



## CCP anuncia Lucro Líquido de R\$ 24,6 milhões no 1S09

*Margem Líquida da Companhia alcançou 40,8% e Margem FFO, 46,6%*

*EBITDA do 2T09 totalizou R\$ 24,9 milhões com margem de 82,3%*

**São Paulo, 06 de agosto de 2009** - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CCPR3) ("CCP ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados do primeiro semestre de 2009. Os valores estão em R\$, exceto quando indicado e de acordo com as práticas contábeis da Lei das S/As 11.638 / 07 ("Lei 11.638") e as normas estabelecidas pela Comissão de Valor Mobiliários (CVM).

### Teleconferências sobre os Resultados do 2T09

#### Teleconferência em Português

07 de agosto de 2009  
 9h30 (horário de Brasília)  
 8h30 (US EST)  
 Telefone: (11) 3013-5647  
 Replay: (11) 2188-0188  
 Senha: CCP

#### Teleconferência em Inglês

07 de agosto de 2009  
 11h00 (horário de Brasília)  
 10h00 (US EST)  
 Telefone: +1 (412) 858-4600  
 Senha: CCP  
 Replay: +1 (412) 317-0088  
 Senha: 432370#

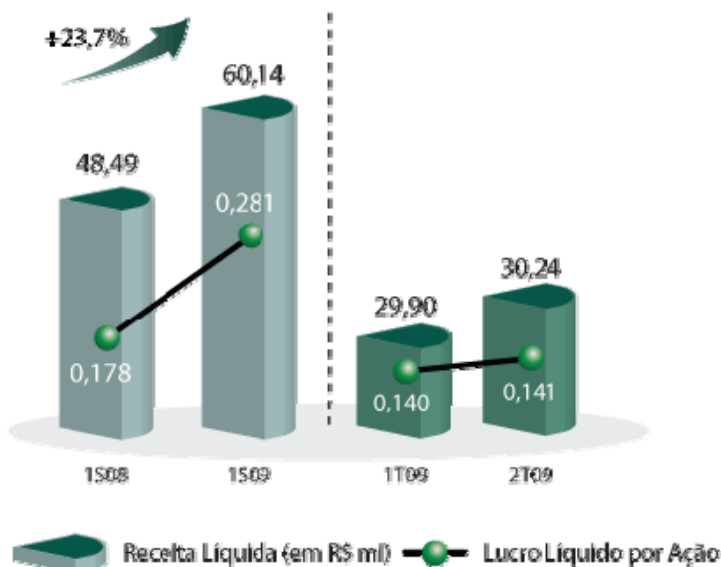
#### Contate RI:

**Dani Ajbeszyc**  
 Diretor Financeiro e de  
 Relações com Investidores  
 Tel.: (55) (11) 3018-7601  
[ri@ccpsa.com.br](mailto:ri@ccpsa.com.br)

[www.ccpsa.com.br/ri](http://www.ccpsa.com.br/ri)

Bovespa: CCPR3  
 Cotação: R\$ 9,50  
 No. de ações: 88.568.643  
 Valor de mercado: R\$ 841,4 mi  
 Preço de fechamento: 06/08/09

### DESTAQUES DO PERÍODO



Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1S08	1S09	1T09	2T09
Receita Líquida	48,49	60,14	29,90	30,24
EBITDA	39,28	50,33	25,45	24,87
Margem EBITDA	81,0%	83,7%	85,1%	82,3%
NOI	47,01	57,25	28,59	28,66
Margem NOI	97,0%	95,2%	95,6%	94,8%
FFO	20,08	28,04	13,79	14,26
Margem FFO	41,4%	46,6%	46,1%	47,2%
FFO por ação (R\$) *	0,227	0,321	0,158	0,163
Lucro Líquido	15,73	24,55	12,22	12,33
Margem Líquida	32,5%	40,8%	40,9%	40,8%
Lucro Líquido por ação (R\$) *	0,178	0,281	0,140	0,141

\* Total de ações ex-tesouraria ao fim do período correspondente



## VISÃO GERAL DA COMPANHIA



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



mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 190 mil m<sup>2</sup> de área locável e mais 159 mil m<sup>2</sup> em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

## DESTAQUES DE 2T09

### LOCAÇÃO E VENDA NO EMPREENDIMENTO LONDRES FINANCIAL CENTER

Em junho de 2009, a CCP assinou contrato de locação no empreendimento Londres Financial localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. Uma multinacional americana irá ocupar 966,13 m<sup>2</sup> no andar térreo do edifício, cuja propriedade é da CCP. O contrato segue a lei do inquilinato que, como padrão, tem prazo de cinco anos e foi firmado com valores à média de mercado para o tipo de empreendimento na região.

Além desta locação, a CCP confirmou, em julho de 2009, a venda de 255,21 m<sup>2</sup> de área locável no empreendimento. Devido a sua configuração, concebido ainda antes da cisão e criação da CCP, colocamos a venda parte do empreendimento que não atende por completo o mercado de locação que atuamos.

## NOVOS ALUGUÉIS

Ao longo do segundo trimestre de 2009, a CCP renovou um contrato de 2.581m<sup>2</sup> no empreendimento Triple A Faria Lima Financial Center, em São Paulo. O valor mensal de locação por m<sup>2</sup> passou de R\$ 101,01 para R\$ 111,13, crescimento real de 9,0%.

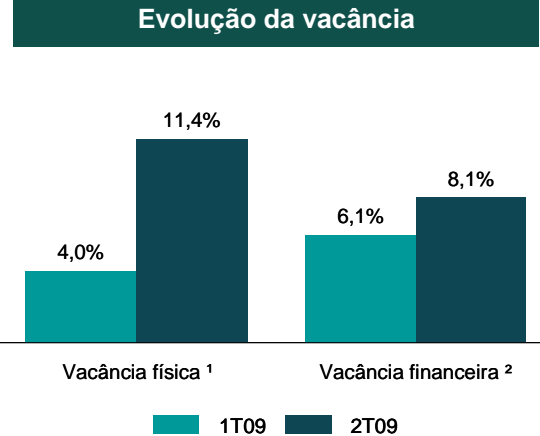
## VACÂNCIA

A vacância total do portfólio finalizou o trimestre em 11,4% da área locável total do portfólio da Companhia. Trata-se de um crescimento em relação ao valor de 4,0% registrado no trimestre anterior – neste trimestre um dos empreendimentos industriais da CCP ficou vago. Há propostas em estudo e este centro de distribuição deve ser alugado em breve.



