



CCP anuncia crescimento de 85% no Lucro Líquido de 2009

*Margem Líquida da Companhia alcançou 43,3% e Margem FFO de 48,4%
 EBITDA ajustado do 4T09 totalizou R\$105,6 milhões com margem de 84,0%*

São Paulo, 18 de março de 2010 - 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 ano de 2009. Os valores estão em R\$, exceto quando indicado e de acordo com as práticas contábeis das Leis 11.638/07 de 2007 e 11.941/09 de 2009 ("Lei 11.638" e "Lei 11.941") e as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Teleconferências sobre os Resultados de 2009

Teleconferência em Português

19 de março de 2009
 10h00 (horário de Brasília)
 9h00 (US EST)
 Telefone: (11) 2188-0188
 Replay: (11) 2188-0188
 Senha: CCP

Teleconferência em Inglês

19 de março de 2009
 12h00 (horário de Brasília)
 11h00 (US EST)
 Telefone: +1 (412) 858-4600
 Senha: CCP
 Replay: +1 (877) 344-7529
 Senha: 434981

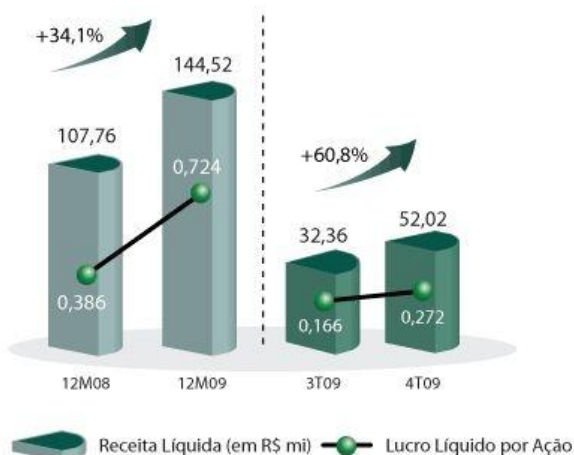
Contate RI:

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\$ 12,39
 No. de ações: 86.500.000
 Valor de mercado: R\$ 1.071 mi
 Preço de fechamento: 16/03/2010

DESTAQUES DO PERÍODO

Receita Líquida e Lucro Líquido por Ação (em R\$ milhões)



Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	12M08	12M09	3T09	4T09
Receita Líquida	107,76	144,52	32,36	52,02
EBITDA Ajustado ¹	88,71	105,61	25,36	30,11
Margem EBITDA Ajustado	82,3%	84,0%	83,8%	85,0%
NOI Ajustado ²	104,56	120,55	28,89	34,48
Margem NOI	97,0%	95,9%	95,5%	97,4%
FFO ³	43,80	69,45	16,23	25,17
Margem FFO	40,6%	48,1%	50,2%	48,4%
FFO por ação (R\$)	0,500	0,804	0,186	0,291
Lucro Líquido	33,81	62,51	14,48	23,48
Margem Líquida	31,4%	43,3%	44,8%	45,1%
Lucro Líquido por ação (R\$)	0,386	0,724	0,166	0,272

¹ EBITDA ajustado desconsiderando a atividade de venda e despesas não recorrentes

² Receita Operacional Líquida (Net Operating Income) desconsiderando a atividade de venda

³ Recursos da Operação (Funds From Operation)



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O Ano de 2009 começou parecendo que era o fim, e terminou parecendo que era só o começo. Estes cenários opostos, por todos sentidos, proporcionaram uma visão muito importante sobre a CCP. No primeiro momento do ano, onde uma volatilidade incrível dirigia os mercados e onde as empresas pareciam não ter bases para projetar seu futuro, o portfólio da CCP demonstrou a sua solidez através da qualidade superior dos seus ativos, que passaram o ano inteiro ocupados e com aluguéis crescentes mesmo num cenário de tamanha incerteza. De outro lado, quando o horizonte se mostrou mais claro e a confiança voltou a se estabelecer, ficou evidente que a estratégia da CCP no desenvolvimento de seus novos projetos estava correta.

Durante o ano que passou, demos passos importantes para o futuro da Companhia, que reforçam o plano estratégico em curso, onde buscamos aumentar nosso portfólio de excelentes ativos nos três segmentos onde atuamos; Edifícios Corporativos, Shopping Centers e Centros Logísticos. Anunciamos a aquisição de um terreno para um novo desenvolvimento de Shopping Center muito bem localizado na cidade de São Paulo, aumentamos participação em um dos Shopping Centers que já fazia parte de nosso portfólio. Além disso, incrementamos nossa participação no projeto Matarazzo.

Adicionalmente criamos uma *joint venture* com dois dos principais investidores institucionais em mercado imobiliário do mundo, GIC Real Estate (braço do Fundo Soberano de Cingapura) e CPPIB (principal fundo de pensão canadense), com o objetivo de co-investir em nossos novos desenvolvimentos em todos os segmentos. Isto reforça a crença no crescimento no Brasil que se consolidou pelos mercados mundiais, a confiança na gestão CCP e na qualidade dos ativos que desenvolvemos para nosso portfólio.

Em termos de resultado, este sem dúvida, foi o melhor ano da história da CCP, onde o lucro anual mais que dobrou em relação ao ano de sua criação em 2007, e ainda houve uma melhora significativa nos principais indicadores da Cia.

Finalmente, gostaríamos de reforçar nossa confiança no setor onde atuamos e nas oportunidades que vislumbramos nesse mercado. Um setor que ainda engatinha no Brasil, quando comparado a mercados desenvolvidos, e que demonstra possuir um enorme potencial de crescimento no futuro.

Aproveitamos para agradecer aos colaboradores, ao nosso conselho de administração e a todos envolvidos, o empenho e o desempenho nesta tarefa de fazer da CCP uma das principais empresas de propriedades comerciais deste país.

Atenciosamente,

A Diretoria



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 193 mil m² de área locável e mais 171 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

DESTAQUES DO 4T09

AQUISIÇÃO DE NOVO TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTER

Em novembro de 2009 anunciamos a aquisição de um terreno para desenvolvimento no segmento de Shopping Center. O terreno para o futuro desenvolvimento está localizado na Marginal Tietê, região noroeste da cidade São Paulo, abrangendo os bairros de Freguesia do Ó, Pirituba, Limão e Parque São Domingos. O empreendimento possuirá área bruta locável total estimada de aproximadamente 36.000 m², com cerca de 200 lojas no total.

O terreno encontra-se situado em uma região estratégica da cidade de São Paulo, com fáceis vias de acesso e grande potencial de demanda na região, com população na área de influência de mais de 1 milhão de pessoas.



Vista aérea do terreno Pirituba

A participação da CCP neste empreendimento será de 25%, os demais 75% serão co-investidos pelos parceiros estratégicos dentro da JV anunciada em agosto 2009 (item “alianças estratégicas” abaixo)

LOCAÇÃO E VENDA DO EMPREENDIMENTO LONDRES



Edifício Londres

Durante o quarto trimestre de 2009, **locamos 100% do empreendimento Londres Financial Center** (“Londres”) localizado na Barra da Tijuca – RJ.

As locações foram realizadas para clientes multinacionais e nacionais em busca de espaços de alto padrão na Barra da Tijuca, principal vertente de crescimento na Rio de Janeiro. O preço médio das locações foi em torno de R\$ 70 / m² de área locável.

Adicionalmente, aproveitando o bom momento do mercado, alienamos parte da área do empreendimento, remanescendo nossa área no empreendimento em 6.280 m² de área locável. O preço médio das vendas foi de R\$ 9.000 / m² de área locável.

