



CCP anuncia crescimento de 52% no Lucro Líquido do 1T10

Margem Líquida da Companhia alcançou 51% e Margem FFO de 57%

EBITDA totalizou R\$ 31,0 milhões com margem de 86%

São Paulo, 06 de maio 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 primeiro trimestre de 2010. 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 do 1T10

Teleconferência em Português

07 de maio de 2010
10h00 (horário de Brasília)
9h00 (US EST)
Telefone: (11) 2188-0188
Replay: (11) 2188-0188
Senha: CCP

Teleconferência em Inglês

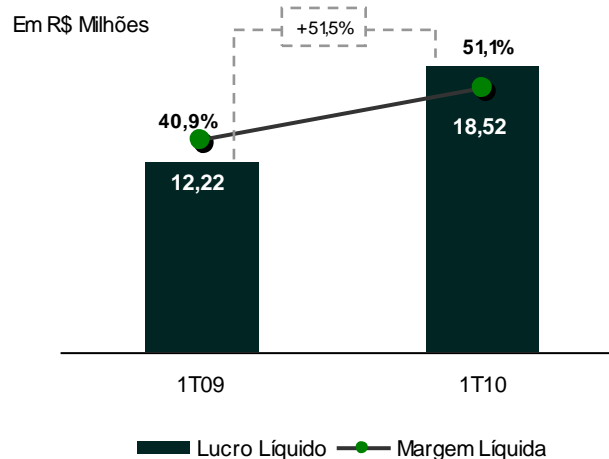
07 de maio de 2010
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 858-4600
Senha: CCP
Replay: +1 (877) 344-7529
Senha: 439767

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\$ 11,60
No. de ações: 86.500.000
Valor de mercado: R\$ 1,00 bi
Preço de fechamento: 30/04/2010

DESTAQUES DO PERÍODO



Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T09	1T10
Receita Líquida	29,90	36,26
EBITDA	25,45	31,03
Margem EBITDA	85,1%	85,6%
NOI ⁽¹⁾	28,59	30,21
Margem NOI	95,6%	93,6%
FFO ⁽²⁾	13,79	20,66
Margem FFO	46,1%	57,0%
FFO por ação (R\$)	0,158	0,239
Lucro Líquido	12,22	18,52
Margem Líquida	40,9%	51,1%
Lucro Líquido por ação ⁽³⁾ (R\$)	0,140	0,214

⁽¹⁾ Receita Operacional Líquida (Net Operating Income)

⁽²⁾ Recursos da Operação (Funds From Operation)

⁽³⁾ Ex-Tesouraria



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 191,7 mil m² de área locável e mais 226,2 mil m² em projetos em desenvolvimento a serem entregues nos próximos anos.

DESTAQUES DO 1T10

NOVA IDENTIDADE CORPORATIVA DO GRAND PLAZA SHOPPING

O Shopping ABC Plaza adota, a partir de abril de 2010, uma nova identidade corporativa, passando a denominar-se: **Grand Plaza Shopping**. A mudança atende, de forma antecipada, a decisão da 26ª Vara Cível de São Paulo, que julgou necessária, conforme ação judicial de um concorrente, a alteração em virtude da pré-existência de um registro de marca com elementos gráficos semelhantes. Mais do que respeitar a decisão judicial, a adoção da nova marca integra e reforça o projeto de alinhamento estratégico do shopping que tem em vista um novo plano de expansão.



Inaugurado em 1997 e considerado atualmente um dos 20 maiores shoppings centers do Brasil, o Grand Plaza Shopping manifesta orgulho pela criação de sua nova identidade corporativa e reafirma o compromisso de continuar sendo único e, reconhecidamente, o preferido do Grande ABC.

EVENTOS SUBSEQUENTES

ANÚNCIO DE NOVO PROJETO DE PARQUE LOGÍSTICO

Em 21 de Abril de 2010 a CCP anunciou o desenvolvimento de um parque logístico na Grande São Paulo em parceria com a AMB Property Corporation.