## Resultados 2T09

Entretanto, percebe-se que o impacto desta métrica não é tão significativo na comparação com o período anterior quando é analisada a vacância financeira – receita que a Companhia deixa de receber por razão das áreas vagas. Em 31 de março de 2009, as áreas não locadas representavam 6,1% da receita potencial de locação da CCP. Ao fim de junho de 2009, o valor observado era de 8,1%. Os dados são apresentados no gráfico ao lado.



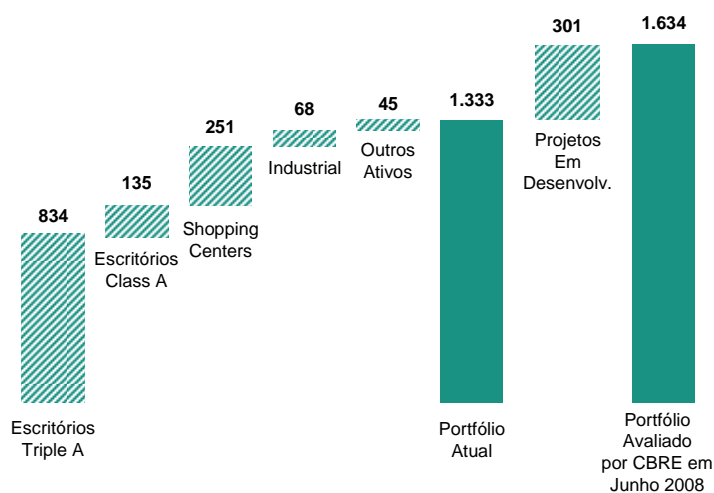
<sup>1</sup> Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

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

## PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES – AVALIAÇÃO CBRE JUNHO DE 2008

Segundo a consultoria especializada CB Richard Ellis, o portfólio de propriedades comerciais da CCP possui valor de mercado de R\$ 1,63 bilhão em valores de junho de 2008. Na avaliação feita em 2007, o portfólio valia R\$ 1,27 bilhão, o que significou um crescimento de 29%. O gráfico a seguir demonstra a distribuição do valor do portfólio. Outras informações podem ser obtidas em relatório específico sobre o assunto no site de RI da Companhia ([www.ccp.com.br/ri](http://www.ccp.com.br/ri)).

### Valor do Portfólio CCP (em R\$ mi)



Fonte: CBRE


**PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO E FUTUROS**

Na próxima tabela, demonstram-se os projetos sendo desenvolvidos pela Companhia, bem como seu cronograma previsto de obras e investimentos

Escritórios Corporativos	Localização	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (*)
CAB	SP - Berrini	34,901	214	mai / 2013	R\$ 70 a R\$ 85
Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	7,046		mar / 2014	R\$ 90 a R\$ 110
<b>Total Escritórios Corporativos</b>		<b>41,947</b>	<b>214</b>		

Shopping Centers	Localização	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (*)
Expansão ABC Plaza Shopping	SP - Santro André	6,553	297	fev / 2012	idem atual
Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	34,400		fev / 2012	R\$ 60 a R\$ 65
Shopping Matarazzo	SP - Av. Paulista	10,695		mar / 2014	
<b>Total Shopping Centers</b>		<b>51,648</b>	<b>297</b>		

Industrial	Localização	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (*)
Centro Logístico Dutra - CLD (1/4 fase)	SP - Dutra	20,000	80	em fase de aprovação	R\$ 15 a R\$ 18
		25,032			
		9,934			
		10,996			
<b>Total Industrial</b>		<b>65,962</b>	<b>80</b>		

<b>Total Projetos em Desenvolvimento</b>		<b>159,557</b>	<b>591.4</b>		
--	--	----------------	--------------	--	--

(\*) Valores médios praticados na região

**Projetos Futuros**

Escritórios Corporativos	Localização	Área Locável CCP (m <sup>2</sup> )	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m <sup>2</sup> (*)
Gleba Transição - fase 1	RJ - Barra da Tijuca	10,834		após 2014	R\$ 50 a R\$ 65
Gleba Transição - fase 2	RJ - Barra da Tijuca	10,834		após 2014	R\$ 50 a R\$ 65
Centro Metropolitano - SE	RJ - Barra da Tijuca	11,902		após 2014	R\$ 45 a R\$ 60
Centro Metropolitano - SO	RJ - Barra da Tijuca	23,145		após 2014	R\$ 45 a R\$ 60
<b>Total Projetos Futuros</b>		<b>56,714</b>			

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


**SEGMENTOS DE ATUAÇÃO**

Nas próximas tabelas, apresentamos os principais dados dos nossos segmentos de atuação e a distribuição da Receita Bruta pelos segmentos de negócio da Companhia.

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP		Vacância		Receita Bruta (R\$ mil)					
	m²	%	Financeira <sup>1</sup>	Física <sup>2</sup>	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
<b>Edifícios Corporativos</b>	<b>93.618</b>	<b>49,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>27.084</b>	<b>38.230</b>	<b>41,2%</b>	<b>18.755</b>	<b>19.475</b>	<b>3,8%</b>
Edifícios Triple A	57.682	30,3%	7,7%	10,5%	20.997	29.980	42,8%	14.568	15.411	5,8%
Escritórios Class A	35.937	18,9%	-	-	6.087	8.250	35,5%	4.186	4.064	-2,9%
<b>Shopping Centers</b>	<b>38.642</b>	<b>20,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>16.170</b>	<b>17.436</b>	<b>7,8%</b>	<b>8.605</b>	<b>8.832</b>	<b>2,6%</b>
Industrial	40.350	21,2%	39,7%	36,2%	3.330	3.104	-6,8%	1.877	1.227	-34,6%
Outros Empreendimentos	17.995	9,4%	2,1%	4,8%	1.404	1.800	28,2%	905	895	-1,1%
Serviços de Administração	-	-	-	-	1.998	1.532	-23,3%	765	767	0,3%
<b>Total</b>	<b>190.605</b>	<b>100%</b>	<b>8,1%</b>	<b>11,4%</b>	<b>49.986</b>	<b>62.102</b>	<b>24,2%</b>	<b>30.906</b>	<b>31.196</b>	<b>0,9%</b>

<sup>1</sup> Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

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

Distribuição de Receita Bruta	1S08	1S09	1T09	2T09
Edifícios Triple A	42,0%	48,1%	47,1%	49,1%
Escritórios Class A	12,2%	13,3%	13,5%	13,1%
Shopping Centers	32,3%	28,2%	27,8%	28,5%
Industrial	6,7%	5,0%	6,1%	4,0%
Outros Empreendimentos	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%
Serviços Prestados de Administração	4,0%	2,5%	2,5%	2,5%

**LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**
**Locação de Edifícios Corporativos**

A tabela a seguir apresenta os valores de receita bruta de locação no segmento de Escritórios Corporativos por empreendimento.



