



CB Richard Ellis avalia portfólio 2008 da CCP em R\$ 1,63 bi

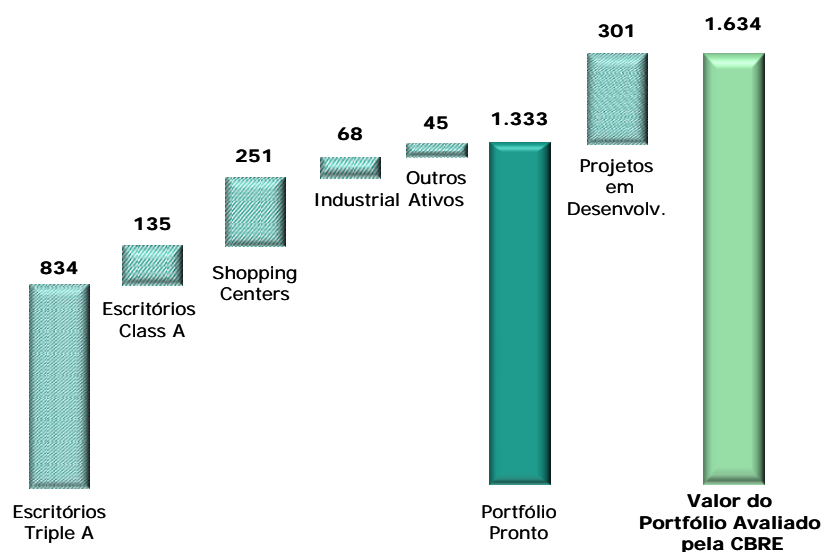
Crescimento foi de 29% comparado a junho de 2007

Vacância atual do portfólio é de 1,1% da área total

São Paulo, 03 de setembro de 2008 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CCPR3) ("CCP ou "Companhia") disponibiliza ao mercado a avaliação de suas propriedades realizada pela CB Richard Ellis S/C Ltda. ("CBRE") na data base de 30 de junho de 2008. A última avaliação realizada foi em Junho de 2007. Abaixo demonstramos o resumo do portfólio:

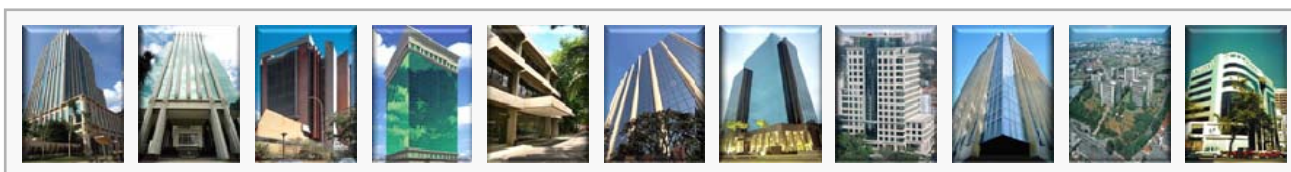


Composição do Portfólio Avaliado (em R\$ mi)



Destaques da Avaliação

- o Portfólio total **creceu 29%** em comparação a junho de 2007
- o Empreendimento **JK 1455 foi entregue em junho** e passou ao portfólio pronto
- o **Valor líquido dos ativos** subiu de R\$ 12,71 para **R\$ 16,49 por ação**
- o **Vacância atual** do portfólio é de **1,1%** da área total.





Avaliação de Portfólio

Avaliação 2008

Entre os principais fatos ocorridos no período desde a última avaliação, destaca-se a entrega do empreendimento *Triple A JK 1455* em São Paulo, aquisição de 3.850 m² no Suarez Trade, edifício comercial em Salvador, BA, e a adição de dois novos projetos em desenvolvimento de Centro Logísticos.

Prêmio do Portfólio:

Neste ano, diferentemente do ano de 2007, não foi considerado nos valores apresentados o prêmio pelo portfólio de 10% concedido na avaliação anterior.