Resultados 1T10

O Projeto envolve a construção de 110.000 m² de área locável, destinados à armazenagem e logística, em local estrategicamente localizado a 9 km do Rodoanel na altura do km 36 da Rodovia Anhanguera, município de Cajamar. O parque logístico será lançado em fases, sendo a primeira entrega prevista para o início de 2011.



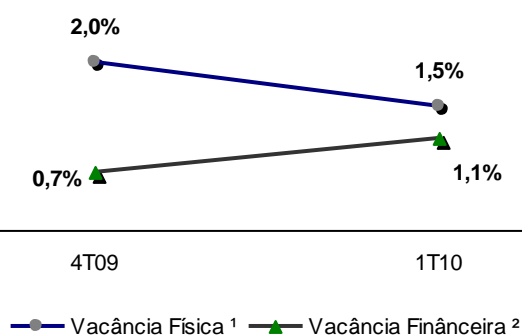
O parque logístico atenderá os mais altos padrões de qualidade, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, inclusive incorporando todo o know how de nossa parceira AMB Property Corporation, líder mundial em aquisição, operação e desenvolvimento de projetos industriais.

VACÂNCIA

A vacância física total de nosso portfólio finalizou o trimestre em 1,5% da área locável total do portfólio da Companhia. Já a vacância financeira, que representa o impacto financeiro das áreas vagas, ficou em 1,1% no trimestre, número extremamente baixo quando comparado aos níveis de mercado. Esta performance dá-se por conta da qualidade superior de nosso portfólio, que resulta em baixa vacância constante.

Em relação ao mercado em geral de escritórios, nossa principal atuação, o primeiro trimestre de 2010 prosseguiu, com uma vacância extremamente baixa; de 5,9% 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 alta demanda de escritórios em função do bom momento econômico do país.

Evolução da vacância



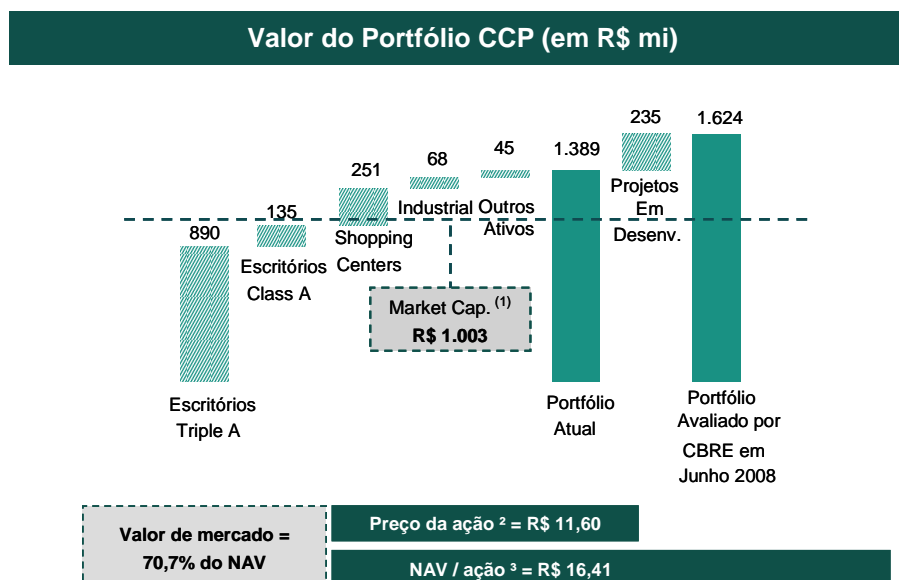
¹ Relação entre área não locada e área locável do portfólio

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



AVALIAÇÃO DE PORTFÓLIO CBRE JUNHO DE 2008

Abaixo demonstramos a avaliação do portfólio da CCP, realizada pela consultoria especializada CB Richard Ellis em 2008. O valor de avaliação dos ativos a mercado ficou avaliado em R\$ 1,62 bilhão, conforme demonstrado abaixo. O valor já contempla as mudanças por conta de transações que ocorreram no período. Outras informações podem ser obtidas em relatório específico sobre o assunto no site de RI da Companhia (www.ccpsa.com.br/ri).