## Resultados 2T09

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância	Receita de Locação (R\$ mil)					
				1S08	1S09	1S09 x 1S08	1T09	2T09	2T09 x 1T09
<b>Empreendimentos Desenvolvidos</b>		<b>57.682</b>		<b>20.997</b>	<b>29.804</b>	<b>41,9%</b>	<b>14.568</b>	<b>15.236</b>	<b>4,6%</b>
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	-	1.998	2.380	19,1%	1.168	1.212	3,8%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	-	1.225	1.480	20,8%	735	745	1,4%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	-	10.021	11.565	15,4%	5.710	5.856	2,6%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	-	7.589	8.420	11,0%	4.210	4.210	0,0%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	-	164	5.959	3533,4%	2.746	3.213	17,0%
Londres	RJ - Barra da Tijuca	7.051	86%	-	-	-	-	-	-
<b>Empreendimentos Adquiridos</b>		<b>35.937</b>		<b>6.087</b>	<b>8.082</b>	<b>32,8%</b>	<b>4.018</b>	<b>4.064</b>	<b>1,1%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	-	2.206	3.006	36,2%	1.497	1.508	0,7%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	-	1.318	1.563	18,6%	775	787	1,5%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	-	613	804	31,2%	408	396	-2,7%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	-	358	407	13,7%	204	204	0,0%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	-	896	1.049	17,0%	520	528	1,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	-	619	640	3,4%	310	330	6,3%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	-	77	614	697,4%	304	310	2,1%
<b>Outras receitas com áreas comuns</b>					344	-	169	176	4,3%
<b>Total</b>		<b>93.618</b>	<b>6,50%</b>	<b>27.084</b>	<b>38.230</b>	<b>41,2%</b>	<b>18.755</b>	<b>19.475</b>	<b>3,8%</b>

A carteira de locação atual de escritórios corporativos inclui uma área total de 93.618 m<sup>2</sup> distribuída em 13 edifícios – uma leve redução em relação ao trimestre anterior por conta da venda de áreas no empreendimento Londres Financial Center como citado anteriormente. Da área total de escritórios corporativos, 61,6% são representados por edifícios padrão *Triple A* segundo classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/USP, o que representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia neste segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 78% de nosso portfólio no segmento. Estas métricas praticamente não se alteraram em relação ao período anterior, uma vez que não houve mudanças significativas neste portfólio.

Na comparação entre os dois primeiros trimestres de 2009, nota-se pouca alteração nas receitas de locação de escritórios. A exceção mais significativa está no empreendimento JK 1455 que, como vêm ocorrendo desde a inauguração do prédio, teve crescimento de receitas por conta do efeito do fim das carências.

Entretanto, na comparação entre o primeiro semestre de 2009 e o mesmo período de 2008, o crescimento foi bastante significativo – aumento de 41,2% da receita bruta. Parte deste resultado é fruto das locações dos empreendimentos Suarez Trade e JK 1455, que em 2008 haviam sido recém incorporados ao portfólio e ainda não geravam receitas em seu nível potencial.

Todos os outros empreendimentos apresentaram forte crescimento entre os anos de 2008 e 2009, o que reforça o potencial do portfólio e sua tendência de aumento de receitas por reajustes positivos nos preços praticados de aluguel para imóveis localizados em regiões estratégicas – como são os da Companhia.

Por fim, espera-se que haja crescimento na receita de aluguéis de escritórios corporativos por conta da primeira locação no empreendimento Londres Financial Center que ainda não teve efeito no 2T09.



### Locação de Shopping Centers

A tabela a seguir apresenta a área bruta locável para cada um dos Shopping Centers em que a CCP detém participação. Os números referentes a atividades do ABC Plaza Shopping estão dentro do princípio de consolidação devido à participação relevante que temos no empreendimento.

Shopping Centers	ABL total (Em m <sup>2</sup> )	ABL CCP (Em m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Taxa de Vacância	Receita de Locação (R\$ mil)					
				1S08 <sup>(2)</sup>	1S09 <sup>(2)</sup>	1S09 x 1S08	1T09 <sup>(2)</sup>	2T09 <sup>(2)</sup>	2T09 X 1T09
<b>ABC Plaza Shopping</b>	<b>59.973</b>	<b>34.199</b>	<b>0,12%</b>	<b>15.471</b>	<b>16.509</b>	<b>6,7%</b>	<b>8.090</b>	<b>8.419</b>	<b>4,1%</b>
Fundo ABC Plaza Shopping	36.431	19.469	0,00%	12.501	13.526	8,2%	6.562	6.964	6,1%
Fundo JK	23.542	14.730	0,28%	2.970	2.983	0,4%	1.528	1.455	-4,8%
<b>Shopping D</b>	<b>29.328</b>	<b>4.443</b>	<b>1,91%</b>	<b>699</b>	<b>927</b>	<b>32,7%</b>	<b>514</b>	<b>413</b>	<b>-19,7%</b>
<b>Total</b>	<b>89.301</b>	<b>38.642</b>	<b>0,70%</b>	<b>16.170</b>	<b>17.436</b>	<b>7,8%</b>	<b>8.605</b>	<b>8.832</b>	<b>2,6%</b>

(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: (i) em relação as SPEs em que detemos uma participação igual ou menor a 50%, a consolidação é feita de forma proporcional à nossa participação.