Na tabela abaixo demonstramos o valor de cada classe de ativo, bem como a evolução em relação a junho de 2007:

Resumo da Avaliação	30 JUN 2008		30 JUN 2007		VARIÇÃO Jun 07 - Jun 08
	Valor Avaliado (R\$ milhão)	Área Locável (m ²)	Valor Avaliado (R\$ milhão)	Área Locável (m ²)	
Escritórios Triple A	834.097	50.630	555.426	39.533	50%
Escritórios Class A	134.930	35.937	121.782	32.087	11%
Shopping Centers	250.772	40.350	163.366	38.581	54%
Centros de Distribuição	67.700	38.581	58.059	40.350	17%
Outros Ativos	45.421	17.994	36.747	17.994	24%
Portfólio Pronto	1.332.920	183.492	935.381	168.545	43%
Em construção	56.502	7.306	163.852	18.403	
Projetos em Desenvolvimento	244.215	249.072	171.768	131.350	
Portfólio em Desenv.	300.717	256.378	335.619	149.753	
Portfólio Total	1.633.637	637.006	1.271.000	318.298	29%

Nota: os projetos avaliados como "em construção" em 2007 e já entregues, foram reclassificados no Tipo de Propriedade a qual foi entregue para efeito de comparação da variação

O valor avaliado do portfólio passou de R\$ 1,27 bi em junho de 2007 para R\$ 1,63 bi em junho de 2008, um crescimento de 29%. Com a conclusão do JK 1455, atualmente, apenas encontra-se na categoria "em construção" o empreendimento Londres na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro que será entregue no próximo mês de novembro. Houve, ainda, a adição de dois novos projetos em desenvolvimento, o Centro Logístico Dutra, em São Paulo e o Centro Logístico Suape, em Pernambuco, ambos no segmento industrial.

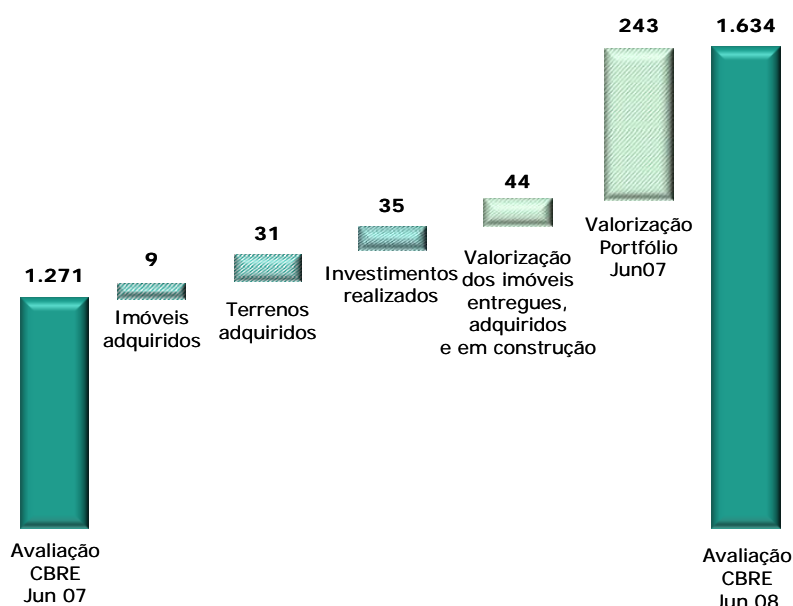
Conforme mostra o gráfico seguinte, o portfólio da CCP cresceu em R\$ 381 mi, sendo desses R\$ 243 mi em aumento do valor de ativos que já estavam no portfólio em junho de 2007, o que representa uma valorização



Avaliação de Portfólio

de 22,5% em relação ao total avaliado. A valorização decorre principalmente do aumento dos preços dos aluguéis, que estão sendo reajustados em termos reais (acima da inflação) devido a qualidade superior do portfólio desenvolvido pela companhia, ao bom momento vivido pelo segmento de propriedades comerciais, da re-precificação dos shoppings centers que haviam sido subavaliados no ano anterior, e o aumento dos projetos em desenvolvimento, que apesar de serem avaliados somente pelo preço de terrenos, tiveram seus valores apreciados nos últimos 12 meses.