⁽¹⁾ Valor de mercado de todas as ações da Cia. em 30/04/2010;

⁽²⁾ Cotação das ações da Cia. em 30/04/2010;

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



Resultados 1T10

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO E BANCO DE TERRENO

Dando continuidade ao crescimento do nosso portfólio, conforme mencionado acima, adicionamos ao nosso portfólio mais um desenvolvimento na área industrial com foco em logística (Centro de Distribuição). É o primeiro empreendimento em conjunto com nosso parceiro para este segmento, a empresa AMB Property Co. ("AMB"), e com isto firmamos nosso compromisso de aproveitar as oportunidades destes segmentos que tem se mostrado bastante atrativa, principalmente com a união de nossa experiência no desenvolvimento de propriedades comerciais no mercado brasileiro e conhecimento do tipo de propriedade pela AMB.

Além disto, a CCP possui um amplo portfólio de empreendimentos em desenvolvimento nos segmentos de Edifícios Corporativos e Shopping Centers.

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.

Em relação a Aliança Estratégica com nossos parceiros internacionais, anunciada em agosto de 2009, 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.



Resultados 1T10

Empreendimento	Segmento de Atuação	Localização	Área Locável CCP (m²)	Data de Entrega Prevista	Aluguel mensal médio por m² ⁽¹⁾	Investimento a incorrer (R\$ milhões)
Em Desenvolvimento						
ONE Berrini	Edifício Corporativo	SP - Berrini	31.094	set / 2013	R\$ 70 a R\$ 85	216,0
Torre Matarazzo	Edifício Corporativo	SP - Av. Paulista	7.046	nov / 2014	R\$ 90 a R\$ 110	
CEO (Fase 1 e Fase 2)	Edifício Corporativo	RJ - Barra da Tijuca	5.538	mai / 2013	R\$ 70 a R\$ 85	
Expansão Grand Plaza Shopping ⁽¹⁾	Shopping Centers	SP - Santo André	6.840	fev / 2012	R\$ 60 a R\$ 65	339,3
Shopping Metropolitano	Shopping Centers	RJ - Barra da Tijuca	35.000	jun / 2012	R\$ 60 a R\$ 65	
Shopping Matarazzo	Shopping Centers	SP - Av. Paulista	10.695	ago / 2013	R\$ 90 a R\$ 110	
Shopping Pirituba	Shopping Centers	SP - Marginal Tietê	9.000	mar / 2013	R\$ 60 a R\$ 65	
Centro Logístico Dutra - CLD (4 fases)	Industrial	SP - Dutra	65.962	em fase aprovação	R\$ 15 a R\$ 18	120,2
Parque Logístico Cajamar (2 fases)	Industrial	SP - Cajamar	55.000	após 2014	R\$ 15 a R\$ 18	
Total de Empreend. em Desenvolvimento	13 projetos		226.175			675,5
Banco de Terreno						
Centro Metropolitano - SE	Edifício Corporativo	RJ - Barra da Tijuca	11.902	após 2014		-
Centro Metropolitano - SO	Edifício Corporativo	RJ - Barra da Tijuca	23.145	após 2014		-
Total de Empreend. Futuros	2 projetos		35.047			-
Total de Empreend. em Desenv. e Banco de terrenos	15 projetos		261.222			675,5

⁽¹⁾ A partir de 20/04/2010 o Shopping ABC Plaza passou a adotar nova identidade corporativa sob o nome de Grand Plaza Shopping.

