

CB Richard Ellis avaliou portfólio da CCP em R\$1,27 bilhão

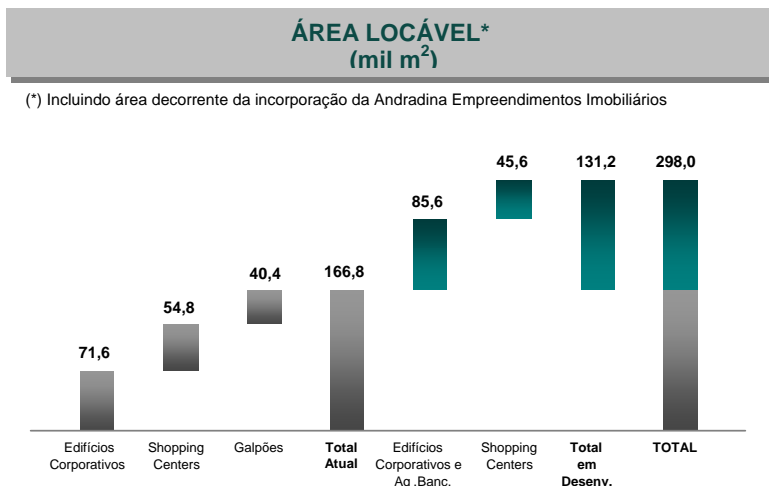
*Portfólio da CCP tem 166,8 mil m² de área locável,
e 131,2 mil m² de área em desenvolvimento.*

São Paulo, 23 de agosto de 2007 - A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CCPR3) ("CCP ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais do Brasil, 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 2007. As informações a seguir apresentadas em BRGAAP e em Reais (R\$):

Propriedade	Valor Avaliado (R\$ milhões)	Área Locável CCP (m ²)
Imóveis Prontos	926,9	166.785
Escritórios		
Triple A	562,0	40.357
Classe A	115,2	31.263
Shopping Center	191,7	54.815
Galpões/Centro de Distribuição	58,1	40.350
Imóveis em Construção	163,9	18.769
Escritórios Triple A	163,9	18.769
Landbank	180,2	112.419
Total	1.271,0	297.973

NOTA: Os Imóveis em Construção foram avaliados apenas pelo preço de mercado de terreno, sem considerar o valor adicionado pela incorporação dos seus projetos. Adicionalmente, foram incluídas na avaliação as áreas oriundas da incorporação da Andradina Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Andradina"), ainda não refletidas nas informações financeiras da companhia. A incorporação será deliberada em Assembléia Geral da Companhia a ser realizada em 24.8.2007.

Contate RI:
Dani Ajbeszyc
 Diretor de Relações com
 Investidores
 Tel.: (11) 4502-3607
ri@ccpsa.com.br
 Visite nosso Site:
www.ccpsa.com.br/ri





DETALHE DO PORTFOLIO

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. Importante destacar que para o portfólio total foi concedido um prêmio adicional por sua qualidade, que segundo o avaliador constatou o seguinte:

“O aspecto principal a ser abordado sobre o portfólio é o fato de que se trata de um portfólio bastante sólido, consolidado e de difícil composição: Nas condições atuais de mercado, seria muito difícil compor um portfólio semelhante e nas mesmas condições, ancorado por imóveis de qualidade tão superior, principalmente pela falta de produtos de qualidade semelhantes disponíveis atualmente no mercado.”

Portfólio Pronto

Abaixo temos os detalhes individuais de cada propriedade pronta do portfólio da CCP.

Propriedade	Valor Avaliado (R\$ milhões)	Área Locável CCP (Em m ²)	Vacância em 30/06/2007
Escritórios Triple A	562,0	40.357,0	0,0%
Leblon Corporate	6,6	824,0	0,0%
JK Financial Center	56,7	4.878,0	0,0%
Corporate Park	32,9	3.001,0	0,0%
Faria Lima Financial Center	273,5	18.588,0	0,0%
Faria Lima Square	192,3	13.066,0	0,0%
Escritórios Classe A	115,2	31.263,0	8,3%
Nova São Paulo	48,7	12.084,0	21,0%
Verbo Divino	27,4	8.403,0	0,0%
Brasilinvest	12,7	2.923,0	0,0%
Cenesp	8,1	2.844,0	0,0%
Brasillio Machado	18,2	5.009,0	0,0%
Shopping Centers	191,7	54.815,0	3,0%
ABC Plaza	151,3	33.976,0	0,6%
"D"	12,1	4.445,0	4,0%
ITM	28,3	16.394,0	7,7%
Galpões/Centro de Distribuição	58,1	40.350,0	0%
Total	926,9	166.785,0	2,5%