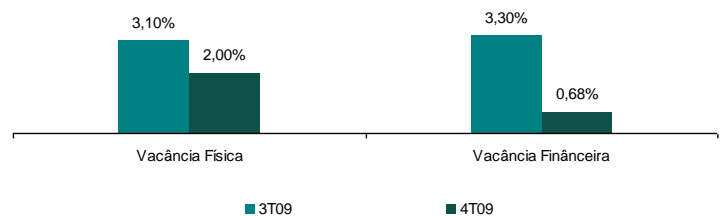


VACÂNCIA

A vacância física total do portfólio finalizou o ano em 2,0% da área locável total do portfólio da Companhia. Trata-se de uma redução muito significativa, uma vez que chegamos a registrar durante o ano um valor de 11,4%, por conta da entrega do edifício Londres. Esta performance é resultado da qualidade superior do portfólio da Companhia aliada ao bom momento vivido pelo segmento de propriedades comerciais.

Em relação ao mercado em geral de escritórios, nossa principal atuação, o ano de 2009 finalizou, com uma vacância extremamente baixa; de 6,8% em São Paulo e 3,7% no Rio de Janeiro, considerando todos os segmentos do mercado; segundo dados da consultoria CB Richard Ellis. A baixa vacância explica-se pela carência de escritórios e o bom momento econômico.

Evolução da vacância



¹ Relação entre área não locada e área locável do portfólio

² Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio

DESTAQUES DOS TRIMESTRES ANTERIORES

AUMENTO DA PARTICIPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO TORRE MATARAZZO

No início de 2009, a companhia aumentou sua participação no empreendimento Torre Matarazzo, através da compra de 1.350 m² de sua área locável. Desse modo, a CCP reforça sua presença em um empreendimento de forte potencial, uma vez que se encontra em uma região já bastante desenvolvida da cidade e cuja a oferta de terrenos é quase nula.

ALIANÇAS ESTRATÉGICAS

No decorrer do terceiro trimestre de 2009, a CCP firmou contrato estabelecendo as bases para uma parceria (*Joint Venture*) com BRCOMPROM DEVELOPMENT JV PRIVATE LIMITED, uma afiliada de GIC Real Estate, braço imobiliário do Government of Singapore Investment Corporation, ("GIC Real Estate") e CPPIB US RE-A, INC, subsidiária do fundo de pensão canadense Canada Pension Plan Investment Board, ("CPPIB"), com o intuito de investir no segmento de imóveis comerciais, industriais e de escritórios no Brasil, em continuidade com a estratégia da CCP. ("Parceria").



Resultados 2009

Os investimentos de GIC Real Estate e CPPIB serão administrados por meio da CCP Asset Management LLC, subsidiária integral de CCP na função de General Partner (“Sociedade”) sendo responsável pela alocação e gerenciamento dos recursos comprometidos. A Sociedade, por sua vez, investirá, direta ou indiretamente, em conjunto com a CCP, em sociedades de propósito específico com sede no Brasil, que serão as titulares dos investimentos imobiliários.

Os investimentos comprometidos pelas partes necessários à consecução dos objetivos da Parceria totalizam US\$ 400 (quatrocentos) milhões e serão realizados na proporção de 25% por CCP, 37,5% por GIC Real Estate e 37,5% por CPPIB

A celebração da Parceria visa aliar o conhecimento da CCP nos mercados de propriedades comerciais no Brasil (escritórios corporativos, shopping centers, e industrial), com a experiência global de investimentos do GIC Real Estate e do CPPIB. Esta parceria ratifica o compromisso da CCP com o mercado imobiliário brasileiro e a confiança nas perspectivas de crescimento do setor de propriedades comerciais no Brasil. Esse contrato traz como consequência uma maior disponibilidade financeira para projetos futuros, fazendo com que exista uma maior diversificação de investimento em projetos com efeito de mitigação de risco e aumento da rentabilidade.

EVENTOS SUBSEQUENTES

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING D

Em Janeiro de 2010 adquirimos, em leilão realizado pelo Instituto Aerus de Seguridade Social, a participação adicional de 14,19% no empreendimento denominado “Shopping D”, elevando a participação para 28,71%.

O empreendimento “Shopping D” está localizado na região norte da cidade de São Paulo, com aproximadamente 30.000 m² de área bruta locável e um total de 200 lojas. A CCP através de sua subsidiária BRX, é responsável pela administração do empreendimento.

1ª. EMISSÃO DE DEBÊNTURE

Conforme fato relevante publicado em 10 de março de 2010, a CCP está conduzindo a 1ª. Emissão de Debênture Simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis.

A operação terá o montante de R\$ 300 milhões (trezentos milhões de reais) com vencimento em 15 de março de 2018. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros a taxa correspondente a 100% (cem por cento) das taxas



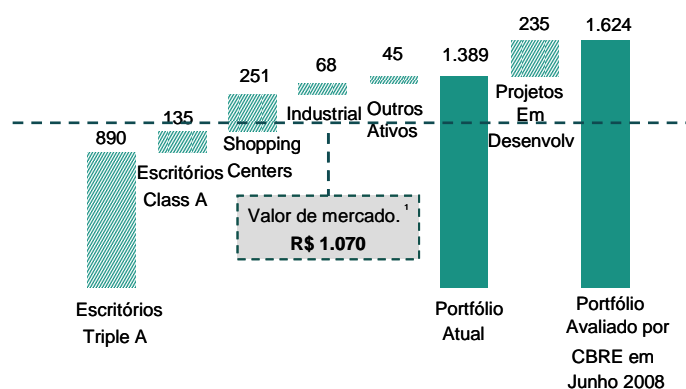
Resultados 2009

médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, acrescida de um spread de 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, com carência integral de 24 (vinte e quatro) meses e prazo total de 8 (oito) anos.

AVALIAÇÃO DE PORTFÓLIO CBRE JUNHO DE 2008

Em 2008, a consultoria especializada CB Richard Ellis, avaliou o portfólio de propriedades comerciais da CCP em um valor de mercado de R\$ 1,63 bilhão. Em 2009, após a finalização do empreendimento Londres e a desistência do empreendimento CLS, o novo valor do portfólio da CCP passou a ser R\$ 1,62 bilhão. O gráfico a seguir demonstra a distribuição do valor do novo portfólio com as alterações do ano de 2009. Outras informações podem ser obtidas em relatório específico sobre o assunto no site de RI da Companhia (www.ccpsa.com.br/ri).

Valor do Portfólio CCP (em R\$ mi)



Valor de mercado =
74,1% do NAV

Preço da ação ² = R\$ 12,39

NAV / ação ³ = R\$ 16,72

(1) Valor de mercado de todas as ações da Cia. em 16/03/2010;

(2) Cotação das ações da Cia. em 16/03/2010;

(3) Valor líquido dos ativos considerando a Dívida Líquida dividido pelo número de ações da Cia.



Resultados 2009

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO E FUTUROS

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

No segmento dos Escritórios Corporativos, a escolha clara é pelos projetos em áreas bastante desenvolvidas e com demanda menos elásticas às turbulências da economia, além da qualidade superior do empreendimento. Dentro deste perfil os empreendimentos em desenvolvimento são: (i) Projeto Matarazzo cujo complexo une uma torre de Escritórios e um Shopping Center, localizado em um dos últimos terrenos disponíveis na Avenida Paulista, uma das mais importantes da cidade de São Paulo - com enorme fluxo de pessoas e em uma das regiões mais bem servida de infra-estrutura de transportes; (ii) Projeto One Berrini, que estará no encontro das avenidas Luis Carlos Berrini e Bandeirantes, uma área da cidade de São Paulo que atraiu diversas empresas ao longo da última década e que se tornou um importante pólo comercial da cidade; e (iii) o CEO – Corporate Executive Offices, um empreendimento com duas torres, que está localizado na Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro, região que se encontra em forte expansão principalmente em função das Olimpíadas de 2016.