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

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)			
	m²	%	Financeira ⁽²⁾	Física ⁽³⁾	1T09	1T10	Part % 1T10	1T10 X 1T09
Edifícios Corporativos	91.049	47,5%	0,0%	0,0%	18.755	20.786	55,6%	10,8%
Edifícios Triple A	55.112	28,7%	0,0%	0,0%	14.568	16.792	44,9%	15,3%
Escritórios Class A	35.937	18,7%	0,0%	0,0%	4.186	3.994	10,7%	-4,6%
Shopping Centers	41.851	21,8%	5,7%	6,4%	8.605	9.237	24,7%	7,3%
Industrial	40.350	21,0%	0,0%	0,0%	1.877	1.836	4,9%	-2,2%
Outros Empreendimentos	18.462	9,6%	0,6%	0,9%	905	1.339	3,6%	47,9%
Serviços de Administração	-	-	-	-	765	4.176	11,2%	445,9%
Total	191.712	100%	1,1%	1,5%	30.906	37.374	100,0%	20,9%

⁽¹⁾ Data base de 31 de março de 2010

⁽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


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 m²)	Taxa de Vacância ⁽¹⁾	Receita de Locação (R\$ mil)		
				1T09	1T10	1T10 X 1T09
Empreendimentos Triple A		55.112		14.568	16.749	15,0%
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	4.878	-	1.168	1.210	3,6%
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	3.002	-	735	734	-0,1%
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	18.588	-	5.710	6.506	13,9%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	13.066	-	4.210	4.177	-0,8%
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	11.097	-	2.746	3.465	26,2%
Londres Financial Center	RJ - Barra da Tijuca	4.481	-	-	657	-
Empreendimentos Classe A		35.937		4.018	3.994	-0,6%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto Antonio	12.084	-	1.497	1.475	-1,4%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto Antonio	8.403	-	775	785	1,3%
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	2.923	-	408	381	-6,7%
Cenesp	SP - Marginal Pinheiros	2.844	-	204	202	-0,9%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.009	-	520	486	-6,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	824	-	310	334	7,7%
Suarez Trade	BA - Salvador	3.850	-	304	331	8,8%
Outras receitas com áreas comuns				169	43	-74,5%
Total		91.049	0,0%	18.755	20.786	10,8%

⁽¹⁾ Data base: 31/03/2010

A carteira atual de escritórios possui uma área total de 91.049 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 79% de nosso portfólio no segmento.

No 1T10 a ocupação de nosso portfólio neste segmento manteve-se em 100%. Ao compararmos o 1º trimestre de 2010 com o mesmo trimestre do ano anterior (1T09), nota-se um incremento de 11% na receita bruta de locação de escritórios. O grande destaque ocorre no segmento de mais alto padrão, Triple A, onde os aluguéis tem tido mais aumento por conta da alta demanda e do déficit de empreendimentos neste padrão. Isto confirma a assertividade da estratégia da Cia. de focar seus desenvolvimentos neste nicho de mercado.



Resultados 1T10

No geral, todos os empreendimentos de edifícios corporativos do portfólio obtiveram um crescimento desde 2009, 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 Grand 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⁾	Taxa de Vacância ⁽³⁾	Receita de Locação (R\$ mil)		
				1T09 ⁽²⁾	1T10 ⁽²⁾	1T10 x 1T09
Grand Plaza Shopping ⁽⁴⁾	59.954	33.405	7,18%	8.090	8.429	4,2%
Shopping D	29.417	8.446	3,32%	514	808	57,2%
Total	89.370	41.851	5,72%	8.605	9.237	7,3%

⁽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: 31/03/2010

⁽⁴⁾ A partir de 20/04/2010 o Shopping ABC Plaza passou a adotar nova identidade corporativa sob o nome de Grand Plaza Shopping.

A receita bruta de Shopping Centers apresentou alta de 7,3% no 1T10 em relação ao mesmo período de 2009. O maior responsável por esta variação o Shopping D, onde aumentamos nossa participação em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, conforme divulgamos no 4T09.

