30, 2011	% Part. on Total Liabilities	Var. 2011 x 2010
Current liabilities				
Loans and financing	5,104	269,272	18.9%	5175.7%
-	-	7,322	0.5%	NA
Refis IV	3,270	2,651	0.2%	-18.9%
Suppliers	8,265	10,605	0.7%	28.3%
Taxes collectible	5,379	8,457	0.6%	57.2%
Deferred Taxes and Contributions	7,220	5,448	0.4%	-24.5%
Accounts payable due to real estate acquisition	10,526	514	0.0%	-95.1%
Dividends payable	23,071	27,012	1.9%	17.1%
Related parties	142	75	0.0%	-47.2%
Current accounts with venture partners	7,999	19,821	1.4%	147.8%
Advances from clients - exchange agreements	17,281	31,418	2.2%	81.8%
Advances from clients	929	9,692	0.7%	943.3%
Other accounts payable	4,190	9,041	0.6%	115.8%
Non-current liabilities				
Long-term liabilities	633,830	467,803	32.9%	-26.2%
Loans and financing	255,658	58,804	4.1%	-77.0%
Debtenture	319,753	353,830	24.9%	10.7%
Accounts payable due to real estate acquisition	1,526	756	0.1%	-50.5%
Advances from clients - exchange agreements	43,413	41,886	2.9%	-3.5%
Provision for payable taxes	5,329	6,958	0.5%	30.6%
Deferred Taxes and Contributions	7,001	1,848	0.1%	-73.6%
Contingencies Provision	1,150	1,150	0.1%	0.0%
Other accounts payable	-	2,571	0.2%	NA
Net Shareholders' equity	469,703	513,531	36.1%	9.3%
Minority interest	34,985	38,977	2.7%	11.4%
Total liabilities and net shareholders' equity	1,231,894	1,421,639	100.0%	15.4%



4Q11 Results

■ **Statement of Cash Flow**

R\$ thousand

	2010	2011
From operational activities		
Net Income before Income Tax and social contribution	123,555	145,018
Adjustments for conciliation of net income with cash flow from operational activities		
Depreciation of fixed assets	59	384
Depreciation of properties for investments	8,186	8,037
Debenture Fee amortization	570	760
Interest and monetary restatement on loans	52,909	69,924
Deferred Taxes	1,618	373
Provision for dividends receivable	(693)	-
Allowance for doubtful credits	81	-
Accounts Payable Provision Reversal	(83)	-
Exchange Variation / SWAP Gains (Losses)	(4,264)	2,425
Stock Option Expenses	288	192
Decrease (increase) in assets		
Accounts Receivable	(40,107)	(711)
Tax and contributions, deferred	(650)	(5,343)
Advance from suppliers	-	(3,125)
Other Assets	7	(742)
Properties for Sale	(50,123)	(134,125)
Current accounts with venture partners	(13,188)	(7,677)
Judicial Deposits	(751)	(1,234)
Decrease (increase) in liabilities		
Suppliers	8,869	2,340
Accounts payable due to real estate acquisition	(6,882)	(10,782)
Current accounts with venture partners	(2,665)	11,822
Tax and contributions, payable	1,316	2,540
Advances from clients	(3,317)	21,373
Dividends to be paid	-	(772)
Other Liabilities	1,372	7,422
Cash derived from operational activities	76,107	108,099
Interest paid	(1,514)	(1,774)
Income tax over received dividends	(3,888)	(4,286)
Income tax and social contribution tax paid	(10,646)	(16,315)
Net cash derived from (invested in) operational activities	60,059	85,724
Cash flow from investment activities		
(Increase) Decrease in Securities	(22,308)	23,810
(Increase) Decrease in Fixed Assets	(351)	(4,501)
(Increase) Decrease in Properties for investments	(7,562)	(55,832)
Net cash invested in investment activities	(30,221)	(36,523)
Cash flow from funding activities		
Increase (decrease) in loans	300,000	53,664
Loan Payment (principal)	(5,000)	(5,000)
Debenture Fee	(6,076)	-
Net cash invested in funding activities	288,924	48,664
From financing activities with shareholders		
Minority	(14,093)	(10,459)
Paid Dividends	(14,846)	(22,299)
Share Buyback	(1,199)	(50,163)
Accounts receivable from related parties	(405)	(2,655)
Accounts payable to related parties	25	(67)
Net cash used by financing activities with shareholders	(30,518)	(85,643)
Increase (reduction) in cash and cash equivalents, net	288,244	12,222
Cash and cash equivalents		
At start of period	52,781	341,025
At end of period	341,025	353,247
Increase (reduction) in cash and cash equivalents, net	288,244	12,222



Glossary

Adjusted EBITDA: Adjustments made to the EBITDA in the period to exclude revenues from property sales in the period.

Adjusted FFO: Adjustments made to the FFO in the period to exclude revenues from property sales in the period.

CAPEX: Capital Expenditure. It is the estimated amount of funds to be disbursed for the development, expansion or improvement of an asset.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): Non-accounting measurement that assesses the Company's capacity to generate operating revenues, without considering its capital structure. It is calculated by excluding the financial income to the gross profit and adding depreciation, amortization and non-recurring gains and/or losses in the period.

EBITDA Margin: EBITDA divided by Net Revenue.

FFO (Funds From Operations): non-accounting measurement that adds depreciation, goodwill amortization, non-recurring gains/losses, and income from stock option plan back to the net income to calculate, through the income statement, the net cash generated in the period.

Financial Vacancy: It is estimated by multiplying the lease price per sq.m. that could be charged by the respective vacant areas, and then dividing this result by the potential monthly rent of the property as a whole. Subsequently, the percentage of the monthly revenue that was lost due to portfolio vacancy is calculated.

Law 11,638: Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly-held companies in the international accounting convergence process. Thus, a few financial and operating results were impacted by certain accounting effects due to the changes arising from the new law.

NAV (Net Asset Value): Market value of real estate property portfolio less the Company's net debt on a given date.

NOI (Net Operating Income): Net revenue excluding revenue from services and property sales and direct expenses in the projects.

Own GLA: Total GLA multiplied by CCP's interest in each shopping mall and warehouse

Physical vacancy: It is estimated by dividing the total vacant areas by the total GLA of the portfolio.

Total GLA: Gross Leasable Area, which is the sum of all areas in warehouses and shopping malls available for lease (except for kiosks).