A queda na receita do Shopping D se deve ao fator da sazonalidade, já que a distribuição deste empreendimento referente ao fim do ano de 2008 se deu no primeiro trimestre de 2009, já que neste empreendimento a contabilização é feita pelo princípio de caixa. É importante ressaltar que a contabilização deste empreendimento é diferente do ABC Plaza Shopping, cujas receitas são reconhecidas segundo o princípio da competência, ou seja, as receitas de dezembro de 2008 foram reconhecidas no próprio 4T08.

Em 31 de julho de 2009 foi aprovada a incorporação do Fundo JK pelo Fundo ABC Plaza Shopping, com isso a partir do próximo trimestre os números destes dois empreendimentos estarão consolidados. O Objetivo desta incorporação é para dar continuidade ao projeto de expansão deste shopping, que adicionará acima de 14 mil m<sup>2</sup> de ABL ao empreendimento.

Assim sendo, as participações da CCP no segmento de Shopping Center mantêm-se em: (i) 16,2% do Shopping D, (ii) 53,44% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping e 62,57% das quotas do Fundo JK de Investimento Imobiliário;

### Locação de Centros de Distribuição - Industrial

A redução significativa da receita proveniente dos empreendimentos do setor industrial é resultado de um dos empreendimentos ter ficado vago ao longo do trimestre. Entretanto, propostas já estão sendo estudadas e acreditamos que o centro de distribuição volte a ser ocupado em breve.



## Resultados 2T09

Propriedade	Localização	Área Locável (Em m²)	Taxa de vacância	Receita de Locação CCP (R\$ mil)					
				1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	100,0%	1.076	829	-22,9%	768	62	-92,0%
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	-	990	1.137	14,9%	554	583	5,1%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	-	480	1.137	136,9%	554	583	5,1%
<b>Total</b>		<b>40.350</b>	<b>36,2%</b>	<b>2.546</b>	<b>3.104</b>	<b>21,9%</b>	<b>1.877</b>	<b>1.227</b>	<b>-34,6%</b>

## PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de prestação de serviços incluem a administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers. A CCP gerencia seus edifícios corporativos de alto padrão, equipados com sistemas de elevada complexidade tecnológica, com o objetivo de maximizar o valor das unidades. A CCP também presta serviços aos três Shopping Centers nos quais detém participação, administrando-os na sua totalidade, inclusive seus estacionamentos e a carteira de unidades locadas com o foco na maximização das receitas do empreendimento.

A Receita de prestação de serviços manteve-se estável, conforme demonstrado na tabela no início desta sessão.

## ANÁLISE DOS RESULTADOS

### RECEITA BRUTA

A seguir, demonstramos as receitas brutas por segmento de negócio.

Por Segmento (R\$ mil)	1S08	1S09	Partic. 1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	Partic. 2T09	2T09 X 1T09
Locação de Edifícios Corporativos	27.084	38.230	61,6%	41,2%	18.755	19.475	62,4%	3,8%
Locação de Shopping Centers	16.170	17.436	28,1%	7,8%	8.605	8.832	28,3%	2,6%
Locação de Centros de Distribuição	3.330	3.104	5,0%	-6,8%	1.877	1.227	3,9%	-34,6%
Locação de outros empreendimentos	1.404	1.800	2,9%	28,2%	905	895	2,9%	-1,1%
Prestação de Serviços de Administração	1.998	1.532	2,5%	-23,3%	765	767	2,5%	0,3%
<b>Total</b>	<b>49.986</b>	<b>62.102</b>	<b>100%</b>	<b>24,2%</b>	<b>30.906</b>	<b>31.196</b>	<b>100%</b>	<b>0,9%</b>

Na análise da tabela anterior, nota-se que a receita bruta permanece sendo mais significativa no segmento de Escritórios Corporativos, em que a CCP possui seus produtos mais diferenciados, os edifícios *Triple A*, localizados em áreas nobres da cidade de São Paulo e com altíssimo padrão tecnológico e construtivo. Além do mais, a adição de novos empreendimentos, o aumento dos valores de aluguéis e uma maior eficiência nos serviços de administração fizeram a Receita Bruta da Companhia dar um salto de 26,9% na comparação entre o primeiro trimestre de 2008 e o mesmo período de 2009.


**CUSTO DE LOCAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS**

A composição dos custos por segmento é a seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	1S08	1S09	Partic. 1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	Partic. 2T09	2T09 X 1T09
Locação de Edifícios Corporativos	1.961	2.287	36,2%	16,6%	1.130	1.157	34,1%	2,4%
Locação de Shopping Centers	1.724	1.741	27,5%	1,0%	748	993	29,3%	32,6%
Locação de Centros de Distribuição	198	220	3,5%	11,0%	99	121	3,6%	21,7%
Locação de outros empreendimentos	350	831	13,1%	137,5%	288	543	16,0%	88,6%
Prestação de Serviços de Administração	516	1.245	19,7%	141,3%	668	577	17,0%	-13,7%
<b>Total</b>	<b>4.749</b>	<b>6.324</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,2%</b>	<b>2.934</b>	<b>3.390</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,6%</b>

Os principais componentes dos custos, por segmento, no 1S09, foram os seguintes:

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend.	Serviços de Administr.	Total
Depreciações	2.083	885	220	244	-	3.432
Condomínios	164	326	-	228	-	717
Serviços de Terceiros	-	-	-	-	654	654
Salários e encargos	-	-	-	-	591	591
Outros	40	530	-	359	-	929
<b>Total</b>	<b>2.287</b>	<b>1.741</b>	<b>220</b>	<b>831</b>	<b>1.245</b>	<b>6.324</b>

A principal razão pelo crescimento do custo no 2T09 foi um custo não-recorrente - a necessidade de regularização de um IPTU da Agência Bancária na Barra da Tijuca. Tratava-se de uma obrigação antiga, que já existia quando este empreendimento foi incorporado à Companhia, porém foi liquidada somente agora.

**MARGEM BRUTA**

No segundo trimestre de 2009, a Margem Bruta da Companhia foi de 88,8%, 1,4 p.p. inferior à registrada no 1T09. Este fato deveu-se à leve alta nos custos de locação e serviços prestados, mas é importante ressaltar que a Margem Bruta segue em torno de 90%, patamar excelente de rentabilidade.

Na comparação dos semestres, a alteração também foi pouca, passando de 90,2% no 1S08 para 89,5% no 1S09, reforçando mais uma vez a tese de estabilidade do modelo de negócios da CCP.