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



Resultados 1T10

Locação de Centros de Distribuição – Industrial

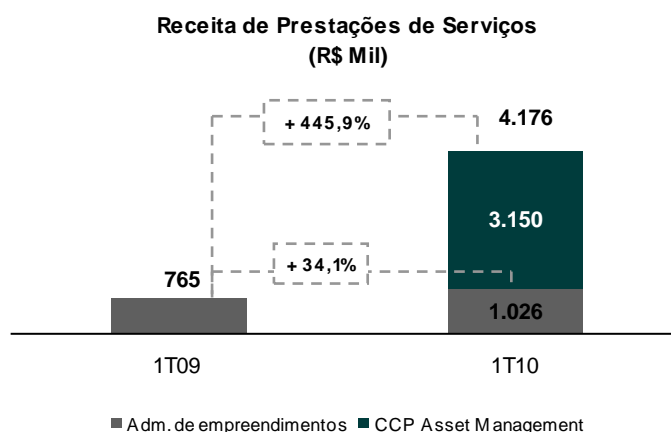
A atividade de locação de centros de distribuição no 1T10 teve uma redução de 2,2% em relação ao 1º trimestre de 2009, em função da metodologia de reconhecimento da receita através da linearização. Durante o ano de 2009, conforme destacado no trimestre anterior, tivemos a mudança de inquilinos e conseqüentemente a assinatura de novos contratos, isto gerou períodos de carência impactando levemente a receita quando reconhecida pelo método da linearização.

Propriedade	Localização	Área Locável (Em m²)	Taxa de vacância ⁽¹⁾	Receita de Locação CCP (R\$ mil)		
				1T09	1T10	1T10 X 1T09
Centro de Distribuição 1	SP - Tamboré	14.624	-	768	648	-15,6%
Centro de Distribuição 2	SP - Tamboré	12.863	-	554	583	5,3%
Centro de Distribuição 3	SP - Tamboré	12.863	-	554	605	9,2%
Total		40.350	0,0%	1.877	1.836	-2,2%

⁽¹⁾ Data base: 31/03/2010

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de prestação de serviços incluem duas atividades: I) a administração de Edifícios Corporativos e Shopping Centers, onde a CCP gerencia seus empreendimentos corporativos com sistemas de elevada complexidade tecnológica com o propósito final de gerar valor agregado a suas unidades e onde a Companhia também administra os dois Shoppings Centers que possui participação, incluindo seus estacionamentos e o portfólio de unidades locadas. II) Em agosto de 2009, a CCP anunciou a criação de uma JV com parceiros estratégicos internacionais onde atua como administradora das atividades desta parceria. Nesta parceria a CCP é remunerada pela gestão dos ativos envolvidos neste acordo.



A atividade de serviços gerou uma receita de R\$ 4,2 milhões no 1T10, R\$ 3,4 milhões a mais do que no 1T09, com isso a atividade de prestação de serviço passa a ter um destaque importante na receita consolidada da CCP, visto que no trimestre representou 11,2% da receita bruta.


ANÁLISE DOS RESULTADOS
RECEITA BRUTA

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

Por Segmento (R\$ mil)	1T09	1T10	Partic. 1T10	1T10 X 1T09
Locação de Edifícios Corporativos	18.755	20.786	55,6%	10,8%
Locação de Shopping Centers	8.605	9.237	24,7%	7,3%
Locação de Centros de Distribuição	1.877	1.836	4,9%	-2,2%
Locação de Outros Empreendimentos	905	1.339	3,6%	47,9%
Prestação de Serviços de Administração	765	4.176	11,2%	445,9%
Total	30.906	37.374	100%	20,9%

No 1º trimestre de 2010 apuramos um crescimento de 20,9% de nossa receita bruta comparada ao 1T09. O aumento de 47,9% na locação de outros empreendimentos refere-se a locação de um espaço de 467m² do ITM que encontrava-se desocupado. O aumento na prestação de serviço, conforme mencionado anteriormente, foi resultante da receita da administração de ativos da parceria que firmamos em 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

Os principais componentes dos custos, por segmento, no 1T10, foram os seguintes:

Por Segmento (R\$ mil)	1T09	1T10	Partic. 1T10	1T10 X 1T09
Locação de Edifícios Corporativos	1.130	1.532	33,5%	35,6%
Locação de Shopping Centers	748	2.185	47,7%	192,1%
Locação de Centros de Distribuição	99	105	2,3%	6,0%
Locação de outros empreendimentos	288	288	6,3%	-0,1%
Prestação de Serviços de Administração	668	467	10,2%	-30,2%
Total	2.934	4.576	100,0%	56,0%



