



CCP reporta 3T08 com vacância zero em escritórios e industrial

CCP anuncia receita bruta de R\$ 28,8 milhões no 3T08

EBITDA do 3T08 totalizou R\$ 23,1 milhões com margem de 83,4%

São Paulo, 11 de novembro de 2008 - 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, anuncia seus resultados para terceiro trimestre de 2008 (3T08).

Teleconferências sobre os Resultados do 3T08

Teleconferência em Português

12 de novembro de 2008
10h00 (horário de Brasília)
7h00 (US EST)
Telefone: (11) 2101-4848
Replay: (11) 2101-4848
Senha: CCP

Teleconferência em Inglês

12 de agosto de 2008
12h30 (horário de Brasília)
09h30 (US EST)
Telefone: +1 (412) 858-4600
Senha: CCP
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 424716#

Contate RI:

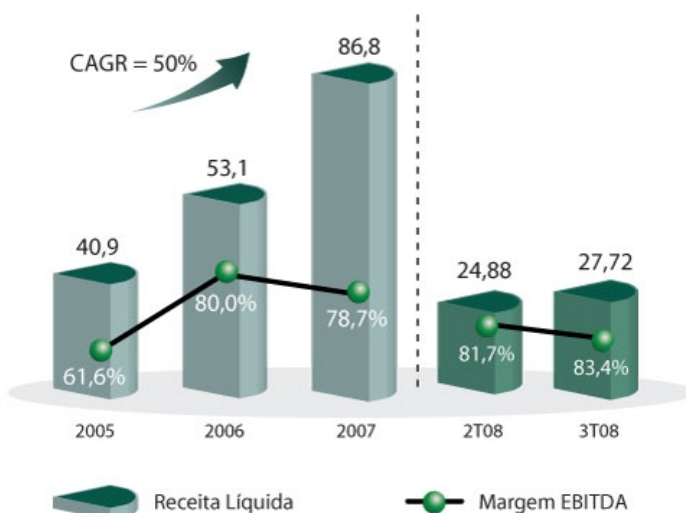
Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores
Tel.: (55) (11) 3018-7601
ri@ccpsa.com.br

www.ccpsa.com.br/ri

Bovespa: CCPR3
Cotação: R\$ 5,04
No. de ações: 88.567.891
Valor de mercado: R\$ 446,4 mi
Preço de fechamento: 11/11/08

DESTAQUES DO PERÍODO

Receita Líquida e Margem EBITDA (em R\$ milhões)



| Indicadores Financeiros (R\$ milhões) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Receita Líquida | 59,85 | 76,21 | 24,88 | 27,72 |
| EBITDA | 43,52 | 62,38 | 20,31 | 23,10 |
| Margem EBITDA | 72,7% | 81,9% | 81,7% | 83,4% |
| NOI | 51,93 | 73,85 | 23,94 | 26,84 |
| Margem NOI | 86,8% | 96,9% | 96,2% | 96,8% |
| FFO | 14,53 | 31,35 | 10,44 | 11,27 |
| Margem FFO | 24,3% | 41,1% | 42,0% | 40,7% |
| FFO por ação (R\$) | 0,20 | 0,35 | 0,12 | 0,13 |
| Lucro Líquido | 14,73 | 24,24 | 8,27 | 8,51 |
| Margem Líquida | 24,6% | 31,8% | 33,2% | 30,7% |
| Lucro Líquido por ação (R\$) | 0,20 | 0,27 | 0,09 | 0,10 |



VISÃO GERAL DA COMPANHIA



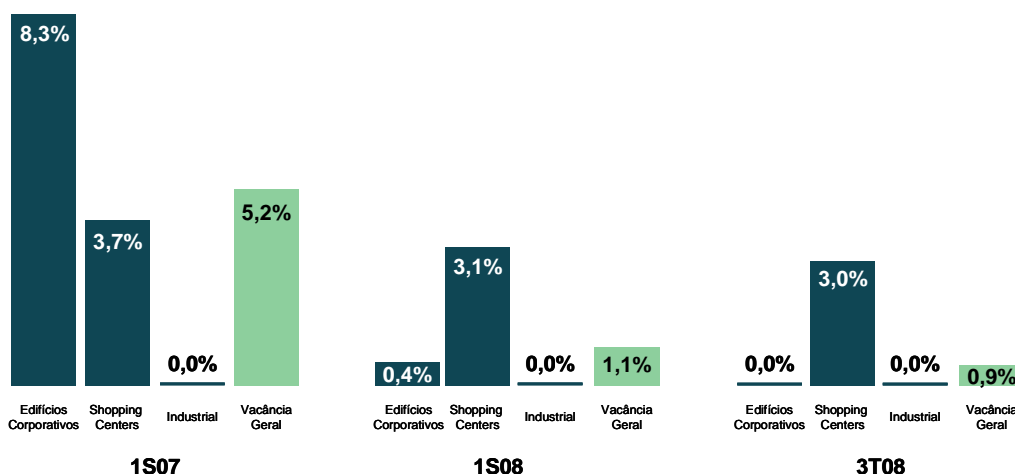
A CCP é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais do Brasil com foco no desenvolvimento e aquisição para locação de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers, e centros de distribuição. A Companhia busca, ainda, oportunidades de compra, venda e revenda de imóveis comerciais que, com base em sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial, possam lhe oferecer ganhos. Atualmente, possui 183,5 mil m² de área locável e mais 262,8 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

DESTAQUES DO 2T08

VACÂNCIA: NÃO HÁ MAIS VACÂNCIA NO PORTFÓLIO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

Durante o 3T08, a CCP locou todos os espaços que se encontravam vagos no segmento de Escritórios Corporativos. Como já não havia vacância nos empreendimentos industriais, registra-se que há apenas 3,0% de espaços vazios em shoppings, levando a vacância geral do portfólio da CCP para 0,9% - o menor valor histórico.

Este fato pode ser creditado ao nível superior de qualidade do portfólio da CCP. No segmento de escritórios, destacam-se os empreendimentos chamados *Triple A*, com nível máximo de qualidade. Entretanto, os edifícios Classe A também possuem excelentes recursos, passaram por reformas e readequações para que pudessem atender às demandas dos locatários e estão todos localizados em pontos estratégicos da cidade, aonde há concentrações de escritórios. Além disso, há um constante esforço comercial da equipe da Companhia para que todos os ativos do portfólio sejam locados com contratos atrativos para ambas as partes e através de um estreito relacionamento com os locatários. O gráfico abaixo reporta a significativa redução da vacância ao longo dos últimos trimestres.