## Resultados 2T09

### DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	Patric. 2T09	2T09 X 1T09
Serviços de Terceiros - Comerciais	895	569	-36,4%	291	278	39,4%	-4,7%
Manutenção e Reparos	122	241	97,6%	145	96	13,6%	-33,9%
IPTU e Taxas	53	4	-93,2%	2	1	0,2%	-32,9%
Aluguéis e Condomínios	1.383	657	-52,5%	334	323	45,8%	-3,2%
Outras despesas	1.123	7	-99,4%	-	7	1,0%	-
<b>Total</b>	<b>3.576</b>	<b>1.477</b>	<b>-58,7%</b>	<b>772</b>	<b>705</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8,7%</b>

Como houve apenas uma nova locação neste trimestre, no empreendimento Londres Financial Center, e o portfólio da CCP encontra-se majoritariamente locado, não ocorreu o incremento das despesas comerciais no 2T09. Já na comparação entre os trimestres, a redução destas despesas foi bastante significativa, o que é um benefício direto causado pela baixíssima vacância que a CCP reportou nos últimos períodos.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	Patric. 2T09	2T09 X 1T09
Salários e Encargos Sociais	1.434	2.011	40,2%	1.037	974	30,7%	-6,1%
Taxas e Contribuições Diversas	64	858	1239,9%	446	412	13,0%	-7,6%
Custo de Manutenção e Reparos	79	7	-91,1%	3	4	0,1%	13,6%
Serviços de Terceiros - Administrativos	2.078	1.878	-9,6%	578	1.300	40,9%	125,1%
Outras despesas	590	886	50,1%	399	486	15,3%	21,8%
<b>Total</b>	<b>4.245</b>	<b>5.639</b>	<b>32,8%</b>	<b>2.463</b>	<b>3.176</b>	<b>100,0%</b>	<b>146,8%</b>

O crescimento das despesas administrativas no segundo trimestre de 2009, se deu, basicamente, por despesas não recorrentes classificadas na conta de "Serviços de terceiros". Trata-se de pagamentos para agências de riscos e advogados por conta de novas operações prospectadas pela Companhia.

### EBITDA

A tabela a seguir apresenta a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA nos primeiros semestres de 2008 e 2009 e para os dois primeiros trimestres de 2009.

EBITDA (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
<b>Lucro Antes do IR e da CS</b>	<b>25.438</b>	<b>36.363</b>	<b>42,9%</b>	<b>17.912</b>	<b>18.451</b>	<b>3,0%</b>
(+/-) Resultado Financeiro	9.498	10.709	12,8%	6.091	4.618	-24,2%
(+) Depreciação e Amortização	3.272	3.432	4,9%	1.620	1.812	11,9%
(+) Amortiz. de ágio e outras	1.071	-	-	-	-	-
(-) Ganho / perdas não recorrentes	-	(179)	0,0%	(172)	(7)	-
<b>EBITDA</b>	<b>39.279</b>	<b>50.325</b>	<b>28,1%</b>	<b>25.451</b>	<b>24.874</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Margem de EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>81,0%</b>	<b>83,7%</b>	<b>2,7 p.p</b>	<b>85,1%</b>	<b>82,3%</b>	<b>-2,9 p.p</b>

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



## Resultados 2T09

Em linha com a expectativa de resultados recorrentes intrínseca ao modelo de negócios da CCP, percebe-se que não houve significativas alterações no EBITDA da Companhia neste segundo trimestre – apesar de a margem ter se reduzido levemente por conta de custos e despesas que não são constantes, como já mencionado anteriormente nas sessões “Custos” e “Despesas Administrativas”.

Mas, se comparados os primeiros semestres de 2008 e 2009, pode-se notar um crescimento consistente do EBITDA e da margem, uma vez que, entre estes períodos, a rentabilidade do portfólio melhorou por conta da absorção dos aluguéis de novos empreendimentos – JK 1455 e Suarez Trade – e do aumento real nos preços de diversos contratos de aluguel.

### RESULTADO FINANCEIRO

Mais uma vez, neste segundo trimestre de 2009, as despesas financeiras da Companhia foram reduzidas por conta da queda das taxas de juros na economia brasileira e apresentou diminuição de 24% no resultado financeiro em relação ao primeiro trimestre do ano.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(12.780)	(13.969)	9,3%	(7.566)	(6.403)	-15,4%
Juros e multas	(94)	(138)	46,3%	(87)	(50)	-42,6%
Demais despesas financeiras	(759)	(639)	-15,8%	(344)	(296)	-13,9%
<b>Despesas Financeira</b>	<b>(13.633)</b>	<b>(14.746)</b>	<b>8,2%</b>	<b>(7.997)</b>	<b>(6.749)</b>	<b>-15,6%</b>
Receita de Aplicações Financeiras	4.135	4.037	-2,4%	1.906	2.131	11,8%
<b>Receita Financeira</b>	<b>4.135</b>	<b>4.037</b>	<b>-2,4%</b>	<b>1.906</b>	<b>2.131</b>	<b>11,8%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(9.498)</b>	<b>(10.710)</b>	<b>12,8%</b>	<b>(6.092)</b>	<b>(4.618)</b>	<b>-24,2%</b>

Como já ocorreu nos trimestres anteriores, as receitas financeiras vêm se mantendo estável uma vez que a CCP não possui nenhum empreendimento em desenvolvimento no estágio de obras, o que lhe permite manter os recursos excedentes em caixa, gerando estas receitas.

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O montante de imposto de renda e contribuição social da CCP no 2T09 foi de R\$ 2,5 milhões, 10% superior ao valor registrado no 1T09.

Os resultados dos fundos imobiliários ABC Plaza Shopping, J.K., Brasília Machado e Shopping D são consolidados e, para fins tributários, são considerados receitas financeiras, portanto, tributados à alíquota integral do IR e da Contribuição Social sobre lucro. Os demais valores reconhecidos decorrem das operações normais das sociedades, as quais seguem os critérios específicos da legislação vigente e a elas aplicável.


**LUCRO LÍQUIDO**

O Lucro Líquido da CCP no 2T09 foi R\$ 12,3 milhões, em linha com o resultado apresentado em 1T09. A margem líquida também se manteve estável, fechando o trimestre em 40,8% - redução de apenas 0,1 p.p quando comparada com o valor do 1T09.