Resultados 1T10

Atividade (R\$ mil)	Locação de Edifícios Comerciais	Locação de Shopping Center	Locação de Centros de Distribuição	Locação de outros empreend.	Serviços de Administr.	Total
Depreciações	1.477	335	99	122	-	2.033
Manutenção	55	754	6	166	-	980
Serviços de Terceiros	-	820	-	-	-	820
Salários e encargos	-	-	-	-	375	375
Outros	-	276	-	-	92	368
Total	1.532	2.185	105	288	467	4.576

Dada a natureza do negócio da CCP, a Companhia mantém um portfólio de propriedades comerciais para locação, o que resulta que a depreciação seja um dos maiores custos da empresa. Os demais custos se referem a manutenção e serviços nas propriedades.

MARGEM BRUTA

A Margem Bruta da Companhia no 1T10 foi de 87,4% - 2.8 p.p. inferior à margem do primeiro trimestre de 2009. Essa queda deve-se ao aumento da depreciação oriunda da reclassificação dos ativos por conta da forma de contabilização, bem como de custos de manutenção de empreendimentos de nosso portfólio.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09	Partic. 1T10
Serviços de Terceiros - Comerciais	291	56	-80,9%	13,9%
Manutenção e Reparos	145	129	-11,1%	32,1%
IPTU e Taxas	2	-	-100,0%	0,0%
Aluguéis e Condomínios	334	217	-35,0%	54,1%
Outras despesas	-	-	N.A.	0,0%
Total	772	402	-47,9%	100,0%

A redução de 47,9% das despesas comerciais no trimestre em relação ao 1T09 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.

Já as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,3 milhões no 1º trimestre de 2010, um aumento de 34,4% em relação ao 1T09, por conta do volume de novos empreendimentos em desenvolvimento na Cia, que gera uma despesa adicional.



Resultados 1T10

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09	Partic. 1T10
Salários e Encargos Sociais	1.037	1.165	12,3%	35,2%
Taxas e Contribuições Diversas	446	43	-90,4%	1,3%
Custo de Manutenção e Reparos	3	155	5059,3%	4,7%
Serviços de Terceiros - Administrativos	578	1.689	192,2%	51,0%
Outras despesas	399	260	-34,9%	7,8%
Total	2.463	3.311	34,4%	100,0%

EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro operacional antes dos impostos e a participação dos minoritários para o EBITDA em 31 de março de 2010 e 2009.

EBITDA (R\$mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09
Lucro Antes do IR e da CS	17.912	24.773	38,3%
(+/-) Resultado Financeiro	6.091	4.236	-30,5%
(+) Depreciação e Amortização	1.620	2.036	25,7%
(+) Amortiz. de ágio e outras	-	-	N.A.
(-) Ganho / perdas não recorrentes	(172)	(10)	-94,2%
EBITDA	25.451	31.035	21,9%
Margem de EBITDA ⁽¹⁾	85,1%	85,6%	0,5 p.p

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

O resultado absoluto do EBITDA no 1T10 foi 21,9% superior ao 1T09, e a margem manteve-se estável na comparação com o 1T09. O principal motivo do aumento do EBITDA foi a absorção dos aluguéis, principalmente nos edifícios triple A, bem como da receita adicional na prestação de serviços.

RESULTADO FINANCEIRO

Mais uma vez, neste trimestre de 2010, as despesas financeiras da Companhia foram reduzidas por conta da queda das taxas de juros na economia brasileira e apresentou diminuição de 30,5% no resultado financeiro em relação ao primeiro trimestre de 2009.

A redução das receitas financeiras no 1T10 é resultado de um caixa menor durante o trimestre, onde tivemos diversos investimentos, como a aquisição de participação no Shopping D e aquisição do Terreno de Cajamar referente ao empreendimento logístico anunciado.