Já no segmento de Shopping Center, temos atualmente em nosso portfólio 3 novos empreendimentos em desenvolvimento. Um Shopping na Avenida Paulista, Empreendimento Matarazzo conforme mencionado acima. O segundo projeto está localizado no Rio de Janeiro, na Barra da Tijuca, atingindo uma região onde existe uma população grande e crescente, além da proximidade das instalações da Olimpíada de 2016.

E por fim temos o Shopping Center a ser construído na Marginal Tietê, região noroeste da cidade São Paulo, abrangendo os bairros de Freguesia do Ó, Pirituba, Limão e Parque São Domingos. O empreendimento ficará em uma região estratégica da cidade de São Paulo, com fáceis vias de acesso e grande potencial de demanda, com população na área de influência de mais de 1 milhão de pessoas.

No Segmento que chamamos de Industrial, onde nosso foco são propriedades para fins logísticos, temos atualmente um projeto muito bem localizado na região de Guarulhos e estamos negociando novas oportunidades de crescimento neste segmento.

Em relação a Aliança Estratégica mencionada anteriormente, teremos a participação dos nossos co-investidores nos projetos CEO e Shopping Pirituba, mencionados acima.



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

Projetos em Desenvolvimento					
Escritórios Corporativos	Localização	Área Locável CCP (m ²)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (*)
ONE Berrini	SP - Berrini	31.094	216	set / 2013	R\$ 70 a R\$ 85
Torre Matarazzo	SP - Av. Paulista	7.046		nov / 2014	R\$ 90 a R\$ 110
CEO (Fase 1 e Fase 2) ⁽¹⁾	RJ - Barra da Tijuca	5.538		mai / 2013	R\$ 70 a R\$ 85
Total Escritórios Corporativos		43.678	216		

⁽¹⁾ Anteriormente denominado Gleba de Transição

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	6.840	380	fev / 2012	R\$ 60 a R\$ 65
Shopping Metropolitano	RJ - Barra da Tijuca	35.000		jun / 2012	R\$ 60 a R\$ 65
Shopping Matarazzo	SP - Av. Paulista	10.695		ago / 2013	R\$ 90 a R\$ 110
Shopping Pirituba	SP - Marginal Tietê	9.000		mar / 2013	R\$ 60 a R\$ 65
Total Shopping Centers		61.535	380		

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 (1/4 fase)	SP - Dutra	20.000	80	em fase de aprovação	R\$ 15 a R\$ 18
		25.032			
		9.934			
		10.996			
Total Industrial		65.962	80		

Total Projetos em Desenvolvimento		171.175	676,4		
--	--	----------------	--------------	--	--

(*) Valores médios praticados na região

Projetos Futuros					
Escritórios Corporativos	Localização	Área Locável CCP (m ²)	Investimento a incorrer (R\$ milhões)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m ² (*)
Centro Metropolitano - SE	RJ - Barra da Tijuca	11.902	-	após 2014	
Centro Metropolitano - SO	RJ - Barra da Tijuca	23.145		após 2014	
Total Projetos Futuros		35.047			

⁽¹⁾ Anteriormente denominado Gleba de Transição

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



NOVAS PRÁTICAS CONTÁBEIS – ADAPTAÇÃO AS PADRÕES INTERNACIONAIS

Durante os anos de 2008 e 2009 viemos adequando as nossas demonstrações contábeis de acordo com as Leis 11.638/07 de 2007 e 11.941/09 de 2009. Esta mudança visa adequar as normas contábeis brasileiras ao padrão internacional IFRS, que será plenamente adotado nas demonstrações referentes ao exercício de 2010.

Nesta fase de mudança, foram divulgados diversos pronunciamentos contábeis que adicionam novas normas contábeis, onde algumas dessas geraram impactos nas nossas demonstrações de 2008 e 2009 e outras gerarão efeitos em 2010 reportadas neste relatório, conforme abaixo:

Efeitos reconhecidos em 2009

Linearização das Receitas: passamos a registrar o procedimento de linearização das receitas a partir dos contratos de locação assinados em 2009. A análise dos efeitos deste procedimento em relação aos anos anteriores não geraram efeitos relevantes. Este procedimento visa linearizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o efeito das carências financeiras concedidas comumente neste tipo de contrato.

Efeitos a serem reconhecidos em 2010

Propriedade para Investimento: Esta é mudança mais significativa para nossa atividade, que entrará em vigor a partir do primeiro trimestre de 2010, introduzindo no nosso balanço patrimonial um conceito inexistente até então. As propriedades de nossos ativos, que são utilizadas para auferir receita de arrendamento mercantil (locação), passam a ser classificadas como Propriedade para Investimento, ao invés da conta de imobilizado utilizada anteriormente. Com isto, passam a refletir a realidade de nosso negócio, onde os ativos de nosso portfólio têm um papel muito mais parecido com a conta de estoque, pois podem ser vendidos a qualquer tempo, do que um imobilizado. Dentro de nosso critério de classificação, as propriedades com mais de 12 meses de renda estabilizada são classificadas nesta categoria, excetuando-se os casos onde o período de venda já é determinado.

Avaliação das propriedades ao valor justo: No mesmo pronunciamento do item acima, foi introduzido a avaliação do valor justo do ativo. Em linhas gerais, visa adequar a realidade econômica dos ativos da companhia ao balanço patrimonial. Entendendo que o valor efetivo de um ativo é determinado precisamente no momento de sua alienação, optamos por não incorporar o montante da avaliação ao valor justo aos nossos ativos. Não obstante, buscando estar em linha com as melhores práticas de governança corporativa, desde 2007 divulgamos a mercado uma avaliação de nosso portfólio de propriedades realizada por uma entidade independente. (vide item avaliação de portfólio). Quando o valor justo é aplicado nas demonstrações, realiza-se o teste de “impairment” onde se busca avaliar se o valor contábil de cada ativo está sobrevalorizado sobre o valor econômico do mesmo.



Resultados 2009

Contrato de Construção do Setor Imobiliário: Sem efeito nas nossas demonstrações neste momento, porém quando ocorrer a venda de imóveis que ainda estejam no período de construção, o reconhecimento de sua receita e custo dar-se-ão somente na data da entrega das unidades, ao invés da metodologia de evolução financeira utilizada atualmente.

SEGMENTOS DE ATUAÇÃO

Na próxima tabela, apresentamos os principais dados dos nossos segmentos de atuação.

Dados Operacionais Portfólio	Área Locável CCP ⁽⁴⁾		Vacância ¹		Receita Bruta (R\$ mil)					
	m ²	%	Financeira ²	Física ³	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Edifícios Corporativos	92.848	48,1%	0,0%	0,0%	60.727	79.000	30,1%	19.828	20.941	5,6%
Edifícios Triple A	56.911	29,5%	0,0%	0,0%	47.061	62.786	33,4%	15.874	16.927	6,6%
Escritórios Class A	35.937	18,6%	0,0%	0,0%	13.666	16.215	18,6%	3.954	4.014	1,5%
Shopping Centers	41.850	21,7%	4,0%	7,1%	36.283	37.171	2,4%	8.632	11.103	28,6%
Industrial	40.350	20,9%	0,0%	0,0%	6.731	5.974	-11,2%	583	2.288	292,5%
Outros Empreendimentos	17.995	9,3%	2,7%	4,9%	3.007	3.729	24,0%	959	970	1,1%
Serviços de Administração	-	-	-	-	4.295	3.702	-13,8%	1.061	1.108	4,5%
Vendas de Propriedades	-	-	-	-	-	19.490	-	2.256	17.234	663,9%
Total	193.043	100%	0,7%	2,0%	111.044	149.067	34,2%	33.319	53.645	61,0%

¹ Data base de 31 de dezembro de 2009

² Relação entre a receita potencial da área não locada e a receita potencial total do portfólio

³ Relação entre a área não locada e área locável total do portfólio

⁴ Considerando evento subsequente referente ao aumento de participação no Shopping D

Distribuição de Receita Bruta	12M08	12M09	3Q09	4T09
Edifícios Triple A	42,4%	42,1%	47,6%	31,6%
Escritórios Class A	12,3%	10,9%	11,9%	7,5%
Shopping Centers	32,7%	24,9%	25,9%	20,7%
Industrial	6,1%	4,0%	1,7%	4,3%
Outros Empreendimentos	2,7%	2,5%	2,9%	1,8%
Serviços Prestados de Administração	3,9%	2,5%	3,2%	2,1%
Vendas de Propriedades	0,0%	13,1%	6,8%	32,1%


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.