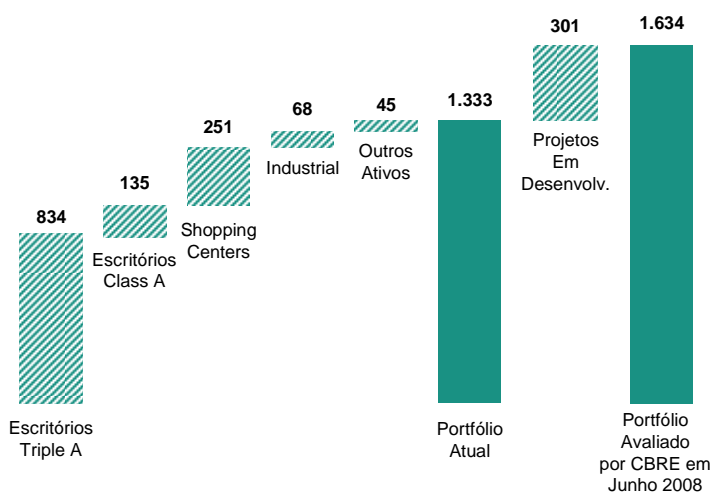




AVALIAÇÃO DE PORTFÓLIO CBRE JUNHO DE 2008

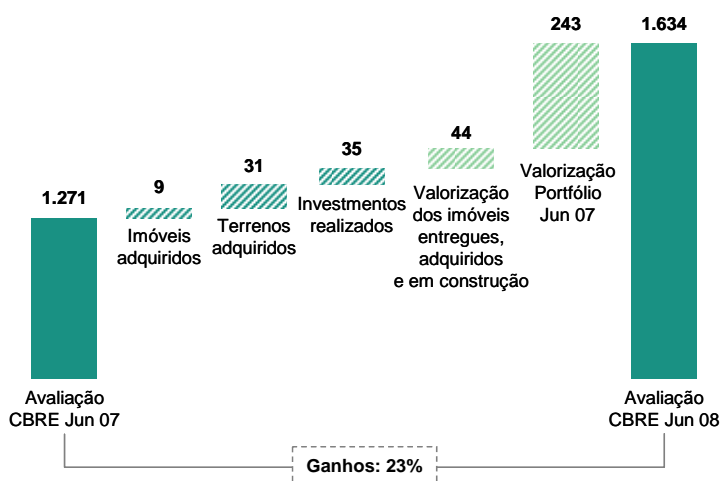
Em setembro de 2008, a CCP divulgou a nova avaliação de seu portfólio de ativos realizada pela consultoria especializada CB Richard Ellis. O valor total apresentado foi de R\$ 1,63 bilhão contra R\$ 1,27 bilhão em 2007, o que representa um crescimento de 29% e um ganho de 23%. Os gráficos a seguir demonstram os valores obtidos com a nova avaliação. Outras informações podem ser obtidas em relatório específico sobre o assunto no site de RI da Companhia (www.ccp.com.br/ri).

Valor do Portfólio CCP (em R\$ mi)



Fonte: CBRE

Variação do Portfólio 2007 X 2008 (em R\$ mi)



Fonte: CBRE

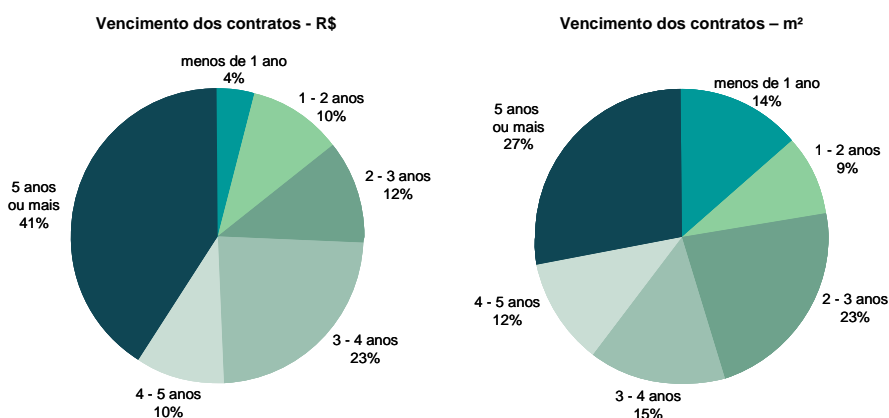

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A próxima tabela mostra os empreendimentos que tiveram contratos de aluguel renovados ao longo do 3T08 e seus respectivos valores.

| Empreendimento | Área Locável (m ²) | R\$ / mês / m ² Novo contrato | Varição Real |
|-----------------------------|--------------------------------|--|--------------|
| Faria Lima Financial Center | 1.228 | 111,3 | 21,1% |
| Corporate Park | 1.584 | 85,5 | 24,2% |
| JK Financial Center | 4.364 | 89,1 | 1,1% |
| Brasília Machado | 2.032 | 33,0 | 7,0% |
| Centros de Distribuição | 40.350 | 16,7 | 15,8% |
| Total | 49.558 | - | 12,0% |

Destacam-se os significativos aumentos observados em um contrato no Faria Lima Financial Center e outro no Corporate Park, ambos empreendimentos de escritórios corporativos *Triple A* localizados em região nobre da cidade de São Paulo. É bastante relevante também o aumento médio de 15,8% nos três Centros de Distribuição localizados na região de Alphaville, na Grande São Paulo, que totalizam área locável de 40.350 m².

Os aumentos nos valores praticados, tanto em empreendimentos *Triple A* como em Classe A, demonstram que o momento por que passa o mercado de locação de propriedades comerciais no Brasil é excelente e o portfólio da CCP possui as características técnicas e geográficas necessárias para capturar estes ganhos. Os gráficos a seguir mostram a programação de vencimentos de contratos de aluguéis por ano.



Nota: Segundo a Lei do Inquilinato Brasileira, a estrutura de contrato de locação comercial prevê um prazo de 5 anos em cada contrato, renováveis com 180 dias de antecedência após este período. Durante a vigência, a cada 3 anos de contrato, existe um mecanismo chamado de Revisional, que permite, baseado em avaliação de entidades independentes, a adequação dos valores do contrato à preços de mercado. Este mecanismo pode ser disparado por ambas as partes.



PARCERIA ESTRATÉGICA NO SEGMENTO INDUSTRIAL

Conforme Fato Relevante divulgado em 06 de agosto de 2008, a CCP firmou um contrato de parceria com a multinacional americana **AMB Property Corporation**[®] (NYSE: AMB) com o objetivo de desenvolver projetos no segmento industrial no Brasil. A *joint venture* – cujo capital é dividido em partes iguais entre as duas companhias – irá aliar o conhecimento da CCP no mercado imobiliário brasileiro de propriedades comerciais com a experiência e o *know how* da AMB, umas das maiores empresas do setor de propriedades logísticas em todo o mundo, operando em 45 mercados espalhados por 14 países na América do Norte, Europa e Ásia. A AMB possui mais de 20 anos de experiência no segmento de propriedades industriais, atuando em desenvolvimento, aquisição, gestão de fundos imobiliários (*REIT*) e administração de centros logísticos. Conta também com uma carteira de mais de 2.800 clientes em três continentes e possui um portfólio de cerca de 14 milhões de metros quadrados em três continentes.

A CCP acredita fortemente no potencial do segmento de centros de distribuição logísticos no Brasil. Do ponto de vista macroeconômico, um dos principais fatores de atratividade é o montante financeiro de



AMB PROPERTY CORPORATION[®]
Local partner to global trade.™

comércio internacional do país alcançado com a estabilidade dos últimos anos. Este número - que compreende a soma dos valores absolutos de exportações e importações - saltou de R\$ 107,6 bi em 2002 para R\$ 281,3 bi em 2007, devendo alcançar R\$ 540,0 bi até 2012, segundos dados de projeção da MCM Consultores Associados. Outro ponto relevante diz respeito ao esgotamento da malha viária e aos engarrafamentos das grandes cidades, o que, cada vez mais, obrigará os sistemas de transporte de mercadorias e cargas a ter pontos estratégicos de distribuição e armazenamento nas entradas das principais regiões metropolitanas do país. Além disso, percebe-se que grande parte dos imóveis existentes possui baixa qualidade técnica e não atendem às exigências de grandes empresas nacionais e internacionais.