Entretanto, quando são comparados os Lucros Líquidos dos primeiros semestres dos anos de 2008 e 2009, o crescimento foi bastante expressivo, passando de R\$ 15,7 milhões no 1S08 para R\$ 24,6 no 1S09 – aumento de 56%. Da mesma forma, a Margem Líquida subiu 8,4 p.p e fechou em 40,8% para os primeiros seis meses de 2009. Este excelente resultado é fruto do crescimento do portfólio, da redução da vacância e do aprimoramento da gestão, o que trouxe significativa melhora de rentabilidade para a Companhia.

**NOI**

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

Net Operating Income (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
Receita Líquida	<b>48.486</b>	<b>60.140</b>	<b>24,0%</b>	<b>29.903</b>	<b>30.237</b>	<b>1,1%</b>
(-) Despesas Direta do Empreend.	(1.477)	(3.054)	106,8%	(1.314)	(1.578)	20,1%
<b>NOI</b>	<b>47.009</b>	<b>57.086</b>	<b>21,4%</b>	<b>28.589</b>	<b>28.659</b>	<b>0,2%</b>
Margem NOI <sup>(1)</sup>	97,0%	94,9%	-2,0 p.p	95,6%	94,8%	-0,8 p.p

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

A pequena redução no NOI no 2T09 em relação ao 1T09 é consequência de custos não-recorrentes em empreendimentos, como explicados na sessão “Custo”. No entanto, a comparação entre 1S08 e 1S09 demonstra como o crescimento do portfólio e a redução da vacância trouxeram melhores resultados financeiros para a CCP.


**FFO**

Funds From Operation (R\$ mil)	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	15.734	24.551	56,0%	12.218	12.333	0,9%
(+) Depreciação e Amortização	3.272	3.432	4,9%	1.620	1.812	11,9%
(+) Amortização de ágios	1.071	-	-	-	-	-
(+) Ganhos / perdas extraordinários	-	(179)	-	(172)	(7)	-
(+) Resultado de plano de opções	-	240	-	120	120	-
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	<b>20.077</b>	<b>28.044</b>	<b>39,7%</b>	<b>13.786</b>	<b>14.258</b>	<b>3,4%</b>
Margem de FFO <sup>(1)</sup>	41,4%	46,6%	5,2 p.p	46,1%	47,2%	1,1 p.p
<b>FFO por ação (R\$)</b>	<b>0,227</b>	<b>0,321</b>	<b>41,8%</b>	<b>0,158</b>	<b>0,163</b>	<b>3,4%</b>

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

Na tabela anterior, apresentamos o cálculo do FFO (Funds From Operation) ou Recursos da Operação e sua respectiva margem calculada sobre a receita líquida operacional.

Por mais um trimestre, no 2T09, os valores de FFO foram beneficiados pela redução das despesas operacionais e pelo melhor resultado financeiro na comparação com o trimestre anterior. Desse modo, a margem FFO alcançou 47,2% – 1,1 p.p acima do valor registrado no primeiro trimestre de 2009. Mais expressivo, foi o crescimento registrado na comparação entre semestres. O FFO por ação subiu cerca de 40% entre o 1S08 e o 1S09, comprovando a notável melhora na rentabilidade financeira da Companhia em 2009.

**CONTAS DE BALANÇO**
**DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As contas de disponibilidade e aplicações financeiras somavam o montante de R\$ 76,5 milhões em 30 de junho de 2009, valor similar ao observado em 31 de março de 2009. Uma vez que os projetos da CCP encontram-se ainda em fase inicial de desenvolvimento, estes não requerem altos dispêndios de caixa e que permite à companhia acumular tais disponibilidades.

**CONTAS A RECEBER**

O Contas a receber de clientes passou de R\$ 12,0 milhões ao fim de 2008, para R\$ 10,5 milhões em 31 de março de 2009 e manteve-se inalterado ao fim de junho de 2009.



## IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A conta de imóveis a comercializar manteve-se estável no 2T09, fechando o semestre em R\$ 124,9 milhões.

Além disso, há mais R\$ 9,2 milhões na conta de Adiantamento por aquisições de imóveis que se referem a permutas firmadas para a compra de terrenos.

## IMOBILIZADO

Ativo Imobilizado	R\$ mil
Edifícios Corporativos	219.090
Centros de Distribuição	50.717
Shoppings	100.600
Outros	248
<b>Saldo em 30 de junho de 2009</b>	<b>370.655</b>

Da mesma forma, a Conta de imobilizado não sofreu alteração significativa ao longo do 2T09, reportando valor de R\$ 370,6 milhões.

## ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da companhia somava R\$ 188,2 milhões em 30 de março de 2009, crescimento de 3,3% em relação ao valor de endividamento em março de 2009. Atualmente, o nível de endividamento da CCP é de 1,87 vezes o EBITDA anualizado, posição ainda bastante confortável. Neste trimestre, os ajustes da marcação a mercado dos instrumentos de derivativos previstos pela Lei das S/A 11.638 tiveram pouco efeito na posição de Dívida Líquida da Companhia.

A próxima tabela detalha o cálculo da Dívida Líquida, o ajuste pela nova Lei 11.638/07.



## Resultados 2T09

Dívida Líquida (R\$ milhões)	1S08	12M08	1T09	2T09
<b>Endividamento</b>	<b>217.331</b>	<b>281.047</b>	<b>260.772</b>	<b>264.828</b>
Financiamentos e Empréstimos	217.009	251.974	258.942	264.824
Partes Relacionadas	322	(382)	-	-
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	-	29.455	1.830	4
<b>Disponibilidades</b>	<b>44.014</b>	<b>56.090</b>	<b>78.625</b>	<b>76.584</b>
Caixa e Investimentos	44.014	56.090	78.625	76.584
<b>Dívida Líquida</b>	<b>173.317</b>	<b>224.957</b>	<b>182.147</b>	<b>188.244</b>
<b>Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)</b>	<b>-</b>	<b>186.226</b>	<b>180.317</b>	<b>188.240</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA</b>	<b>2,13x</b>	<b>2,43x</b>	<b>1,79x</b>	<b>1,87x</b>
<b>Dívida Líquida Ajustada / EBITDA (sem ajustes da Lei 11.638)</b>	<b>-</b>	<b>2,10x</b>	<b>1,70x</b>	<b>1,87x</b>

A CCP possui dois empréstimos em seu Balanço. O primeiro, contraído junto ao Banco ABN Amro, possui montante de R\$ 198 milhões e custo de 103,5% do CDI até agosto de 2009 e 109% do CDI desta data até agosto de 2012. Esta dívida é do tipo “bullet”, o que significa que haverá apenas dispêndio de caixa para pagamento de juros em 2009 - juros e principal serão pagos apenas em 2012.