Edifício	Localização	Área Privativa CCP (Em m ²)	Taxa de Vacância ¹	Receita de Locação (R\$ mil)					
				12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Empreendimentos Triple A		56.911		47.061	62.160	32,1%	15.620	16.736	7,1%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	-	4.504	4.808	6,7%	1.216	1.212	-0,4%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	-	2.562	2.984	16,5%	731	774	5,8%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	-	20.871	24.037	15,2%	6.072	6.400	5,4%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	-	15.519	16.748	7,9%	4.208	4.120	-2,1%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	-	3.605	12.808	255,3%	3.394	3.455	1,8%
Londres Financial Center ²	RJ - Barra da Tijuca	6.280	-	-	775	-	-	775	-
Empreendimentos Classe A		35.937		13.666	16.050	17,4%	3.954	4.014	1,5%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	-	5.022	5.979	19,0%	1.445	1.528	5,7%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	-	2.766	3.145	13,7%	791	791	0,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	-	1.277	1.547	21,1%	368	375	1,8%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	-	749	812	8,4%	203	202	-0,3%
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	-	1.903	2.095	10,1%	526	520	-1,2%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	-	1.240	1.299	4,8%	330	330	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	-	709	1.174	65,6%	291	269	-7,6%
Outras receitas com áreas comuns				-	790	N.A	255	191	-24,9%
Total		92.848	0,0%	60.727	79.000	30,1%	19.829	20.941	5,6%

¹ Data base: 31/12/2009

² Em processo de finalização da venda de 770,32 m²

A carteira atual de escritórios possui uma área total de 92.848 m² distribuída em 13 edifícios. A composição entre os tipos de empreendimentos continua igual a do período anterior, já que não houveram mudanças significativas no portfólio da CCP. A nossa área total de escritórios corporativos pode ser dividida em dois padrões de empreendimento corporativos, classe A e Triple A. Este, segundo a classificação do Núcleo de Real Estate da Poli/ USP, representa o mais alto padrão de qualidade, eficiência e tecnologia nesse segmento. Em termos de receita, estas áreas representam 61% de nosso portfólio no segmento.

Neste último trimestre a ocupação de nosso portfólio neste segmento atingiu 100%, em decorrência dos novos contratos de aluguel que celebramos nos edifícios Londres - RJ e Suarez Trade - BA,

De acordo com as novas normas contábeis, conforme descrito anteriormente, aplicamos o conceito de linearização das receitas nos contratos firmados no ano de 2009, com isto, os contratos onde concedemos carência, passam a ter a sua receita proporcional reconhecida a partir da assinatura do contrato de locação. Esse Efeito trouxe para o trimestre uma receita de antecipada R\$ 2,46 milhões.



Resultados 2009

Na comparação do ano de 2009 com o anterior, nota-se um incremento bem significativo de 32% na receita bruta de locação de escritórios. Parte do resultado é fruto das locações dos empreendimentos Londres, e JK 1455, que foram incorporados ao portfólio neste período.

No geral, todos os empreendimentos de edifícios corporativos do portfólio obtiveram um crescimento desde 2008, isso mostra que o potencial de crescimento do portfólio é positivo, em grande parte ao reajuste de valores de aluguel praticados para os imóveis localizados em regiões estratégicas.

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 ²)	ABL CCP (Em m ²) ^(1,4)	Taxa de Vacância ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ mil)					
				12M08 ⁽²⁾	12M09 ⁽²⁾	12M09 x 12M08	3T09 ⁽²⁾	4T09 ⁽²⁾	4T09 X 3T09
ABC Plaza Shopping	59.954	33.405	7,96%	34.862	35.417	1,6%	8.198	10.710	30,6%
Shopping D	29.417	8.445	3,71%	1.421	1.754	23,5%	434	393	-9,4%
Total	89.370	41.850	6,56%	36.283	37.171	2,4%	8.632	11.103	28,6%

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

⁽²⁾ De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, esta receita foi consolidada em nossas demonstrações contábeis da seguinte forma: em relação as SPEs em que detemos uma participação igual ou menor a 50%, a consolidação é feita de forma proporcional à nossa participação.

⁽³⁾ Data base: 31/12/2009

⁽⁴⁾ Considerando evento subsequente referente ao aumento de participação no Shopping D

A receita bruta de Shopping Centers apresentou, no ano de 2009, alta de 2,4% na comparação com o ano anterior. O maior responsável por esta variação foi o Shopping D, que teve crescimento de receita na ordem de 23,5%, por conta de redução de vacância e aumento de aluguel devido ao bom momento econômico brasileiro.

As participações da CCP no segmento de Shopping Center passou para: (i) 28,71% do Shopping D, (ii) 55,72% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping.

Locação de Centros de Distribuição – Industrial

Propriedade	Localização	Área Locável (Em m ²)	Taxa de vacância ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ mil)					
				12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	-	2.478	1.971	-20,5%	-	1.142	NA
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	-	2.132	2.302	8,0%	583	582	-0,1%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	-	2.121	1.701	-19,8%	-	564	NA
Total		40.350	0,0%	6.731	5.974	-11,2%	583	2.288	292,5%

⁽¹⁾ Data base: 31/12/2009

A atividade de locação de centros de distribuição apresentou uma melhora expressiva quando comparamos a receita de R\$ 0,6 milhões no 3T09 com a receita registrada no 4T09 de R\$ 2,3 milhões. Essa diferença é



Resultados 2009

atribuída ao fato de termos locado as 2 propriedades que se encontravam vagas no 3T09. Quando comparamos o ano de 2009 com 2008, a redução em 11p.p., refere-se também aos galpões que ficaram desocupados durante este ano. Também tivemos nestes projetos o efeito da linearização conforme mencionado na seção de Edifícios Corporativos.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de prestação de serviços incluem a administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers. A CCP gerencia seus empreendimentos corporativos com sistemas de elevada complexidade tecnológica com o propósito final de gerar valor agregado a suas unidades. A Companhia também administra os dois Shoppings Centers que possui participação, incluindo seus estacionamentos e o portfólio de unidades locadas.

A atividade de serviços gerou uma receita de R\$ 3.702 milhões em 2009, sendo 13,8% inferior a 2008, principalmente em razão da terceirização dos nossos serviços de estacionamento. Esta atividade tem uma relevância para a CCP no sentido de amortizar a despesa administrativa da Companhia e também de garantir a gestão e qualidade de nosso portfólio.