AMB L'Isle d'Abeau Logistics Park – Paris, França



AMB Amagasaki Distribution Centers – Osaka, Japão

AMB Portside Distribution Center – Seattle, EUA



AMB FRA Logistics Center – Frankfurt, Alemanha

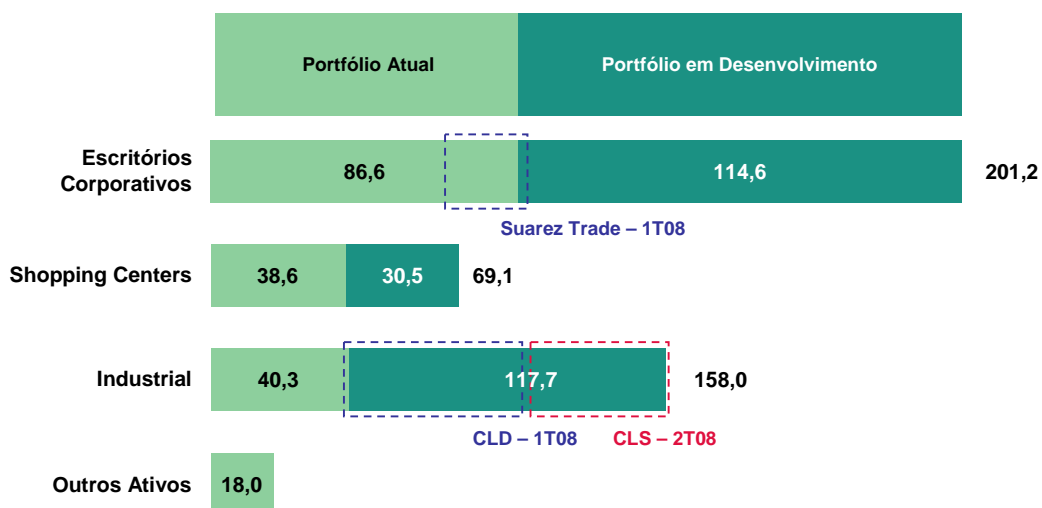


PORTFÓLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO

A CCP possui um amplo portfólio de empreendimentos em desenvolvimento, incluindo Edifícios Corporativos, Shopping Centers e Centros de Distribuição.

É importante destacar que diversos desses projetos correspondem a terrenos comprados com permuta, o que significa que, independente de quando os empreendimentos forem entregues, não há pressão sobre o fluxo de caixa da empresa. Logo, a CCP encontra-se em posição confortável para gerir o cronograma de seus projetos em desenvolvimento de acordo com suas percepções da situação de mercado.

(em milhares de m²)





Resultados 3T08

A tabela a seguir detalha os projetos em desenvolvimento da Companhia.

| Escritórios Corporativos | Localização | Área Locável CCP (m ²) | Investimento a incorrer (R\$ milhões) | Data de Entrega Prevista | Aluguel mensal médio por m ² (*) |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|
| Ed. Londres | RJ - Barra da Tijuca | 7.306 | 573 | 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 | | 573 | |

| Shopping Centers | Localização | Área Locável CCP (m ²) | Investimento a incorrer (R\$ milhões) | Data de Entrega Prevista | Aluguel mensal médio por m ² (*) |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|
| Expansão ABC Plaza Shopping | SP - Santro André | 6.553 | 158 | 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 | | |

| Industrial | Localização | Área Locável CCP (m ²) | Investimento a incorrer (R\$ milhões) | Data de Entrega Prevista | Aluguel mensal médio por m ² (*) |
|--|-------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|
| Centro Logístico Dutra - CLD (4 fases) | SP - Dutra | 20.000 | 135 | 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 | 135 | | |
| Total Projetos em Desenvolvimento | | 262.931 | 867 | | |

(*) Valores médios praticados na região

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
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

| Dados Operacionais Portfólio | Quantidade | Taxa de Vacância ⁽¹⁾ | Área Locável CCP ⁽²⁾ | | Receita Bruta (R\$ mil) | | | | | | | | |
|---|------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | | | | 9M07 | | 9M08 | | 2T08 | | 3T08 | | 3T08 x 2T08 |
| Edifícios Corporativos | 12 | - | 88.167 | 48,0% | 26.378 | 42,4% | 44.217 | 56,3% | 14.316 | 55,8% | 16.695 | 58,3% | 16,6% |
| Edifícios Triple A | 5 | - | 50.630 | 27,6% | 18.551 | 29,8% | 33.767 | 43,0% | 10.923 | 42,6% | 12.769 | 44,6% | 16,9% |
| Demais Empreendimentos | 7 | - | 37.537 | 20,5% | 7.827 | 12,6% | 10.450 | 13,3% | 3.392 | 13,2% | 3.925 | 13,7% | 15,7% |
| Shopping Centers | 3 | 2,98% | 54.975 | 30,0% | 22.540 | 36,2% | 26.112 | 33,2% | 8.765 | 34,2% | 8.976 | 31,4% | 2,4% |
| Industrial | 3 | - | 40.350 | 22,0% | 4.073 | 6,5% | 4.993 | 6,4% | 1.727 | 6,7% | 1.663 | 5,8% | -3,7% |
| Serviços Prestados de Administração | - | - | - | - | 1.902 | 3,1% | 2.362 | 3,0% | 577 | 2,3% | 1.082 | 3,8% | 87,5% |
| Serviços Prestados de Estacionamento | - | - | - | - | 7.328 | 11,8% | 915 | 1,2% | 249 | 1,0% | 195 | 0,7% | -21,7% |
| Total | 18 | 0,9% | 183.492 | 100% | 62.221 | 100% | 78.598 | 100% | 25.635 | 100% | 28.611 | 100% | 11,6% |

(1) Taxa de vacância definido por área privativa não-locada sobre a área privativa total do conjunto.

(2) Em relação aos edifícios corporativos utiliza-se o critério de área privativa, em relação aos shopping centers utiliza-se o critério de ABL e no que tange aos galpões e centros de distribuição, utiliza-se como referência a área construída.