A outra dívida, de R\$ 20 milhões, foi contraída junto ao Banco Bradesco, possui vencimento final em dezembro de 2013, custo de CDI + 0,81% com juros trimestrais e principal em 4 parcelas anuais. Além do mais, a Companhia ainda possui saldo de R\$ 480 milhões na linha de crédito em “stand by” com o Banco Bradesco que pode ser sacado até novembro de 2009 e possui as condições citadas anteriormente.

Agente Financeiro	Montante	Remuneração	Juros	Vencimento
ABN Amro	R\$ 198.000.000	103,5% do CDI a.a. até Ago/09 109% do CDI a.a. até Ago/12	Pagamentos em Ago/09 e Ago/12	Agosto / 2012
Bradesco	R\$ 20.000.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	Dezembro / 2013

É importante ressaltar que a companhia tem uma gestão de caixa conservadora e que, desse modo, não mantém exposição direta em derivativos ou instrumentos financeiros similares.

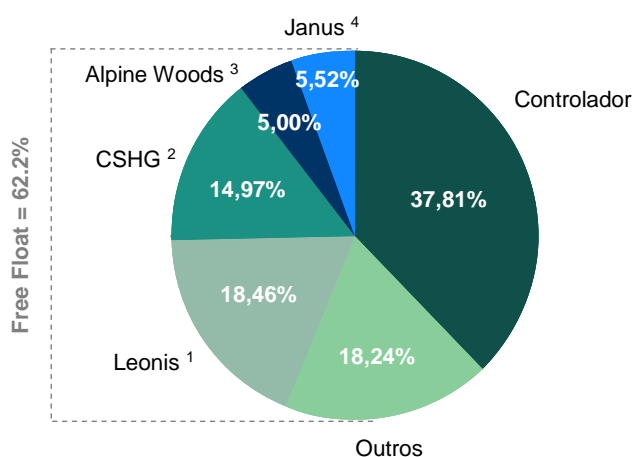
### CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Contas a pagar por aquisições de imóveis somaram R\$ 13,8 milhões, 42% abaixo do total reportado em 31 de março de 2009. Esta redução se deve a quitação das parcelas que seriam pagas pela aquisição do quarto andar do empreendimento Londres Financial Center, realizada em abril de 2009. Apesar de esta operação já ter sido anunciada no último *press release* referente aos resultados do 1T09, ela só teve efeito contábil no Balanço do 2T09.



## CAPITAL SOCIAL

Ao fim de março de 2009, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 88.568.843 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 87.251.143) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e mercado (*free float*).



<sup>1</sup> Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

<sup>2</sup> Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A

<sup>3</sup> Alpine Woods Capital Investors LLC

<sup>4</sup> Janus Capital Management LLC

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o segundo trimestre de 2009 em R\$ 391,7 milhões, valor 3,8% superior ao reportado ao fim do 1T09.

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 59).


**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS**

BR GAAP

R\$ mil

	1S08	1S09	1S09 X 1S08	1T09	2T09	2T09 X 1T09
<b>Receita Bruta</b>	<b>49.987</b>	<b>62.102</b>	<b>24,2%</b>	<b>30.906</b>	<b>31.196</b>	<b>0,9%</b>
Locação de edifícios corporativos	27.084	38.230	41,2%	18.755	19.475	3,8%
Shopping Centers	16.170	17.436	7,8%	8.605	8.832	2,6%
Locação de Centros de Distribuição	3.330	3.104	-6,8%	1.877	1.227	-34,6%
Locação de outros empreendimentos	1.404	1.800	28,2%	905	895	-1,1%
Prestação de serviços de Administração	1.999	1.532	-23,3%	765	767	0,3%
Deduções da receita bruta	(1.501)	(1.962)	30,7%	(1.003)	(959)	-4,4%
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>48.486</b>	<b>60.140</b>	<b>24,0%</b>	<b>29.903</b>	<b>30.237</b>	<b>1,1%</b>
<b>Custo de locação e serviços prestados</b>	<b>(4.749)</b>	<b>(6.324)</b>	<b>33,2%</b>	<b>(2.934)</b>	<b>(3.390)</b>	<b>15,5%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>43.737</b>	<b>53.816</b>	<b>23,0%</b>	<b>26.969</b>	<b>26.847</b>	<b>-0,5%</b>
Margem Bruta	90,2%	89,5%	-0,7 p.p	90,2%	88,8%	-1,4 p.p
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(18.299)</b>	<b>(17.453)</b>	<b>-4,6%</b>	<b>(9.057)</b>	<b>(8.396)</b>	<b>-7,3%</b>
Comerciais	(3.575)	(1.477)	-58,7%	(772)	(705)	-8,7%
Administrativas	(3.440)	(4.514)	31,2%	(1.898)	(2.616)	37,8%
Plano de opções	-	(240)	-	(120)	(120)	-
Honorários da Administração	(806)	(885)	9,8%	(445)	(440)	-1,1%
Demais resultados em investimentos	-	193	-	97	96	-1,0%
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	(1.071)	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(13.633)	(14.746)	8,2%	(7.997)	(6.749)	-15,6%
Receitas financeiras	4.135	4.037	-2,4%	1.906	2.131	11,8%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	91	179	96,7%	172	7	-95,9%
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>25.438</b>	<b>36.363</b>	<b>42,9%</b>	<b>17.912</b>	<b>18.451</b>	<b>3,0%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(3.774)</b>	<b>(4.916)</b>	<b>30,3%</b>	<b>(2.341)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>10,0%</b>
Diferido	(103)	(62)	-39,8%	(51)	(11)	-78,4%
Do exercício	(3.671)	(4.854)	32,2%	(2.290)	(2.564)	12,0%
<b>Lucro Antes da Participação Estatutária</b>	<b>21.664</b>	<b>31.447</b>	<b>45,2%</b>	<b>15.571</b>	<b>15.876</b>	<b>2,0%</b>
Participação de Administradores e Empregados	(167)	(800)	379,0%	(500)	(300)	-40,0%
<b>Lucro Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>21.497</b>	<b>30.647</b>	<b>42,6%</b>	<b>15.071</b>	<b>15.576</b>	<b>3,4%</b>
Participação dos Minoritários	(5.763)	(6.096)	5,8%	(2.853)	(3.243)	13,7%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>15.734</b>	<b>24.551</b>	<b>56,0%</b>	<b>12.218</b>	<b>12.333</b>	<b>0,9%</b>
Margem Líquida	32,5%	40,8%	8,4 p.p	40,9%	40,8%	-0,1 p.p