ANÁLISE DOS RESULTADOS
RECEITA BRUTA

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

Por Segmento (R\$ mil)	12M08	12M09	Partic. 12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	Partic. 4T09	4T09 X 3T09
Locação de Edifícios Corporativos	60.727	79.000	53,0%	30,1%	19.828	20.941	39,0%	5,6%
Locação de Shopping Centers	36.283	37.171	24,9%	2,4%	8.632	11.103	20,7%	28,6%
Locação de Centros de Distribuição	6.731	5.974	4,0%	-11,2%	583	2.288	4,3%	292,5%
Locação de Outros Empreendimentos	3.007	3.729	2,5%	24,0%	959	970	1,8%	1,1%
Prestação de Serviços de Administração	4.295	3.702	2,5%	-13,8%	1.061	1.108	2,1%	4,5%
Venda de Propriedades	-	19.490	13,1%	N.A.	2.256	17.234	32,1%	663,9%
Total	111.044	149.067	100%	34,2%	33.319	53.645	100%	61,0%

Reportamos no ano de 2009 um crescimento de 34,2% de nossa receita bruta comparada ao ano anterior, e crescimento de 61% no trimestre. No incremento da receita teve uma participação relevante o aumento de área em nosso portfólio, por conta de novos empreendimentos, bem como os reajustes que vem acontecendo nos contratos de locação. Adicionalmente, tivemos neste ano a venda de unidades de um dos nossos empreendimentos, Londres, que contribuiu com 13,1% da receita no ano. Se excluirmos o efeito desta venda, o resultado continua bastante expressivo com aumento de 16,7% na receita total do ano de 2009.

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

CUSTO DE LOCAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

A composição dos custos por segmento é a seguinte:

Por Segmento (R\$ mil)	12M08	12M09	Partic. 12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	Partic. 4T09	4T09 X 3T09
Locação de Edifícios Corporativos	4.185	4.484	22,5%	7,1%	1.072	1.125	11,5%	4,9%
Locação de Shopping Centers	2.784	3.175	15,9%	14,0%	844	590	6,0%	-30,1%
Locação de Centros de Distribuição	419	495	2,5%	18,2%	145	131	1,3%	-9,9%
Locação de outros empreendimentos	799	1.345	6,7%	68,3%	229	285	2,9%	24,5%
Prestação de Serviços de Administração	1.561	2.247	11,3%	44,0%	615	387	4,0%	-37,0%
Vendas de Propriedades	-	8.225	41,2%	N.A.	965	7.260	74,3%	652,3%
Total	9.747	19.972	100,0%	104,9%	3.870	9.778	100,0%	152,7%



Resultados 2009

Os principais componentes dos custos, por segmento, em 2009, 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.	Vendas de Propriedade	Total
Depreciações	3.887	1.487	439	743	-	-	6.557
Condomínios	187	564	13	348	-	-	1.113
Serviços de Terceiros	-	-	14	-	-	-	14
Salários e encargos	-	-	-	-	1.356	-	1.356
Outros	410	1.124	29	253	892	-	2.708
Construção/Aquisição	-	-	-	-	-	8.225	8.225
Total	4.484	3.175	495	1.345	2.247	8.225	19.972

Dada a natureza do negócio da CCP, a Companhia mantém um portfólio de propriedades comerciais para locação, o que resulta que a depreciação seja uns dos maiores custo da empresa. Os demais custos se referem a manutenção e serviços nas propriedades. No resultado deste ano, com a venda das unidades do empreendimento no Rio de Janeiro, mencionado acima, tivemos um incremento nesta rúbrica por conta do custo reconhecido das unidades vendidas.

MARGEM BRUTA

A Margem Bruta da Companhia 4T09 foi de 81,2% - 6.8 p.p. inferior à margem do quarto trimestre de 2008. Essa queda pode ser explicada pela operação de venda ocorrida neste trimestre que tem uma margem inferior comparada a atividade de locação. Na comparação entre 2009 com 2008, a margem bruta também caiu suavemente de 91,6% para 86,2%.

Porém deve-se destacar que a empresa vem mantendo sua margem em um patamar elevado desde o seu início, o que mostra a estabilidade no modelo de negócios da Companhia.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas Comerciais (R\$ mil)	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	Patric. 4T09	4T09 X 3T09
Serviços de Terceiros - Comerciais	1.771	1.354	-23,5%	381	404	38,0%	6,1%
Manutenção e Reparos	633	431	-31,9%	95	95	8,9%	0,1%
IPTU e Taxas	529	16	-97,0%	9	4	0,3%	-57,8%
Alugueis e Condomínios	2.353	1.250	-46,9%	301	292	27,5%	-2,8%
Outras despesas	1.032	816	-21,0%	539	270	25,3%	-49,9%
Total	6.318	3.867	-38,8%	1.325	1.065	100,0%	-19,6%

A redução de 38,8% das despesas comerciais no ano em relação a 2009 foi impactada, principalmente, pela diminuição da vacância, que gera menos despesas de áreas não locadas, como IPTU e Condomínio, e também pela redução da necessidade de esforço comercial para novas locações.



Resultados 2009

Já as despesas administrativas totalizaram R\$ 8,4 milhões nos 4T09, por conta de uma despesa não recorrente na estruturação da Joint Venture mencionada no início deste documento. Excluindo-se essa despesa não recorrente, as despesas administrativas registradas foram de R\$ 3,4 milhões no 4T09, e R\$ 11,8 milhões em 2009 um aumento de 22% em relação ao ano anterior.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	Patric. 4T09	4T09 X 3T09
Salários e Encargos Sociais	3.027	4.120	36,1%	961	1.148	13,6%	19,5%
Taxas e Contribuições Diversas	98	1.662	1595,7%	372	432	5,1%	16,1%
Custo de Manutenção e Reparos	774	15	-98,0%	4	4	0,0%	-8,0%
Serviços de Terceiros - Administrativos	3.883	4.404	13,4%	1.164	1.362	16,2%	17,0%
Outras despesas	1.846	1.628	-11,8%	281	461	5,5%	64,1%
Estruturação de Joint Venture - Não recorrente	-	5.013	NA	-	5.013	59,5%	NA
Total	9.628	16.842	74,9%	2.783	8.421	100,0%	202,5%

EBITDA

EBITDA (R\$mil)	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Lucro Antes do IR e da CS	56.170	87.713	56,2%	20.154	31.195	54,8%
(+/-) Resultado Financeiro	22.549	16.666	-26,1%	4.592	1.365	-70,3%
(+) Depreciação e Amortização	6.553	6.561	0,1%	1.540	1.584	2,9%
(+) Amortiz. de ágio e outras	2.170	-	N.A.	-	-	-
(-) Ganho / perdas não recorrentes	1.268	(98)	-107,7%	90	(8)	N.A.
EBITDA	88.710	110.842	24,9%	26.376	34.136	29,4%
Margem de EBITDA ⁽¹⁾	82,3%	76,7%	-5,6 p.p	81,5%	65,6%	-15,9 p.p

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

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA nos anos de 2008 e 2009 – e nos últimos trimestres destes anos.

O resultado absoluto do EBITDA no 4T09 foi 29% superior ao 3T09, porém quando comparamos a margem nos mesmos períodos, houve uma redução de 15,9 p.p. Pode-se explicar essa discrepância através do resultado não recorrente relacionados a venda de duas unidades no empreendimento Londres e a despesa não recorrente para estruturação da Joint Venture. Ao compararmos 2009 com 2008, nota-se um crescimento no EBITDA em 25% e redução de 5,6p.p na margem.

Quando analisamos o resultado do EBITDA ajustado, sem os efeitos das vendas do empreendimento Londres e da despesa não recorrente, no quadro seguinte, nota-se que, em relação ao 3T09, o EBITDA teve alta de 18,7% e a margem ficou em 85,0%. Quando comparamos os anos de 2008 e 2009, há um incremento de 19% no EBITDA e margem de 84,0%.