Resultados 1T10

Resultado Financeiro (R\$ mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09
Juros e variações monetárias sobre empréstimo	(7.566)	(5.684)	-24,9%
Juros e multas	(87)	(8)	-90,6%
Demais despesas financeiras	(344)	(42)	-87,7%
Despesas Financeira	(7.997)	(5.735)	-28,3%
Receita de Aplicações Financeiras	1.906	1.358	-28,8%
Outras Receitas	-	141	NA
Receita Financeira	1.906	1.499	-21,3%
Resultado Financeiro	(6.092)	(4.235)	-30,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O total da conta imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 2,6 milhões no 1T10, 10,3% superior ao valor observado no 1T09. Esse aumento foi consequência do aumento da receita no trimestre 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 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 primeiro trimestre de 2010 foi de R\$ 18,5 milhões, 51,5% acima do lucro líquido do 1T09. A margem líquida da CCP fechou o trimestre com 51,1%, um aumento de 10,2 p.p..Esse aumento significativo é decorrente do crescimento da base do portfólio, e diminuição da vacância dos empreendimentos, bem como de uma política de gerenciamento de custos.



Resultados 1T10

NOI

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

Net Operating Income (R\$ mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09
Receita Líquida	29.903	32.282	8,0%
(-) Despesas Direta do Empreend.	(1.314)	(2.076)	58,0%
NOI	28.588	30.206	5,7%
Margem NOI ⁽¹⁾	95,6%	93,6%	-2,0 p.p

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

No trimestre observamos um crescimento de 5,7% no NOI em relação ao 1T09, e uma leve redução na margem, que passou de 95,6% para 93,6%, principalmente em função de despesas extras de manutenção que ocorreram no trimestre. O crescimento também foi expressivo como consequência da elevação da receita comentada anteriormente.

FFO – Recursos da Operação

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.

FFO (R\$ mil)	1T09	1T10	1T10 X 1T09
Lucro (Prejuízo) Líquido	12.218	18.516	51,5%
(+) Depreciação e Amortização	1.620	2.036	25,7%
(+) Amortização de ágios	-	-	N.A
(+) Ganhos / perdas extraordinários	(172)	(10)	-94,2%
(+) Resultado de plano de opções	120	120	N.A
Funds From Operation (FFO)	13.785	20.662	49,9%
Margem de FFO ⁽¹⁾	46,1%	57,0%	10,9 p.p
FFO por ação (R\$)	0,158	0,239	51,4%

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

Tanto os valores quanto a margem de FFO foram superiores aos valores do 1T09, Grande parte em decorrência de um melhor resultado financeiro e redução das despesas operacionais quando comparado ao trimestre anterior – crescimento de 49,9%, adicionalmente ao incremento da receita. A margem FFO alcançou 57,0% - 10,9 p.p. acima do valor do 1º trimestre do ano passado que foi de 46,1%. O FFO por ação subiu 51,4% entre 1T09 e 1T10, evidenciando uma melhor rentabilidade financeira da Companhia no 1º trimestre de 2010.



CONTAS DE BALANÇO

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$ 331,2 milhões em 31 de março de 2010, principalmente em decorrência da 1ª emissão de debêntures da companhia no valor de R\$ 300 milhões. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Oferta Restrita serão destinados para reforço do capital de giro, alongamento do perfil da dívida da Companhia e investimento em novos projetos.

As aplicações financeiras representaram cerca de 31% dos ativos totais, observado no Balanço de 31 de março de 2010.

ESTOQUE

A rubrica de imóveis a comercializar encerrou o trimestre com saldo de R\$ 192,8 milhões, R\$ 23,7 milhões acima do encerramento do ano, refletindo a aquisição de novos terrenos para desenvolvimento, conforme mencionado, bem como investimentos realizados nos projetos atuais. 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, as propriedades após 12 meses de locação estabilizada são reclassificadas para a conta de imobilizado que, durante o ano de 2010, passarão a denominar-se Propriedade para Investimento

ATIVO IMOBILIZADO

O ativo imobilizado totalizou R\$ 483,7 milhões no período encerrado em 31 de março de 2010, composto, basicamente, pelo investimento imobiliário da sociedade e suas controladas; representando 45,1% dos ativos totais. Ao longo de 2010, esta rubrica será substituída por conta de “Propriedade de Investimento” na classificação dos ativos imobiliários de nosso portfólio, como regra da convergência ao padrão IFRS.