Varição do Portfólio 2007 X 2008 (em R\$ mil)



Cálculo do Valor Líquido dos Ativos da CCP

No mercado de capitais costuma-se calcular o Valor Líquido dos Ativos ("VLA", ou "Net Asset Value" – "NAV") das companhias que detêm propriedades, este montante é comparado ao valor de mercado (ou capitalização) da empresa. Esta métrica considera a avaliação das propriedades por um avaliador independente, a este montante soma-se a posição de liquidez (dívida ou caixa líquido) da companhia.

Com base no fechamento das cotações em 02 de setembro de 2008, a empresa tinha valor de mercado de R\$ 846 milhões; sendo este 42% abaixo do NAV demonstrado na tabela ao lado. Importante mencionar que neste cálculo, não é considerado o valor adicionado dos projetos em desenvolvimento, pois estes;

conforme já mencionado; foram avaliados a valor de terreno.

Período	Valor de Avaliação do Portfólio (R\$ mi)	Dívida Líquida (R\$ mi)	Valor Líq. dos Ativos - NAV - (R\$ mi)	No. Ações ^(*)	NAV / Ação (R\$/Ação)
Junho / 2007	1.271,0	(145,2)	1.126	88.567.891	12,71
Junho / 2008	1.633,6	(173,3)	1.460	88.567.891	16,49
Varição no NAV					+ 29,7%

^(*) Numero total de ações ordinárias, representando 100% do capital social



PORTFÓLIO PRONTO

Ocupantes

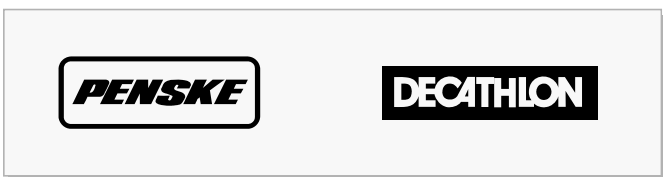
Escritórios Corporativos



Shopping Centers



Industrial



A CCP possui cerca de 183.500 m² de área locável em três segmentos de atuação: escritórios corporativos, shopping centers e centros de distribuição industriais. O total avaliado pela CBRE é de R\$ 1,33 bi sendo que 98,9% da área locável está ocupada. No caso do segmento de escritórios, destaca-se a vacância de apenas 0,4%, bastante abaixo da média do mercado. A CCP acredita que a ocupação observada em seus ativos é consequência direta da altíssima qualidade de seu portfólio, o que também resulta em preços de locação mais elevados.

Em relação ao mesmo período do ano passado, as alterações ocorridas foram a adição dos 11.097 m² do edifício JK 1455 em São Paulo e 3.850 m² do edifício Suarez Trade em Salvador, BA.

Ambos os empreendimentos possuem posição estratégica no portfólio da empresa. O JK 1455 reforça a posição de liderança da companhia no segmento Triple A de escritórios corporativos na região mais nobre da cidade de São Paulo, onde há o encontro das avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek. Destaca-se o fato de que as obras

foram encerradas em maio de 2008 com o empreendimento 100% pré-locado. Quanto ao Edifício Suarez em Salvador, além de uma aquisição atrativa do ponto de vista financeiro, trata-se da inauguração de uma estratégia de expansão geográfica para mercados considerados relevantes no Brasil.