Locação de Edifícios Corporativos

A próxima tabela apresenta os dados de receita bruta de locação para o segmento de escritórios nos primeiros nove meses dos anos de 2007 e de 2008 além do comparativos entre o segundo e o terceiro trimestres de 2008.

| Edifício | Localização | Área Privativa CCP (Em m ²) | Taxa de Vacância | Receita de Locação (R\$ mil) | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|---|------------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | | | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 3T08 X 2T08 |
| Empreendimentos Desenvolvidos | | | | | | | | |
| JK Financial Center | SP - Juscelino Kubitschek | 4.878 | - | 574 | 3.341 | 1.114 | 1.343 | 20,6% |
| Corporate Park | SP - Itaim Bibi | 3.002 | - | 1.024 | 1.875 | 615 | 650 | 5,6% |
| Faria Lima Financial Center | SP - Faria Lima | 18.588 | - | 10.520 | 15.366 | 5.148 | 5.345 | 3,8% |
| Faria Lima Square | SP - Faria Lima | 13.066 | - | 6.433 | 11.386 | 3.882 | 3.797 | -2,2% |
| JK 1455 | SP - Juscelino Kubitschek | 11.097 | - | - | 1.799 | 164 | 1.635 | 898,0% |
| Empreendimentos Adquiridos | | | | | | | | |
| Nova São Paulo | SP - Chác. Sto Antonio | 12.084 | - | 2.460 | 3.546 | 1.124 | 1.340 | 19,2% |
| Verbo Divino | SP - Chác. Sto Antonio | 8.403 | - | 2.030 | 1.958 | 656 | 640 | -2,5% |
| Centro Empresarial Faria Lima | SP - Faria Lima | 2.923 | - | 860 | 958 | 336 | 345 | 2,8% |
| Cenesp | SP - Marginal Pinheiros | 2.844 | - | 680 | 538 | 179 | 179 | 0,0% |
| Brasília Machado | SP - Vila Olímpia | 5.009 | - | 1.220 | 1.498 | 466 | 602 | 29,1% |
| Leblon Corporate | RJ - Leblon | 824 | - | 530 | 930 | 335 | 310 | -7,5% |
| Suarez Trade | BA - Salvador | 3.850 | - | - | 356 | 77 | 280 | 263,5% |
| Outros | | | | | | | | |
| Agência Bancária Rio de Janeiro | RJ - Barra da Tijuca | 1.600 | - | 47 | 667 | 219 | 230 | 5,0% |
| Total | | 88.167 | - | 26.378 | 44.217 | 14.316 | 16.695 | 16,6% |

A carteira de locação atual inclui uma área total de 88.167 m² distribuída em 12 edifícios corporativos e um imóvel comercial no Rio de Janeiro. Da área total de escritórios corporativos, 57% 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. Esta qualidade acima da média e o bom momento do mercado resultam na inexistência de vacância, conforme reportado na tabela.

No comparativo entre o 2T08 e o 3T08, notamos uma alta de 16,6% da receita bruta do segmento. Esta variação é explicada, principalmente, pelas novas receitas geradas pelos empreendimentos JK 1455, em São Paulo, e



Resultados 3T08

Suarez Trade, em Salvador, que foram incorporados à carteira no trimestre anterior adicionado ao incremento através de reajustes nos contratos existentes. Apesar de o empreendimento JK1455 já estar 100% locados desde sua incorporação ao portfólio, é comum que os locatários recebam carências ou descontos nos primeiros meses de vigência de contrato, o que faz com que, nesses meses, o empreendimento não gere resultado correspondente à sua capacidade potencial. Portanto, é de se esperar que suas receitas ainda cresçam ao longo dos próximos trimestres. Outro fator importante para o aumento da receita de escritórios é a locação dos espaços que estavam vagos nos edifícios Nova São Paulo e Brasília Machado, que reportaram alta de 19,2% e 29,1%, respectivamente, na comparação entre o segundo e terceiro trimestre de 2008.

Para entrega ainda neste ano de 2008, há o edifício Londres Financial Center, localizado na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, que deve também deve impactar positivamente a receita bruta para o ano de 2009.

As quedas observadas nos empreendimentos Faria Lima Square, Verbo Divino e Leblon Corporate são resultado de reconhecimentos contábeis que, em algumas circunstâncias, apresentam diferenças temporais.

Locação de Shopping Centers

A receita bruta de Shopping Centers apresentou leve alta de 2,4% na comparação com o 2T08. A única variação realmente expressiva foi do ITM (18,7%) como consequência de ter na composição de sua receita locação de espaço para eventos em que a receita sofre efeito de sazonalidade ao longo do ano. Os demais empreendimentos apresentaram pequenas variações que foram proporcionais às suas leves alterações na vacância, que, de modo geral, manteve-se estável na casa de 3% - nível considerado bastante satisfatório.

Atualmente, a CCP detém: (i) 16,2% do Shopping D, (ii) 54,0% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping e 63,5% das quotas do Fundo JK de Investimento Imobiliário; e (iii) 49,2% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, que detém 75,0% do ITM Expo, sendo os 25,0% restantes detidos pelos proprietários do terreno. A tabela a seguir apresenta a área bruta locável para cada um dos Shopping Centers em que a CCP detém participação.

| Shopping Centers | ABL total (Em m ²) | ABL CCP (Em m ²) ⁽¹⁾ | Taxa de Vacância | Receita de Locação (R\$ mil) | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | | | | 9M07 ⁽²⁾ | 9M08 ⁽²⁾ | 2T08 ⁽²⁾ | 3T08 ⁽²⁾ | 3T08 x 3T07 |
| ABC Plaza Shopping | 59.973 | 34.199 | 0,18% | 20.290 | 23.550 | 7.954 | 8.080 | 1,6% |
| Fase I - Fundo ABC Plaza Shopping | 36.431 | 19.469 | - | 16.190 | 18.998 | 6.426 | 6.496 | 1,1% |
| Fase II - Fundo JK | 23.542 | 14.730 | 0,46% | 4.100 | 4.553 | 1.528 | 1.583 | 3,6% |
| Shopping D | 29.328 | 4.443 | 2,33% | 700 | 997 | 308 | 297 | -3,3% |
| ITM Expo | 44.430 | 16.395 | 7,20% | 1.550 | 1.565 | 504 | 599 | 18,7% |
| Total | 133.731 | 55.037 | 2,98% | 22.540 | 26.112 | 8.765 | 8.976 | 2,4% |

(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.


Locação de Centros de Distribuição - Industrial

A queda na receita bruta do segmento industrial foi causada por conta de reconhecimentos contábeis desproporcionais ao longo dos trimestres. Na prática, todos os contratos dos centros de distribuição da CCP foram renegociados ao longo do terceiro trimestre do ano corrente com aumento real de 15,8%. Desse modo, pode se esperar que haja um incremento de receita para o segmento nos próximos períodos.

| Propriedade | Área Locável (Em m ²) | Localização | Taxa de vacância | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 3T08 X 2T08 |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Centro de Distribuição 1 | 14.624 | SP - Tamboré | - | 1.629 | 1.820 | 615 | 603 | -1,9% |
| Centro de Distribuição 2 | 12.863 | SP - Tamboré | - | 1.120 | 1.592 | 553 | 540 | -2,2% |
| Centro de Distribuição 3 | 12.863 | SP - Tamboré | - | 1.324 | 1.581 | 560 | 520 | -7,2% |
| Total | 40.350 | | - | 4.073 | 4.993 | 1.727 | 1.663 | -3,7% |

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.