Resultados 2009

EBITDA Ajustado ¹ (R\$mil) SEM AS VENDAS E EVENTOS NÃO RECORRENTES	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Lucro Antes do IR e da CS	56.170	82.479	46,8%	19.138	27.170	42,0%
(+/-) Resultado Financeiro	22.549	16.666	-26,1%	4.592	1.365	-70,3%
(+) Depreciação e Amortização	6.553	6.561	0,1%	1.540	1.584	2,9%
(+) Amortiz. de ágio e outras	2.170	-	N.A.	-	-	-
(-) Ganho / perdas não recorrentes	1.268	(98)	N.A.	90	(8)	N.A.
EBITDA	88.710	105.608	19,0%	25.359	30.111	18,7%
Margem de EBITDA⁽²⁾	82,3%	84,0%	1,7 p.p	83,8%	85,0%	1,2 p.p

(1) Conforme DRE Ajustado

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

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Companhia em 2009 foram reduzidas por conta da queda das taxas de juros na economia brasileira e apresentou redução de 26,1% quando comparado com 2008 e 70,3% no resultado financeiro em relação ao 3T09. Também tivemos neste trimestre, uma reversão de despesas financeiras anteriormente provisionadas em processos tributários em andamento onde aderimos ao programa de refinanciamento do governo- REFIS.

O crescimento das receitas financeiras em 2009 é resultado, mais uma vez, da aplicação dos saldos disponíveis em caixa, uma vez que os projetos da Companhia ainda estão em fase inicial de desenvolvimento, o que não requer altos dispêndios de caixa, fazendo com que os recursos da operação fiquem disponíveis para a Companhia.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(26.359)	(22.632)	-14,1%	(5.685)	(2.888)	-49,2%
Juros e multas	(181)	(95)	-47,7%	(42)	(28)	-34,0%
Demais despesas financeiras	(2.347)	(1.313)	-44,0%	(598)	(53)	-91,1%
Despesas Financeira	(28.887)	(24.040)	-16,8%	(6.325)	(2.969)	-53,1%
Receita de Aplicações Financeiras	6.338	7.374	16,3%	1.733	1.604	-7,4%
Receita Financeira	6.338	7.374	16,3%	1.733	1.604	-7,4%
Resultado Financeiro	(22.549)	(16.666)	-26,1%	(4.592)	(1.365)	-70,3%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O total da conta imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 10,4 milhões em 2009, 24,7% superior ao valor observado em 2008. Esse aumento foi consequência do aumento da receita no ano e do processo de linearização de receita.

Os resultados dos fundos imobiliários ABC Plaza Shopping, Brasília Machado e Financial Center são, para fins tributários, considerados receitas financeiras, portanto, tributados à alíquota integral do IR e da Contribuição



Resultados 2009

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 do quarto trimestre de 2009 foi de R\$ 23,5 milhões 62% acima do lucro líquido do 3T09. A margem líquida da CCP fechou o trimestre com 45,1%, mantendo-se praticamente estável em relação ao trimestre anterior.

Na comparação entre os anos de 2008 e 2009, notamos que o incremento tanto no lucro líquido, quanto na margem líquida é muito significativo. O lucro líquido de 2009 foi 85% superior ao lucro de 2008, passando de R\$ 33,8 milhões para R\$ 62,5 milhões em 2009. Em relação à margem líquida o diferencial entre 2009 e 2008 é 11,9 p.p. superior para 2009, com 43,3%. Esse aumento significativo é decorrente do crescimento da base do portfólio, diminuição da vacância dos empreendimentos e da venda do empreendimento Londres realizada no último trimestre.

NOI

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

NOI AJUSTADO (R\$ mil) SEM AS VENDAS	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Receita Líquida	107.761	125.739	16,7%	30.253	35.416	17,1%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(3.202)	(5.186)	62,0%	(1.365)	(934)	-31,6%
NOI	104.559	120.553	15,3%	28.887	34.482	19,4%
Margem NOI ⁽¹⁾	97,0%	95,9%	-1,2 p.p	95,5%	97,4%	1,9 p.p

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

Para o cálculo do NOI, utilizamos somente os números ajustados pela exclusão da atividade “Vendas”, devido ao NOI ser uma métrica focada na atividade de locação.

No trimestre observamos um crescimento tanto em valores quanto em margens no NOI de 19,4% e 1,9 p.p respectivamente. Na comparação entre os anos, o crescimento também foi expressivo como consequência da elevação na qualidade do portfólio da Companhia, que inaugurou o empreendimento *Triple A JK 1455*, em São Paulo, em maio de 2008.

FFO

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



Resultados 2009

No 4T09, os valores de FFO foram superiores aos valores do 3T09, grande parte em decorrência de um melhor resultado financeiro e redução das despesas operacionais quando comparado ao trimestre anterior – crescimento de 55% adicionalmente ao incremento da receita.

FFO (R\$ mil)	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	33.809	62.510	84,9%	14.482	23.477	62,1%
(+) Depreciação e Amortização	6.553	6.561	0,1%	1.540	1.584	2,9%
(+) Amortização de ágios	2.170	-	N.A.	-	-	0%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	1.268	(98)	-107,7%	90	(8)	N.A.
(+) Resultado de plano de opções	-	480	N.A.	120	120	0%
Funds From Operation (FFO)	43.799	69.453	58,6%	16.232	25.173	55,1%
Margem de FFO ⁽¹⁾	40,6%	48,1%	7,4 p.p	50,2%	48,4%	-1,8 p.p
FFO por ação (R\$)	0,500	0,804	60,9%	0,186	0,291	56,5%

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

A margem FFO alcançou no 4T09 48,4% - 1,8 p.p. abaixo do valor do trimestre passado de 50,2%. Porém quando comparamos o ano de 2009 com 2008 houve um crescimento significativo – 7,4 p.p.. O FFO por ação subiu 61% entre 2008 e 2009, evidenciando uma melhor rentabilidade financeira da Companhia em 2009.

Na tabela abaixo podemos observar que o valor de FFO, sem a contabilização das contas de vendas do empreendimento Londres e as despesa não recorrente, obteve um crescimento de 48,0% em 2009 comparados ao mesmo período de 2008, e um aumento de 10.9p.p na margem em relação a 2008.

FFO AJUSTADO ¹ (R\$ mil) SEM AS VENDAS E EVENTOS NÃO RECORRENTES	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	33.809	57.876	71,2%	13.465	19.983	48,4%
(+) Depreciação e Amortização	6.553	6.561	0,1%	1.540	1.584	2,9%
(+) Amortização de ágios	2.170	-	N.A.	-	-	0%
(+) Ganhos / perdas extraordinários	1.268	(98)	-107,7%	90	(8)	N.A.
(+) Resultado de plano de opções	-	480	N.A.	120	120	0%
Funds From Operation (FFO)	43.799	64.819	48,0%	15.214	21.679	42,5%
Margem de FFO ⁽²⁾	40,6%	51,6%	10,9 p.p	50,3%	61,2%	10,9 p.p
FFO por ação (R\$)	0,500	0,750	50,2%	0,175	0,251	43,8%

(1) Conforme DRE Ajustado

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



CONTAS DE BALANÇO

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 52,8 milhões em 31 de dezembro de 2009, valor abaixo do observado de R\$ 56,9 milhões em 30 de setembro de 2009. Mantendo-se estável no trimestre.

As aplicações financeiras representaram cerca de 7% dos ativos totais, observado no Balanço de 31 de dezembro de 2009.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A rubrica de imóveis a comercializar encerrou o ano com saldo de R\$ 159,7 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.

De acordo com as novas práticas contábeis mencionadas anteriormente, as propriedades após 12 meses de locação estabilizada são reclassificadas para a conta de imobilizado que posteriormente, em 2010, passarão denominar-se Propriedade para Investimento

IMOBILIZADO

Ativo Imobilizado	R\$ mil
Edifícios Corporativos	330.922
Centros de Distribuição	50.498
Shoppings	103.398
Outros	245
Saldo em 31 de dezembro de 2009	485.063

O ativo imobilizado totalizou R\$ 485,1 milhões em 31 de dezembro de 2009, composto, basicamente, pelo investimento imobiliário da sociedade e suas controladas; representando 64% dos ativos totais. Esta rubrica, a partir de 2010 passará ao nome de Propriedades para Investimento, conforme explicado anteriormente.

ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da companhia totalizou R\$ 182,1 milhões ao final do ano de 2009 (R\$ 215,6 milhões em 31 de dezembro de 2008). A redução de 16% em relação ao ano anterior é explicada pela amortização dos juros acumulados de um dos empréstimos, contraído junto ao Banco ABN Amro.



Resultados 2009

O nível de endividamento atual da companhia é de 1,64 vezes o EBITDA do ano de 2009; valor bem moderado em relação à média do mercado imobiliário.

As próximas tabelas detalham o cálculo da Dívida Líquida, o ajuste pela nova Lei 11.638 e as dívidas existentes no Balanço da Companhia.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	12M08	9M09	12M09
Endividamento	281.047	228.192	234.887
Financiamentos e Empréstimos	251.974	227.862	233.414
Partes Relacionadas	(382)	118	(3.098)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	29.455	212	4.571
Disponibilidades	65.366	56.953	52.781
Caixa e Investimentos	65.366	56.953	52.781
Dívida Líquida	215.681	171.239	182.106
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	186.226	171.027	177.535
Dívida Líquida / EBITDA	2,43x	1,66x	1,64x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA (sem ajustes da Lei 11.638)	2,1x	1,66x	1,60x

Para o cálculo da Dívida Líquida, foram incorporados os ajustes previstos na Lei 11.638, que determina que as operações financeiras sejam marcadas a mercado. Desse modo, calculou-se, para efeito de comparações, a Dívida Líquida Ajustada, que não incorpora estas marcações, pois estas não possuem efeito caixa. A Dívida Líquida Ajustada totalizava, em 31 de dezembro de 2009, R\$ 177,5 milhões.

Atualmente, a CCP possui dois empréstimos em seu Balanço. O primeiro, contraído junto ao Banco ABN Amro, possui montante de R\$ 205,5 milhões e custo de 109% do CDI até agosto de 2012. Esta dívida é do tipo “bullet”, o que significa que haverá apenas dispêndio de caixa para pagamento de juros e principal apenas em 2012.

Agente Financeiro	Montante (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
ABN Amro	R\$ 205.491	109% do CDI a.a.	Pagamento em Ago/12	Agosto / 2012
Bradesco	R\$ 20.000	CDI + 0,81% a.a.	Trimestral	Dezembro / 2013

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. Conforme mencionado no início, a companhia está contraindo R\$300 milhões na 1ª Emissão de Debênture que ocorrerá neste primeiro trimestre.



Resultados 2009

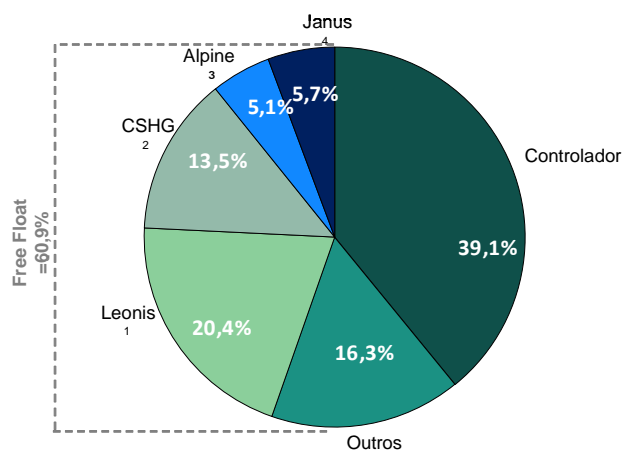
É importante ressaltar que a companhia tem uma gestão de caixa conservadora e que, desse modo, não mantém exposição direta em derivativos ou instrumentos financeiros similares.

CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Contas a pagar por aquisições de imóveis totalizaram R\$ 18,9 milhões em 31 de dezembro de 2009, representando 2,5% dos passivos totais da CCP naquela data (1,8% em 30 de setembro de 2009) e, decorrem, basicamente, de aquisições de terrenos e do custo orçado dos empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia.

CAPITAL SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2009, o capital social era de R\$ 330,7 milhões representados por 86.500.000 ações ordinárias nominativas (ex-tesouraria 86.387.947) distribuídas entre grupo controlador, tesouraria da Companhia e investidores em bolsa de valores (*freefloat*).



¹ Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.

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

³ Alpine Woods Capital Investors LLC

⁴ Janus Capital Management LLC

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Companhia sofreu uma variação positiva de 18% na comparação ano a ano encerrando o período com R\$ 401,5 milhões por conta de lucros acumulados no período.

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


DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

BR GAAP

R\$ mil

	12M08	12M09	12M09 X 12M08	3T09	4T09	4T09 X 3T09
Receita Bruta	111.044	149.067	34,2%	33.320	53.645	61,0%
Locação de edifícios corporativos	60.727	79.000	30,1%	19.828	20.941	5,6%
Shopping Centers	36.283	37.171	2,4%	8.632	11.103	28,6%
Locação de Centros de Distribuição	6.731	5.974	-11,2%	583	2.288	292,5%
Locação de outros empreendimentos	3.007	3.729	24,0%	959	970	1,1%
Prestação de serviços de Administração	4.295	3.702	-13,8%	1.061	1.108	4,5%
Vendas de Propriedades	-	19.490	-	2.256	17.234	-
Deduções da receita bruta	(3.283)	(4.549)	38,6%	(963)	(1.624)	68,6%
Receita Líquida Operacional	107.761	144.518	34,1%	32.357	52.021	60,8%
Custo de locação e serviços prestados	(9.747)	(19.972)	104,9%	(3.870)	(9.778)	152,7%
Lucro Bruto	98.014	124.546	27,1%	28.487	42.243	48,3%
Margem Bruta	91,0%	86,2%	-4,8 p.p	88,0%	81,2%	-6,8 p.p
Despesas/ Receitas Operacionais	(41.844)	(36.833)	-12,0%	(8.332)	(11.048)	32,6%
Comerciais	(6.318)	(3.867)	-38,8%	(1.325)	(1.065)	-19,6%
Administrativas	(7.901)	(15.010)	90,0%	(2.194)	(8.302)	278,4%
Plano de opções	-	(480)	-	(120)	(120)	0,0%
Honorários da Administração	(1.727)	(1.832)	6,1%	(468)	(479)	2,4%
Demais resultados em investimentos	-	924	-	456	275	-39,7%
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	(2.170)	-	-100,0%	-	-	-
Despesas financeiras	(28.887)	(24.040)	-16,8%	(6.325)	(2.969)	-53,1%
Receitas financeiras	6.338	7.374	16,3%	1.733	1.604	-7,4%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	(1.179)	98	-108,3%	(89)	8	-109,0%
Lucro antes de IR e CS	56.170	87.713	56,2%	20.155	31.195	54,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.315)	(10.370)	24,7%	(2.380)	(3.074)	29,2%
Diferido	(234)	(803)	243,2%	15	(756)	-
Do exercício	(8.081)	(9.567)	18,4%	(2.395)	(2.318)	-3,2%
Lucro Antes da Participação Estatutária	47.855	77.343	61,6%	17.775	28.121	58,2%
Participação de Administradores e Empregados e Stock Options	(554)	(1.500)	170,8%	(300)	(400)	33,3%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	47.301	75.843	60,3%	17.475	27.721	58,6%
Participação dos Minoritários	(13.492)	(13.333)	-1,2%	(2.993)	(4.244)	41,8%
Lucro Líquido do Exercício	33.809	62.510	84,9%	14.482	23.477	62,1%
Margem Líquida	31,4%	43,3%	11,9 p.p	44,8%	45,1%	0,4 p.p