Avaliação de Portfólio

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Atualmente, a CCP conta com cerca de 263.000 m² de projetos em desenvolvimento nos seus três segmentos de atuação, conforme tabela abaixo:

Escritórios Corporativos	Localização	Área Locável CCP (m ²)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega	Aluguel mensal médio por m ² (*)
Ed. Londres	RJ - Barra da Tijuca	7.306	576,4	nov/08	R\$ 65 a R\$ 80
CAB	SP - Berrini	34.901		Dez/11 (1a. Fase)	R\$ 60 a R\$ 80
Matarazzo Corporativo + Shopping	SP - Av. Paulista	15.735		jan/13	R\$ 70 a R\$ 90
Gleba Transição - fase 1	RJ - Barra da Tijuca	10.834		mar/11	R\$ 50 a R\$ 65
Gleba Transição - fase 2	RJ - Barra da Tijuca	10.834		mar/14	R\$ 50 a R\$ 65
Centro Metropolitano - SE	RJ - Barra da Tijuca	11.902		nov/11	R\$ 45 a R\$ 60
Centro Metropolitano - SO	RJ - Barra da Tijuca	23.145		out/14	R\$ 45 a R\$ 60
Total Escritórios Corporativos		114.656		576,4	

Shopping Centers	Localização	Área Locável CCP (m ²)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega	Aluguel mensal médio por m ² (*)
Expansão ABC Plaza Shopping	SP - Santro André	6.553	158,5	set/10	idem atual
Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	24.000		jun/11	R\$ 60 a R\$ 65
Total Shopping Centers		30.553	158,5		

Industrial	Localização	Área Locável CCP (m ²)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega	Aluguel mensal médio por m ² (*)
Centro Logístico Dutra - CLD (4 fases)	SP - Dutra	20.000	138,0	2009	R\$ 14 a R\$ 17
		25.032		2010	
		9.934		2011	
		10.996		2012	
Centro Logístico Suape - CLS (4 fases)	PE - Suape	12.940		2009	R\$ 12 a R\$ 14
		12.940		2010	
		12.940		2011	
		12.940		2012	
Total Industrial		117.722	138		

Total Projetos em Desenvolvimento		262.931	873		
--	--	----------------	------------	--	--

(*) Valores médios praticados na região

Importante ressaltar que todos os projetos estão sujeitos a modificações de área, investimento e data de entrega.

Destacam-se os dois projetos em localização extremamente privilegiada em São Paulo – Torre Matarazzo, na Avenida Paulista e One Berrini, na Av. Eng^o Luis Carlos Berrini, ambas regiões nobres de escritórios corporativos. Há também os dois projetos na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, região ainda pouco explorada e que possui enorme potencial dada a escassez de espaços para construção no centro da cidade. Nessa mesma



Avaliação de Portfólio

localização, será desenvolvido o Shopping Center Metropolitano, que irá atender às demandas de um crescente fluxo de pessoas na região.

No segmento industrial, os dois projetos existentes, Centro Logístico Dutra, em São Paulo e Centro Logístico Suape, em Pernambuco deverão ter suas primeiras fases entregues em 2009. A partir de então, as três fases subsequentes de cada um dos empreendimentos será entregue conforme as condições de absorção do mercado. É importante ressaltar que, atualmente, a percepção é de uma demanda bastante forte para estes empreendimentos.

Metodologia de Avaliação

A avaliação constante neste relatório foi preparada pela CBRE usando para os prédios prontos as metodologias de Venda Para Investimento (Base Renda Atual e Potencial – Fluxo de Caixa Descontado e Base Yield) e “Comparativos de Mercado”; para os projetos em desenvolvimento utilizou-se o conceito de quanto o incorporador deveria desembolsar no terreno considerando a rentabilidade desejada, sem considerar o valor agregado pela incorporação do imóvel.

Sobre a Cyrela Commercial Properties S.A.:

A CCP é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais do Brasil, com foco no desenvolvimento e aquisição para locação de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição. A Companhia busca, ainda, oportunidades de compra, venda e revenda de imóveis comerciais que, com base em sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 183 mil m² de área locável e mais 260 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos. A CCP integra o Novo Mercado da Bovespa.

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores - Cyrela Commercial Properties S/A

Fone: 55 11 3018-7601

e-mail: ri@ccpsa.com.br

Imprensa - Comunicação

Graziele do Val

Tel.: +55 11 3285-5410

e-mail: graziele.val@comunicacao.com.br