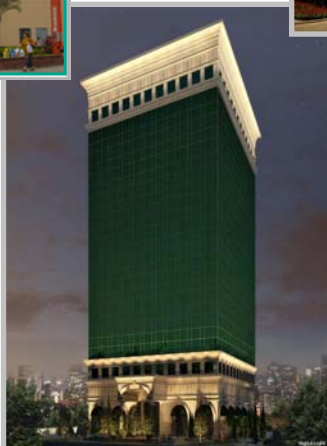


Nosso Portfólio de clientes é diversificado e de primeira linha:

Edifícios Corporativos

Shopping Centers

Galpões




Portfólio em Desenvolvimento

O portfólio em desenvolvimento é composto de dois edifícios em construção com entrega prevista para 2008 e 3 edifícios em fase de projeto com data de entrega descrita abaixo. Já no segmento de Shopping Centers, temos 2 empreendimentos em fase de projeto conforme detalhe descrito abaixo.

Estes projetos têm um orçamento de aproximadamente R\$ 470 milhões a serem investidos nos próximos 4 anos. O critério de avaliação dos imóveis em construção é baseado no valor potencial do edifício subtraído do investimento a incorrer, enquanto os edifícios em fase de projeto são avaliados como “terrenos”, ou seja, utilizando o conceito de quanto o incorporador deveria desembolsar pelo terreno considerando a rentabilidade esperada.

Propriedade	Tipo de Empreendimento	Valor Avaliado (R\$ milhões)	Área Locável CCP (Em m²)	Entrega Prevista
Edifícios em Construção		163,8	18.769	
The City	Edifício Corporativo	147,7	11.097	Janeiro / 2008
Londres Financial Center	Edifício Corporativo	16,1	7.672	Agosto / 2008
LandBank - Em Desenvolvimento		180,2	112.419	
Shopping Center Metropolitano	Shopping Center	15,8	36.000	Junho / 2010
CAB - Berrini	Edifício Corporativo	40,5	31.200	Agosto / 2010
Shopping Matarazzo	Shopping Center	94,2	9.540	Outubro / 2010
Edifício Matarazzo	Edifício Corporativo	21,3	19.033	Outubro / 2010
Gleba de Transição	Edifício Corporativo	21,3	15.822	Janeiro / 2011
Agência Bancária RJ		8,4	824	
Total		344,0	131.188	



LEADERSHIP SERIES

CORPORATE PARK

FARIA LIMA SQUARE

FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

JK FINANCIAL CENTER

THE CITY

EXCELÊNCIA CONSTRUTIVA EM EDIFÍCIOS TRIPLE A.



CASE STUDY: Projetos Incorporados

Edifício JK Financial Center

O edifício JK Financial Center foi o primeiro empreendimento Triple A desenvolvido integralmente pela nossa Companhia, desde a compra do terreno, elaboração do projeto até sua comercialização. Aproximadamente seis andares deste empreendimento foram vendidos por meio de um fundo imobiliário (REIT) e antes mesmo da obtenção do “Habite-se” em 2000, o edifício estava praticamente todo locado. Atualmente, este edifício apresenta taxa de vacância de 0,0%, com a totalidade de seus conjuntos locados a empresas de primeira linha.

Localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, em uma das principais regiões financeiras de São Paulo, o edifício JK Financial Center teve seu conceito concebido pelo mundialmente renomado escritório de arquitetura SOM - Skidmore, Owings & Merrill LLP, de Nova York, em parceria com o escritório de arquitetura brasileiro Collaço e Monteiro Arquitetos Associados. Neste empreendimento foram utilizadas as mais avançadas tecnologias para que o edifício se tornasse um verdadeiro marco na cidade de São Paulo.

Detalhes do Empreendimento	
Aluguel médio atual por m2	R\$ 78,00 / mês
Yield na data de entrega	18,6% aa

Nota: Considerando o Yield na data de entrega do empreendimento, entendido como a Receita potencial de locação dividido pelo capital investido atualizado pelo CDI.



Entre as principais características deste edifício, destacam-se as seguintes:

- edifício com 15 pavimentos, com área privativa de 791m² a 893m² por pavimento dividido em dois conjuntos por andar;
- cinco níveis de subsolos com 444 vagas de estacionamento e relação de 30m² para cada vaga;
- fachada revestida em placas de granito, caixilhos de alumínio anodizado e vidros laminados reflexivos;
- lobby de entrada com pé-direito triplo e *Porte Cochère* coberto com manobristas para visitantes;
- 6 elevadores sendo 1 elevador de serviço;
- recepção, *conciierge* e área de docas;
- heliponto para aeronaves de até quatro toneladas;
- automação e supervisão predial; e
- ar condicionado central.