ANÁLISE DOS RESULTADOS
RECEITA BRUTA

A seguir, demonstramos as receitas brutas por segmento de negócio. Os números referentes a atividades de Shopping Center estão dentro do princípio de consolidação total devido à participação relevante que temos no ABC Plaza Shopping.

| Por Segmento (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | Partic. 3T08 | 3T08 x 2T08 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 26.378 | 44.217 | 14.316 | 16.695 | 58,3% | 16,6% |
| <i>Edifícios Triple A</i> | 18.551 | 33.767 | 10.923 | 12.769 | 44,6% | 16,9% |
| <i>Demais Empreendimentos</i> | 7.827 | 10.450 | 3.392 | 3.925 | 13,7% | 15,7% |
| Locação de Shopping Centers | 22.540 | 26.112 | 8.765 | 8.976 | 31,4% | 2,4% |
| Locação de Centros de Distribuição | 4.073 | 4.993 | 1.727 | 1.663 | 5,8% | -3,7% |
| Prestação de Serviços de Administração | 1.902 | 2.362 | 577 | 1.082 | 3,8% | 87,5% |
| Prestação de Serviços de Estacionamento | 7.328 | 915 | 249 | 195 | 0,7% | -21,7% |
| Total | 62.221 | 78.598 | 25.635 | 28.611 | 100% | 11,6% |



Resultados 3T08

No terceiro trimestre de 2008, houve um pequeno aumento da participação da receita de locação Escritórios Corporativos de 55% para 58% do total quando comparada com o trimestre anterior, resultado direto da redução a zero da vacância do segmento. Outro fator relevante, como já mencionado, foi o incremento das receitas dos novos empreendimentos JK 1455 e Suarez Trade por conta do fim gradual das carências e descontos concedidos no início dos contratos de locação. Também houve diversas renegociações de contratos que resultaram em aumento dos preços de aluguéis e diversos empreendimentos.

A variação de 88% da receita de prestação de serviços de administração decorre, além das receitas do trimestre, de receitas do 2T08 que não haviam sido faturadas dentro do período.

Por sua vez, os serviços de estacionamento reportaram queda de 22% da receita bruta como consequência, ainda, da mudança de contabilização que vem sendo implantada, como já mencionado em trimestres anteriores.

Em uma análise geral, a queda da vacância e o aumento dos preços de aluguel resultaram no 3T08 em um aumento de 12% da receita bruta do segundo para o terceiro trimestre de 2008.

CUSTO DE LOCAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

Na próxima tabela, são reportados os custos classificados por segmento de negócios.

| Por Segmento (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | Partic. 3T08 | 3T08 X 2T08 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 3.400 | 3.127 | 731 | 1.166 | 46,1% | 59,5% |
| Locação de Shopping Centers | 1.500 | 2.221 | 1.198 | 497 | 19,7% | -58,5% |
| Locação de Centros de Distribuição | 1.000 | 319 | 99 | 121 | 4,8% | 22,2% |
| Prestação de Serviços de Administração | - | 931 | 350 | 581 | 23,0% | 66,0% |
| Prestação de Serviços de Estacionamento | 7.000 | 679 | 197 | 163 | 6,4% | -17,4% |
| Total | 12.900 | 7.277 | 2.575 | 2.528 | 100,0% | -1,8% |

A composição dos principais custos, por segmento, para os primeiros nove meses de 2008 foram da seguinte forma:

| Atividade (R\$ mil) | Locação de Edifícios Comerciais | Locação de Shopping Center | Locação de Centros de Distribuição | Serviços de Administração | Serviços de Estacionamento | Total |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|
| Depreciações | 3.022 | 1.591 | 297 | - | 11 | 4.921 |
| Condomínios | 8 | - | - | - | 90 | 98 |
| Serviços de Terceiros | - | 362 | - | 331 | - | 693 |
| Salários e encargos | - | 260 | - | 600 | 6 | 866 |
| Outros | 97 | 8 | 22 | - | 572 | 699 |
| Total | 3.127 | 2.221 | 319 | 931 | 679 | 7.277 |



Resultados 3T08

A distribuição dos custos permaneceu estável em relação ao primeiro semestre do ano. A depreciação continua sendo o principal custo, com participação de 68% do total (69% no 1S08), o que é natural uma vez que a atividade da Companhia se baseia na locação de um portfólio de propriedades comerciais.

MARGEM BRUTA

Abaixo, reportamos a margem bruta, por segmento, para os seguintes períodos:

| Por Atividade | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 3T08 X 2T08 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Locação de Edifícios Corporativos | 86,4% | 92,9% | 95,2% | 93,0% | -2,1 p.p |
| Locação de Shopping Centers | 93,5% | 90,6% | 82,4% | 93,9% | 11,4 p.p |
| Locação de Centros de Distribuição | 73,3% | 93,1% | 94,7% | 92,7% | -2,0 p.p |
| Prestação de Serviços de Administração | 97,9% | 85,2% | 47,1% | 46,3% | -0,8 p.p |
| Prestação de Serviços de Estacionamento | 1,2% | 60,6% | 55,8% | 16,7% | -39,1 p.p |
| Total | 78,4% | 90,5% | 89,6% | 90,9% | 1,2 p.p |

Como se pode observar, a margem bruta manteve-se praticamente estável na comparação entre o segundo e o terceiro trimestre de 2008. Entretanto, quando são comparados os primeiros nove meses de 2007 e 2008, notam-se diferenças. A alta de cerca de 6 pontos percentuais no segmento de Escritórios Corporativos é explicada pelas sucessivas reduções na vacância e pela entrada do empreendimento JK 1455 no portfólio que, por ter padrão de qualidade *Triple A*, tem margem mais alta e, logo, eleva o resultado de todo o segmento. No segmento industrial, houve a elevação das margens por conta de renovações de contratos que vêm ocasionando aumento nos valores de aluguéis. A retração da margem de serviços de administração se deu uma vez que este serviço limitou-se a dois terrenos em que é explorado. A receita de estacionamento dos shoppings está refletida nas respectivas receitas de locação.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas comerciais, no 3T08, foram 32% abaixo do trimestre anterior, principalmente devido a menor incidência de comissões sobre locações.

| Despesas Comerciais (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 * | Partic. 3T08 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Serviços de Terceiros - Comerciais | 1.500 | 1.137 | 391 | 209 | 16,7% |
| Manutenção e Reparos | 450 | 81 | 177 | (23) | -1,8% |
| IPTU e Taxas | 125 | 960 | 1 | 59 | 4,7% |
| Aluguéis e Condomínios | - | 1.248 | 743 | 63 | 5,0% |
| Outras despesas | 89 | 1.401 | 516 | 943 | 75,4% |
| Total | 2.164 | 4.827 | 1.828 | 1.252 | 100,0% |

* Houve reclassificação entre contas para melhor entendimento



Resultados 3T08

Já as despesas administrativas totalizaram R\$ 2,5 milhões nos 3T08, 84% acima do 2T08 por conta de despesas extraordinárias, bem como outras despesas oriundas da consolidação dos fundos de investimentos imobiliários em que detemos participação. Seus principais componentes foram os seguintes:

| Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 * | Partic. 3T08 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Salários e Encargos Sociais | 300 | 1.615 | 935 | 181 | 7,3% |
| Taxas e Contribuições Diversas | 1.160 | 77 | 14 | 12 | 0,5% |
| Custo de Manutenção e Reparos | 150 | 378 | 39 | 298 | 12,0% |
| Serviços de Terceiros - Administrativos | 2.760 | 3.048 | 899 | 982 | 39,5% |
| Outras despesas | 2.230 | 1.612 | - | 1.011 | 40,7% |
| Total | 6.600 | 6.730 | 1.888 | 2.484 | 100,0% |

* Houve reclassificação entre contas para melhor entendimento

EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA nos primeiros nove meses de 2007 e de 2008 e no terceiro e no segundo trimestre de 2008.

| EBITDA (R\$mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 3T08 X 2T08 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Lucro Antes do IR e da CS | 33.145 | 39.774 | 12.961 | 14.336 | 10,6% |
| (+/-) Resultado Financeiro | 10.579 | 15.502 | 5.183 | 6.004 | 15,8% |
| (+) Depreciação e Amortização | 5.000 | 4.920 | 1.638 | 1.649 | 0,6% |
| (+) Amortiz. de ágio e outras | 2.100 | 1.621 | 532 | 550 | 3,4% |
| (-) Ganho / perdas não recorrentes | (7.300) | 566 | - | 566 | |
| EBITDA | 43.520 | 62.383 | 20.314 | 23.105 | 13,7% |
| Margem de EBITDA ⁽¹⁾ | 72,7% | 81,9% | 81,7% | 83,4% | 1,7 p.p |

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

Por mais um período, reportamos aumento na margem EBITDA. Trata-se de uma consequência das receitas da companhia crescerem de maneira mais veloz do que as despesas. Além disso, conforme forem sendo adicionadas as receitas do empreendimento de altíssima qualidade (*Triple A*) JK 1455, haverá uma tendência de crescimento de margens.