**BALANÇO PATRIMONIAL**

BR GAAP

R\$ mil

<b>ATIVO</b>	<b>31 / DEZ / 08</b>	<b>31 / MAR / 09</b>	<b>30 / JUN / 09</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>213.581</b>	<b>226.292</b>	<b>225.320</b>
Disponibilidades	3.745	973	1.482
Aplicações financeiras	61.621	77.652	75.102
Contas a Receber	12.062	10.582	10.584
Impostos e contribuições a compensar	1.861	1.866	727
Imóveis a comercializar	133.993	135.018	137.048
Despesas antecipadas	285	195	336
Demais contas a receber	14	6	41
<b>Ativo não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>75.849</b>	<b>152.747</b>	<b>150.983</b>
Contas a receber	565	565	334
Imóveis a comercializar	50.928	122.584	124.895
Partes relacionadas	798	3.547	3.408
Mútuo a receber	-	944	705
Impostos e contribuições a compensar	4.802	5.859	7.686
Adiantamento por aquisição de imóveis	14.892	14.994	9.202
Depósitos Judiciais	3.864	4.254	4.753
<b>Ativo Permanente</b>	<b>438.937</b>	<b>373.799</b>	<b>372.612</b>
Imobilizado	436.988	371.850	370.656
Títulos e valores mobiliários	1.949	1.949	1.949
Intangíveis	-	-	7
<b>Total do ativo</b>	<b>728.367</b>	<b>752.838</b>	<b>748.915</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>31 / DEZ / 08</b>	<b>31 / MAR / 09</b>	<b>30 / JUN / 09</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>25.792</b>	<b>36.660</b>	<b>22.955</b>
Fornecedores	2.685	3.249	858
Impostos e contribuições a recolher	3.281	2.950	3.137
Impostos e contribuições diferidos	622	673	684
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.951	9.412	3.142
Dividendos a pagar	8.418	8.315	472
Partes relacionadas	416	587	150
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.478	10.695	12.166
Adiantamento dos clientes	471	300	576
Demais contas a pagar	470	479	1.770
<b>Passivo não circulante</b>			
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>328.542</b>	<b>305.570</b>	<b>301.041</b>
Empréstimos e Financiamentos	281.429	260.772	264.828
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12.310	14.038	10.690
Adiantamento de clientes - permuta	28.039	23.328	17.236
Rendas a Apropriar	60	-	-
Provisão para Tributos a Pagar	6.704	6.782	7.637
Demais contas a pagar	-	650	650
<b>Participação de minoritários</b>	<b>33.985</b>	<b>33.202</b>	<b>33.234</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>340.048</b>	<b>377.406</b>	<b>391.685</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>728.367</b>	<b>752.838</b>	<b>748.915</b>


**DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA**

BR GAAP

R\$ mil

	1T09	2T09
<b>Das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>12.218</b>	<b>17.249</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.623	1.657
Amortização de ágio	-	162
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	5.720	7.130
Provisão para contingência e atualização	-	1.583
Impostos diferidos	51	(51)
Participação de minoritários no resultado	2.853	3.243
Despesa com opção de ação	120	120
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Contas a receber	1.480	229
Impostos e contribuições a compensar	(1.062)	1.239
Dividendos a pagar	(103)	103
Partes relacionadas	-	-
Demais ativos	98	(176)
Imóveis a comercializar	(68.072)	(7.793)
Depósitos Judiciais	(390)	(499)
<b>Decréscimo (acrécimo) em passivos</b>		
Fornecedores	564	(1.630)
Dividendos a pagar	-	(7.946)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.189	(9.618)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.217	3.091
Impostos e contribuições a recolher	448	(1.045)
Adiantamento de Clientes	(9.593)	105
Adiantamento de Clientes - permuta	-	79
Outros passivos	(51)	530
Participação de minoritários	(783)	(6.064)
Caixa proveniente das operações	(42.473)	1.698
IRPJ e CSLL Pagos	(3.279)	(4.185)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>(45.752)</b>	<b>(2.487)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Acrécimo (decrécimo) do imobilizado	65.138	(629)
<b>Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento</b>	<b>65.138</b>	<b>(629)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Acrécimo de empréstimos	-	1.134
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>		
Recompra de Ações	(2.605)	-
Contas a receber de partes relacionadas	(3.693)	(3.486)
Contas a pagar para partes relacionadas	171	3.427
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>(6.127)</b>	<b>(59)</b>
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>13.259</b>	<b>(2.041)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	65.366	-
No fim do exercício	78.625	(2.041)
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>13.259</b>	<b>(2.041)</b>



Resultados 2T09

## APÊNDICE

### COMO AVALIAR CCP

Em nosso site de RI – [www.ccpsa.com.br/ri](http://www.ccpsa.com.br/ri) -, disponibilizamos um documento descrevendo o processo que consideramos mais adequado para avaliar a CCP. O objetivo é auxiliar o mercado no entendimento do nosso modelo de negócio.

### COBERTURA DE ANALISTAS

No último mês de abril, o analista Cristiano Hees da Braçan Corretora iniciou a cobertura das ações CCP. O preço alvo é de R\$ 10,7 com indicação de *Marketperform* (retorno esperado da ação situado no intervalo de 5 p.p. acima ou abaixo do retorno projetado para o Ibovespa).

Ainda temos as coberturas dos analistas Marcelo Millman, do Banco Santander, e Rodrigo Oliveira, do Banco Credit Suisse.