AJUSTE NA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

EXCLUSÃO DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO LONDRES E DESPESAS NÃO RECORRENTES

BR GAAP

R\$ Mil

	12M09	4T09	Venda Londres e Despesa não recorrente	12M09 AJUSTADO	4T09 AJUSTADO
Receita Bruta	149.067	53.645		129.577	36.411
Locação de edifícios corporativos	79.000	20.941		79.000	20.941
Shopping Centers	37.171	11.103		37.171	11.103
Locação de Centros de Distribuição	5.974	2.288		5.974	2.288
Locação de outros empreendimentos	3.729	970		3.729	970
Prestação de serviços de Administração	3.702	1.108		3.702	1.108
Vendas de Propriedades	19.490	17.234	(19.490)	-	0
Deduções da receita bruta	(4.549)	(1.624)	711	(3.838)	(995)
Receita Líquida Operacional	144.518	52.021	(18.779)	125.739	35.416
Custo de locação, vendas e serviços	(19.972)	(9.778)	8.225	(11.747)	(2.518)
Custo de propriedades vendidas	(8.225)	(7.260)	8.225	-	-
Lucro Bruto	124.546	42.243	(10.554)	113.992	32.898
Margem Bruta	86,2%	81,2%	56,2%	90,7%	92,9%
Despesas/ Receitas Operacionais	(36.833)	(11.048)	5.320	(31.513)	(5.728)
Comerciais	(3.867)	(1.065)	298	(3.569)	(918)
Administrativas	(15.010)	(8.302)	5.013	(9.997)	(3.289)
Plano de opções	(480)	(120)		(480)	(120)
Honorários da Administração	(1.832)	(479)		(1.832)	(479)
Demais resultados em investimentos	924	275		924	275
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	-	-		-	-
Despesas financeiras	(24.040)	(2.969)		(24.040)	(2.969)
Receitas financeiras	7.374	1.604		7.374	1.604
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	98	8	9	107	8
Lucro antes de IR e CS	87.713	31.195	(5.234)	82.479	27.170
Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.370)	(3.074)	600	(9.770)	(2.543)
Diferido	(803)	(756)		(803)	(756)
Do exercício	(9.567)	(2.318)	600	(8.967)	(1.787)
Lucro Antes da Participação Estatutária	77.343	28.121	(4.634)	72.709	24.627
Participação de Administradores e Empregados	(1.500)	(400)		(1.500)	(400)
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	75.843	27.721	(4.634)	71.209	24.227
Participação dos Minoritários	(13.333)	(4.244)		(13.333)	(4.244)
Lucro Líquido do Exercício	62.510	23.477	(4.634)	57.876	19.983
Margem Líquida	43,3%	45,1%	24,7%	46,0%	56,4%


BALANÇO PATRIMONIAL

BR GAAP

R\$ mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2008	31 de Dezembro de 2009
Ativo Circulante	213.581	108.450
Disponibilidades	3.745	3.635
Aplicações financeiras	61.621	49.146
Contas a Receber	12.062	29.244
Impostos e contribuições a compensar	1.861	497
Estoques	133.993	25.600
Despesas antecipadas	285	-
Demais contas a receber	14	328
Ativo não circulante		
Realizável a longo prazo	75.849	163.963
Contas a receber	565	27
Partes relacionadas	798	3.215
Mútuo a receber		202
Impostos e contribuições a compensar	4.802	10.132
Estoques	65.820	143.539
Depósitos Judiciais	3.864	6.848
Ativo Permanente	438.937	486.574
Imobilizado	436.988	485.063
Títulos e valores Imobiliários	1.949	1.503
Intangíveis		8
Total do ativo	728.367	758.987
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2008	31 de Dezembro de 2009
Passivo Circulante	25.792	57.794
Empréstimos e financiamentos	-	5.897
Refis IV	-	3.271
Fornecedores	2.685	2.696
Impostos e contribuições a recolher	3.281	3.508
Impostos e contribuições diferidos	622	1.396
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.951	10.170
Dividendos a pagar	8.418	15.205
Partes relacionadas	416	117
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.478	10.664
Adiantamento dos clientes	471	4.246
Demais contas a pagar	470	624
Passivo não circulante		
Exigível a longo prazo	328.542	264.685
Empréstimos e Financiamentos	281.429	232.088
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12.310	8.764
Adiantamento de clientes - permuta	28.039	17.585
Rendas a Apropriar	60	-
Tributos a Pagar	6.054	4.267
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	831
Provisão para contingências	650	1.150
Participação de minoritários	33.985	34.982
Patrimônio líquido	340.048	401.526
Total do passivo e patrimônio líquido	728.367	758.987


DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

BR GAAP

R\$ mil

	2008	2009
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	42.124	72.880
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	6.553	6.561
Amortização de ágio	2.170	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	26.434	2.435
Provisão para contingência e atualização	3.696	590
Provisão para perda do contas a receber	-	536
Variação cambial/ganho ou perda - swap	-	22.786
Participação de minoritários no resultado	13.492	13.333
Despesa com opção de ação	317	480
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	(2.242)	(16.644)
Impostos e contribuições a compensar	(1.432)	(48)
Demais ativos	397	(29)
Imóveis a comercializar	(46.191)	(28.319)
Depósitos Judiciais	(2.928)	(2.984)
Decréscimo (acrécimo) em passivos		
Fornecedores	1.415	11
Dividendos a pagar	2.912	6.787
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(20.626)	4.673
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.733	4.806
Impostos e contribuições a recolher	(193)	(1.254)
Adiantamento de Clientes	28.039	3.775
Adiantamento de Clientes - permuta	-	(4.454)
Outros passivos	(1.895)	613
Participação de minoritários	(13.145)	(12.336)
Caixa proveniente das operações	41.630	74.198
Juros pagos	-	(43.781)
IRRF sobre dividendos recebidos	(3.172)	(3.918)
IRPJ e CSLL Pagos	(8.004)	(9.131)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	30.454	17.368
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acrécimo (decrécimo) do imobilizado	-	446
Acrécimo (decrécimo) do imobilizado	(27.983)	(1.085)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(27.983)	(639)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acrécimo de empréstimos	20.000	-
Das atividades de financiamento com acionistas		
Distribuição de lucros e juros sobre capital próprio	(8.030)	(14.846)
Recuperação de Ações	(4.967)	(11.550)
Contas a receber de partes relacionadas	(421)	(2.619)
Contas a pagar para partes relacionadas	223	(299)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas	(13.195)	(29.314)
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	9.276	(12.585)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	56.090	65.366
No fim do exercício	65.366	52.781
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	9.276	(12.585)


DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

BR GAAP

R\$ mil

	2008	2009
Receitas	111.553	149.068
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	111.044	149.068
Outras receitas	346	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)	163	-
Insumos adquiridos de terceiros	(18.928)	(29.856)
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(3.205)	(19.666)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.698)	(7.212)
Outros	(6.025)	(2.978)
Valor adicionado bruto	92.625	119.212
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(6.564)	(6.561)
Amortização de ágio em controlada	(2.170)	-
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	83.891	112.651
Valor adicionado recebido em transferência	3.450	11.186
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Dividendos recebidos de investimentos avaliados ao custo	-	3.815
Receitas (Despesas) / financeiras	950	7.371
Juros sobre capital próprio recebidos	2.500	-
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	87.341	123.837
Distribuição do valor adicionado	87.341	123.837
Pessoal	3.961	6.857
Impostos, taxas e contribuições	12.276	15.617
Remuneração de capitais de terceiros	23.652	25.520
Lucros retidos / Prejuízo dos exercícios	33.809	62.510
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	13.643	13.333
	87.341	123.837