RESULTADO FINANCEIRO

| Resultado Financeiro (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Juros e variações monetárias sobre empréstimo | (13.110) | (18.607) | (7.370) | (5.827) |
| Juros e multas | (1.660) | (138) | (51) | (44) |
| CPMF | (1.180) | (6) | (1) | (0) |
| Demais despesas financeiras | (60) | (1.207) | (417) | (455) |
| Despesas Financeira | (16.004) | (19.959) | (7.839) | (6.326) |
| Receita de Aplicações Financeiras | 5.425 | 4.457 | 2.657 | 322 |
| Receita Financeira | 5.425 | 4.457 | 2.657 | 322 |
| Resultado Financeiro | (10.579) | (15.502) | (5.182) | (6.004) |

O resultado financeiro no terceiro trimestre de 2008 foi negativo em R\$ 6 milhões de reais, uma diferença de 16% em relação ao segundo trimestre do mesmo ano. Basicamente, pode se considerar como causa o aumento da Selic nos últimos trimestres, índice a que está atrelado o nosso endividamento. Ao mesmo tempo, a necessidade de utilizar o caixa da empresa para os investimentos nos projetos em desenvolvimento diminuiu a receita financeira.

Ainda, é relevante ressaltar que, devido ao método de consolidação total do ABC Plaza Shopping e JK e ao fato de ambos estarem em uma estrutura de fundo de investimento imobiliário, temos nesta rubrica taxas de administração destes fundos que oneram o resultado financeiro.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O total da conta imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 2,6 mi no terceiro trimestre de 2008, 57% acima do valor observado no segundo trimestre do ano. Esse aumento decorre do método de apuração dos impostos em uma das controladas.

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 alcançou R\$ 8,5 milhões no terceiro trimestre de 2008, em linha com o valor de R\$ 8,3 milhões apurado no segundo trimestre de 2008. Essa constância decorre do modelo de renda de aluguéis da companhia, que possui alto grau de previsibilidade e estabilidade do resultado.

A margem líquida no 3T08 foi de 30,7%, levemente abaixo do valor do 2T08 (33,2%), fato que tem como causa principal o aumento das despesas financeira conforme explicada na anteriormente citadas.

NOI

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

| Net Operating Income (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 2T08 X 3T08 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Receita Líquida | 59.849 | 76.206 | 24.877 | 27.720 | 11,4% |
| (-) Despesas Direta do Empreend. | (7.918) | (2.357) | (937) | (879) | -6,1% |
| NOI | 51.931 | 73.849 | 23.940 | 26.841 | 12,1% |
| Margem NOI ⁽¹⁾ | 86,8% | 96,9% | 96,2% | 96,8% | 0,6 p.p |

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

O crescimento do NOI no 3T08 é, mais uma vez, conseqüência do aumento dos valores de aluguéis obtidos pela companhia e da consistente queda na vacância – zero para os segmentos de escritórios e centros de distribuição. É também notável a queda nas despesas diretas dos empreendimentos, resultado da responsável administração dos imóveis realizada pela Companhia.

FFO

| Funds From Operation (R\$ mil) | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 2T08 X 3T08 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 14.731 | 24.242 | 8.271 | 8.508 | 2,9% |
| (+) Depreciação e Amortização | 5.000 | 4.920 | 1.638 | 1.649 | 0,6% |
| (+) Amortização de ágios | 2.100 | 1.621 | 532 | 550 | 3,4% |
| (+) Ganhos extraordinários | (7.300) | 566 | - | 566 | 0,0% |
| Funds From Operation (FFO) | 14.531 | 31.349 | 10.441 | 11.273 | 8,0% |
| Margem de FFO ⁽¹⁾ | 24,3% | 41,1% | 42,0% | 40,7% | -1,3 p.p |

(1) 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.



Resultados 3T08

Trata-se do lucro líquido excluindo-se os efeitos das depreciações e amortizações e os ganhos ou perdas com a venda de imóveis. A redução da margem quando comparados o segundo e o terceiro trimestre do ano de 2008 é devido ao aumento do custo da dívida da Companhia.

CONTAS DE BALANÇO

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 54,9 milhões em 30 de setembro de 2008 (R\$ 44,0 milhões em junho de 2008), incluindo aplicações financeiras no montante de R\$ 35,5 milhões, o que representa cerca de 5% dos ativos totais, proporção um pouco abaixo da relação observada no 2T08 (6,5%).

CONTAS A RECEBER

O Contas a receber de clientes passou de R\$ 8,2 milhões no segundo trimestre deste ano para R\$9,6 milhões no terceiro trimestre, mantendo estável a participação desta conta nos ativos totais em 1,4% (1,2% no 2T08).

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A rubrica de imóveis a comercializar encerrou o trimestre com saldo de R\$ 28,8 milhões.

O valor está 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; em 09 de setembro de 2008 o Conselho de Administração ratificou a decisão da Diretoria, aprovada em reunião realizada no dia 01 de setembro de 2008, de colocar a venda os imóveis de propriedade da controlada BR Locação.

Em função desta decisão, os imóveis foram transferidos do ativo imobilizado à conta de estoque nesta Companhia. Adicionalmente, compõem esta rubrica em nossas demonstrações os terrenos: a) Empreendimento Le Monde. Edifício de escritórios que esta sendo desenvolvido na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro; b) Empreendimento CLD e CLS. Terrenos para desenvolvimento de Centro de Distribuição Logístico localizados, respectivamente, em Guarulhos, SP e Suape, PE; c) Gleba de Transição e Centro Metropolitano. Terrenos localizados na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, onde se encontram em desenvolvimentos os projetos de Edifícios Corporativos e Shopping Centers.