Faria Lima Financial Center

Detalhes do Empreendimento	
Aluguel médio atual por m2	R\$ 88,00 / mês
Yield na data de entrega	13,1% aa

Nota: Considerando o Yield na data de entrega do empreendimento, entendido como a Receita potencial de locação dividido pelo capital investido atualizado pelo CDI.

O edifício Faria Lima Financial Center entregue em Julho de 2003, foi incorporado concomitantemente ao edifício Corporate Park, e consolidou a nossa posição de liderança como incorporadora no segmento de edifícios corporativos Triple A. Trata-se de um empreendimento localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima em São Paulo, cujos andares, apesar da crise econômica existente na época de sua entrega, foram rapidamente locados, devido a sua excelência construtiva e seu projeto inovador.

Este empreendimento foi projetado e construído para se destacar na valorizada Avenida Brigadeiro Faria Lima e ser o mais importante edifício corporativo da região metropolitana de

São Paulo, destacando-se na paisagem urbana da cidade. O edifício foi projetado pelo renomado escritório de arquitetura norte-americano HOK – Hellmuth, Obata + Kassabaum, Inc., em parceria com os escritórios brasileiros Collaço & Monteiro Arquitetos Associados e Fernando Iglesias Arquitetos e Associados.

O edifício Faria Lima Financial Center foi submetido à análise e orientação do Núcleo Real Estate da Poli/USP, tendo sido classificado como edifício corporativo Triple A. Entre as principais características deste edifício, destacam-se as seguintes:

- edifício com 17 pavimentos, com área privativa de 2.219,30 m² a 1.227,19 m² no pavimento tipo e divisão em dois conjuntos por andar;
- cinco níveis de subsolos com 818 vagas de estacionamento, acessos pela Av. Brig. Faria Lima e R. Lopes Neto e relação de 30m² para cada vaga;
- fachada revestida em placas de granito, caixilhos de alumínio anodizado e vidros laminados reflexivos;
- lobby de entrada com pé-direito triplo e piso e paredes paginados em mármore, bem como *Porte Cochère* coberto com manobristas para visitantes;
- 15 elevadores, sendo 10 sociais divididos em zona alta e zona baixa, 3 elevadores para os subsolos, 1 elevador de serviço e 1 elevador para o heliponto;
- serviço de recepção, *conciierge*, docas, expedição, sky lobby e auditório;
- heliponto para aeronaves de até seis toneladas;
- completa automação e supervisão predial; e
- ar condicionado central.




POSIÇÃO ACIONÁRIA (incluindo a incorporação da Andradina^(*))

O capital social da CCP está atualmente dividido em **362.242.677** ações ordinárias. Após a incorporação da Andradina, a composição ficará da seguinte maneira:

Composição do Capital Social	Nº de Ações	%
Ações em Circulação antes da Incorporação	362.242.677	81,8
Ações emitidas da Incorporação da Adradina	80.596.781	18,2
Total	442.839.458	100

(*) A incorporação esta sujeita a aprovação da Assembléia Geral Extraordinária a realizar-se em 24 de agosto de 2007 (2ª. Convocação).

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras abaixo não incluem a incorporação da Andradina.

BALANÇO PATRIMONIAL	
BR GAAP	
R\$ Mil	
	30 de Junho 2007
ATIVO	
Ativo Circulante	16.628
Disponibilidades	1.393
Aplicações financeiras	3.047
Títulos e valores imobiliários	2.373
Contas a Receber	6.998
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	6
Impostos e contribuições a compensar	2.015
Demais contas a receber	796
Realizável a longo prazo	8.717
Aplicações financeiras	2.594
Partes relacionadas	6.123
Ativo Permanente	459.723
Ágios a amortizar	17.068
Imobilizado	442.655
Total do ativo	485.068
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Passivo Circulante	190.348
Impostos e contribuições a recolher	6.194
Provisão para Custos orçados a Incorrer	732
Contas a pagar por aquisição de imóveis	21.143
Contas a pagar por aquisição de participações societários	76.270
Partes relacionados	82.081
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	2.013
Adiantamentos de clientes	751
Demais contas a pagar	1.164
Exigível a longo prazo	23.422
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19.241
Rendas a Apropriar	900
Provisão para Tributos a Pagar	2.923
Imposto de renda e contribuição social diferidos	358
Participação de minoritários	40.918
Patrimônio líquido	230.380
Total do passivo e patrimônio líquido	485.068