IMOBILIZADO

O ativo imobilizado totalizou R\$ 471,3 milhões em 30 de setembro de 2008, composto, basicamente, pelo investimento imobiliário da sociedade e suas controladas; representando 67,8% dos ativos totais, queda de 18 pontos percentuais em relação ao número reportado em 30 de junho de 2008. Essa redução tem como causa a transferência de ativo conforme mencionado no item anterior.

| Ativo Imobilizado | R\$ milhões |
|--|--------------|
| Terrenos | 217,7 |
| Construções em Andamento | 18,4 |
| Edifícios Corporativos | 153,2 |
| Centros de Distribuição | 19,2 |
| Shoppings | 62,6 |
| Saldo em 30 de Setembro de 2008 | 471,3 |

ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da companhia totalizou R\$ 169,3 milhões ao final do terceiro trimestre (R\$ 173,3 milhões em 30 de junho de 2008). A principal razão desta queda é aumento da posição de caixa da Companhia, gerando através da atividade operacional de locação.

| Dívida Líquida (R\$ milhões) | 12M07 | 1S08 | 9M08 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Dívida | 205.733 | 217.331 | 224.208 |
| Financiamentos e Empréstimos | 205.540 | 217.009 | 224.208 |
| Partes Relacionadas | 193 | 322 | - |
| Disponibilidades | 56.090 | 44.014 | 54.860 |
| Caixa e Investimentos | 56.090 | 44.014 | 54.860 |
| Dívida Líquida | 149.643 | 173.317 | 169.348 |
| Dívida Líquida / EBITDA An. | 2,19x | 2,13x | 2,04x |

Em 30 de setembro de 2008, o endividamento líquido representava 45,4% do patrimônio líquido e 2,0 vezes o EBITDA do período anualizado, demonstrando a baixa alavancagem da Cia, principalmente quando comparada ao setor em que atua.

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. A dívida lançada no balanço da Companhia foi iniciada em agosto de 2007 através de uma operação estruturada envolvendo uma cédula de crédito bancário em Yen japonês com swap integral para CDI, no montante de R\$ 198 milhões com custo final



Resultados 3T08

de 103,5% da variação do CDI sem exposição à moeda original. Em junho deste ano, já antecipando a falta de liquidez no mercado, renovamos a linha para vencimento em agosto de 2012 com custo de 109% do CDI.

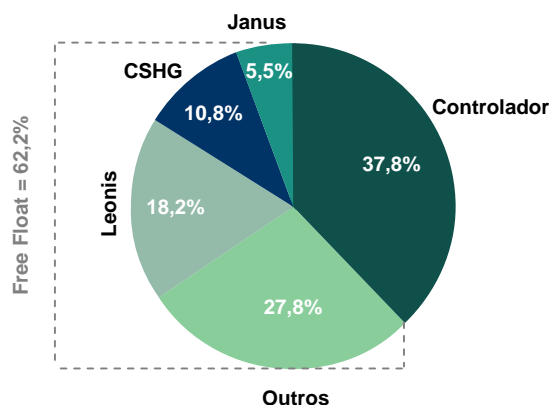
Em 23 de novembro de 2007, a Companhia firmou um acordo de relacionamento comercial com o Banco Bradesco S/A que inclui uma linha de crédito *stand by* no montante de R\$ 500 milhões e que pode ser utilizada a qualquer momento em um prazo de dois anos e amortizada em dez anos, visando assegurar recursos para a completa execução dos desenvolvimentos dos projetos em andamentos e de novas aquisições. Até o encerramento deste período, esta linha não havia sido utilizada.

CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Contas a pagar por aquisições totalizaram R\$ 43,9 milhões em 30 de setembro de 2008, representando 6,3% dos passivos totais da CCP naquela data (3,5% no 1T08), e decorrem, basicamente, do custo orçado dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia. Este valor refere-se a aquisição dos direitos do terreno da família Matarazzo - adquirido em 28 de dezembro de 2006 através de parcelas em espécie e permuta no próprio local. Os demais valores referem-se ao: a) empreendimento CLD que foi adquirido na modalidade caixa e permuta para desenvolvimento de um centro logístico e; b) Empreendimento Londres, onde estamos incorrendo com o custo de construção do Edifício de Corporativo que será entregue em Dezembro de 2008. O pagamento deste ocorre através de parcelas que tem vencimento até 2018.

CAPITAL SOCIAL

Em 30 de setembro de 2008, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 88.567.891 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (*freefloat*).




DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

BR GAAP

R\$ mil

| | 9M07 | 9M08 | 2T08 | 3T08 | 3T08 X 2T08 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| Receita Bruta | 62.219 | 78.598 | 25.635 | 28.611 | 11,6% |
| Locação de edifícios corporativos | 26.377 | 44.217 | 14.316 | 16.695 | 16,6% |
| Shopping Centers | 22.540 | 26.112 | 8.765 | 8.976 | 2,4% |
| Locação de Centros de Distribuição | 4.073 | 4.993 | 1.727 | 1.663 | -3,7% |
| Prestação de serviços de Administração | 1.901 | 2.362 | 577 | 1.082 | 87,6% |
| Prestação de serviços de estacionamento | 7.328 | 915 | 249 | 195 | -21,6% |
| Deduções da receita bruta | (2.370) | (2.392) | (758) | (891) | 17,5% |
| Receita Líquida Operacional | 59.849 | 76.206 | 24.877 | 27.720 | 11,4% |
| Custo de locação e serviços prestados | (12.918) | (7.277) | (2.575) | (2.528) | -1,8% |
| Lucro Bruto | 46.931 | 68.929 | 22.302 | 25.192 | 13,0% |
| Margem Bruta | 78,4% | 90,5% | 89,6% | 90,9% | 1,2 p.p |
| Despesas/ Receitas Operacionais | (13.786) | (29.155) | (9.341) | (10.856) | 16,2% |
| Comerciais | (2.164) | (4.827) | (1.828) | (1.252) | -31,5% |
| Administrativas | (6.364) | (5.467) | (1.449) | (2.027) | 39,9% |
| Honorários da Administração | (236) | (1.263) | (439) | (457) | 4,1% |
| Amortização de Ágios e outros result. em invest. | 5.239 | (1.621) | (532) | (550) | 3,4% |
| Despesas financeiras | (16.004) | (19.959) | (7.840) | (6.326) | -19,3% |
| Receitas financeiras | 5.425 | 4.457 | 2.657 | 322 | -87,9% |
| Outras despesas/receitas operacionais líquidas | 318 | (475) | 90 | (566) | -728,9% |
| Lucro antes de IR e CS | 33.145 | 39.774 | 12.961 | 14.336 | 10,6% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (10.512) | (6.453) | (1.703) | (2.679) | 57,3% |
| Diferido | (203) | (170) | (133) | (67) | -49,6% |
| Do exercício | (10.309) | (6.283) | (1.570) | (2.612) | 66,4% |
| Lucro Antes da Participação Estatutária | 22.633 | 33.321 | 11.258 | 11.657 | 3,5% |
| Participação de Administradores e Empregados | - | (194) | (58) | (27) | -53,4% |
| Lucro Antes da Participação dos Minoritários | 22.633 | 33.127 | 11.200 | 11.630 | 3,8% |
| Participação dos Minoritários | (7.902) | (8.885) | (2.930) | (3.122) | 6,6% |
| Lucro Líquido do Exercício | 14.731 | 24.242 | 8.271 | 8.508 | 2,9% |
| Margem Líquida | 24,6% | 31,8% | 33,2% | 30,7% | -2,6 p.p |


BALANÇO PATRIMONIAL

BR GAAP

R\$ mil

| ATIVO | 30 / SET / 07 | 31/ DEZ / 07 | 30 / SET / 08 |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| Ativo Circulante | 35.367 | 70.377 | 173.879 |
| Disponibilidades | 6.523 | 1.781 | 19.312 |
| Aplicações financeiras | 17.438 | 54.309 | 35.548 |
| Títulos e valores imobiliários | 1.920 | 1.920 | 1.949 |
| Contas a Receber | 7.871 | 9.614 | 9.640 |
| Impostos e contribuições a compensar | 606 | 2.059 | 3.645 |
| Imóveis a comercializar | - | - | 102.282 |
| Dividendos a Receber | - | - | - |
| Demais contas a receber | 1.009 | 694 | 1.503 |
| Ativo não circulante | | | |
| Realizável a longo prazo | 28.905 | 2.084 | 35.513 |
| Contas a receber | 749 | 771 | 557 |
| Imóveis a comercializar | - | - | 28.800 |
| Partes relacionadas | 28.156 | 1.313 | 506 |
| Impostos e contribuições a compensar | - | - | 2.323 |
| Depósitos Judiciais | - | - | 3.327 |
| Ativo Permanente | 566.673 | 571.349 | 485.641 |
| Ágios a amortizar | 16.523 | 15.990 | 14.370 |
| Imobilizado | 550.150 | 555.359 | 471.271 |
| Total do ativo | 630.945 | 643.810 | 695.033 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 30 / SET / 07 | 31/ DEZ / 07 | 30 / SET / 08 |
| Passivo Circulante | 29.129 | 32.840 | 25.452 |
| Fornecedores | - | 1.270 | 2.254 |
| Impostos e contribuições a recolher | 3.102 | 3.474 | 3.367 |
| Impostos e contribuições diferidos | - | - | 579 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 16.940 | 15.387 | 9.869 |
| Dividendos a pagar | - | 5.506 | 237 |
| Partes relacionadas | 872 | 193 | 230 |
| Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | 5.125 | 4.745 | 8.009 |
| Adiantamento dos clientes | - | - | 103 |
| Demais contas a pagar | 3.090 | 2.265 | 804 |
| Passivo não circulante | | | |
| Exigível a longo prazo | 223.605 | 228.958 | 264.250 |
| Empréstimos e Financiamentos | 200.099 | 205.540 | 224.208 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 19.500 | 19.500 | 34.082 |
| Rendas a Apropriar | 579 | 495 | 1.223 |
| Provisão para Tributos a Pagar | 2.966 | 3.008 | 4.737 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 461 | 415 | - |
| Demais contas a pagar | - | - | - |
| Participação de minoritários | 32.785 | 33.638 | 32.715 |
| Patrimônio líquido | 345.426 | 348.374 | 372.616 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 630.945 | 643.810 | 695.033 |



APÊNDICE

COMO AVALIAR CCP

O objetivo desta seção é apenas orientar o leitor sobre mais uma maneira alternativa ao fluxo de caixa descontado como metodologia para avaliação de uma empresa de propriedades como a CCP.

Trata-se do cálculo do *Net Asset Value* (NAV), ou o valor líquido dos ativos da companhia. Para tanto, o mercado comumente se utiliza do valor do portfólio da companhia avaliado por empresas de consultoria imobiliária. De modo geral, esse cálculo é feito encontrando-se a razão entre o potencial de receita operacional líquida (NOI) de um empreendimento e a taxa de retorno observada para ativos comparáveis (*cap rate*).

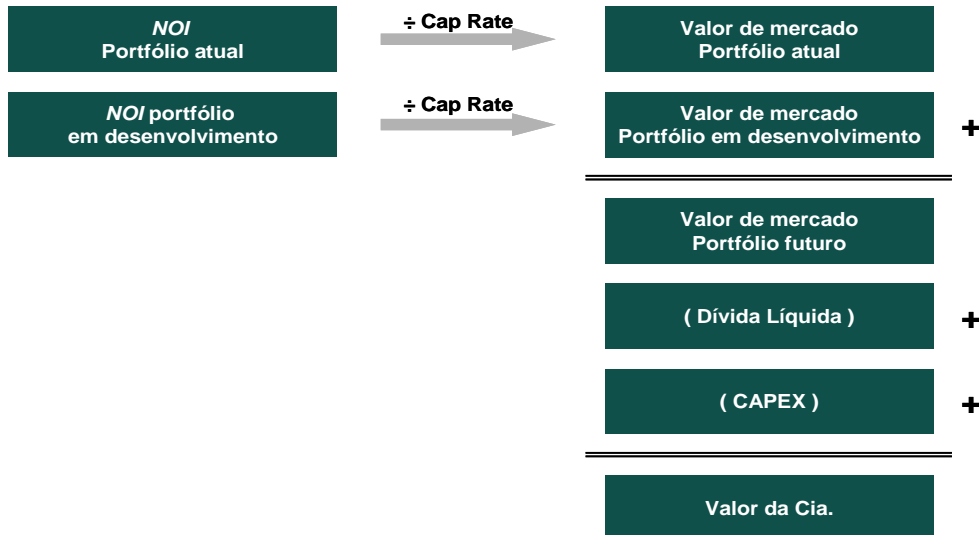
No entanto, esse método não contempla a capacidade de geração de valor do *landbank* (banco de terrenos) e/ou dos projetos em fase de desenvolvimento, considerando apenas seus valores de mercado. Desse modo, acredita-se que esse método guarda um valor escondido por não considerar toda a capacidade futura de geração de receitas da companhia - além de itens intrínsecos como a capacidade de seus administradores de gerar resultados, os negócios em andamento que ainda não estão refletidos no patrimônio e, por último, o valor de um histórico de negócios bem-sucedidos.

Portanto, propõe-se que se utilize a mesma metodologia dos empreendimentos já prontos para os empreendimentos futuros como forma de se encontrar um valor de portfólio que reflita a verdadeira capacidade da empresa de gerar valor. Ou seja, deve-se utilizar a capacidade de gerar receitas do empreendimento que está sendo – ou será – desenvolvido e sua taxa de retorno esperada para encontrar o valor de mercado que este terá no futuro. Em seguida, há que se descontar o montante do investimento para que os empreendimentos sejam desenvolvidos (CAPEX) e a posição de caixa da empresa (caixa líquido ou dívida líquida) como forma de se alcançar o valor justo da Cia.

Para realização deste cálculo, é necessário entender e calcular algumas variáveis:

1. NOI do portfólio atual: Receita operacional líquida dos empreendimentos prontos.
2. NOI do portfólio em desenvolvimentos: Receita operacional líquida dos empreendimentos em desenvolvimento. Este valor é resultado da somatória da multiplicação das áreas locáveis pelos valores previstos de aluguel para o empreendimento (ver tabela página 5).
3. Cap. Rate: taxa de retorno esperado para os empreendimentos prontos (ver avaliação do portfólio página 4) e taxa de retorno terminal esperada para o portfólio em desenvolvimento.
4. Dívida Líquida: calculada pela somatória dos ativos e passivos financeiros da Cia.
5. Capex: valor a investir nos empreendimentos em desenvolvimento (ver tabela página 5).

A ilustração a seguir demonstra a metodologia desse cálculo:



Dessa forma, vemos que se pode realizar um cálculo do valor dos ativos da companhia mais compatível com a verdadeira dimensão de seu portfólio.

O resultado do cálculo é feito com base em premissas que devem ser feitas pelo investidor, não representando qualquer tipo de projeção da Cia. Os dados dos projetos apresentados na página 3 são com data base deste relatório, podendo sofrer alteração no decorrer de seu desenvolvimento.