Imobilizado	R\$ mil
Edifícios Corporativos	329.838
Centros de Distribuição	50.388
Shoppings	103.198
Outros	258
Saldo em 31 de Março de 2010	483.682


ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da companhia totalizou R\$ 207,1 milhões ao final do 1º trimestre de 2010, um aumento de 13,7% em relação ao trimestre anterior, explicado pela emissão de debêntures não conversíveis no valor de R\$ 300 milhões em 10 de março de 2010 e pelos investimentos realizados pela companhia durante o trimestre. O nível de endividamento líquido ajustado atual da companhia, é de 1,78 vezes o EBITDA dos últimos 12 meses; 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)	4T09	1T10
Endividamento	234.887	538.302
Financiamentos e Empréstimos	233.414	238.100
Debêntures	-	294.462
Partes Relacionadas	(3.098)	(3.027)
Ajustes das operações financeiras pela Lei 11.638	4.571	8.767
Disponibilidades	52.781	331.168
Caixa e Investimentos	52.781	331.168
Dívida Líquida	182.106	207.134
Dívida Líquida Ajustada (sem ajustes da Lei 11.638)	177.535	198.367
Dívida Líquida / EBITDA ⁽¹⁾	1,64x	1,86x
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA ⁽¹⁾ (sem ajustes da Lei 11.638)	1,60x	1,78x

⁽¹⁾ EBITDA dos últimos 12 meses

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 março de 2010, R\$ 198,4 milhões.

Atualmente, a CCP possui três 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. A outra dívida, de R\$ 20 milhões, contraída junto ao Banco Bradesco, possui vencimento final em dezembro de 2013, com custo de CDI + 0,81% ao ano., com pagamento de juros trimestrais e principal em 4 parcelas anuais. E por fim, em 10 de março a companhia fez a sua 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia em favor dos titulares das debêntures (“Debêntures”), sendo 300 (trezentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com vencimento em 15 de março de 2018, tendo como coordenador líder o Banco Bradesco BBI S.A. (“Oferta Restrita”). As



Resultados 1T10

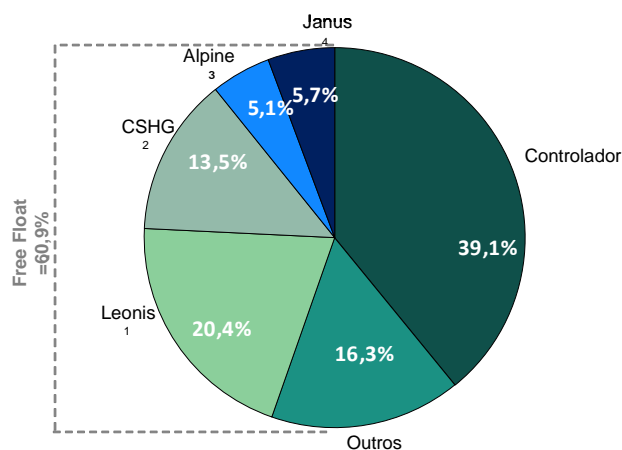
Debêntures farão jus ao pagamento de juros a taxa correspondente a 100% do CDI, acrescida de um spread de 0,81% ao ano, com carência integral de 24 (vinte e quatro) meses e prazo total de 8 (oito) anos.

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
Bradesco	R\$ 300.000	CDI + 0,81% a.a.	Mensal ⁽¹⁾	Março / 2018

⁽¹⁾ Pagamento de juros mensal, após 24 meses de carência

CAPITAL SOCIAL

Em 31 de março de 2010, 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 3,6% na comparação 1T10 x 4T09 a encerrando o trimestre com R\$ 416,0 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 RESULTADO

BR GAAP

R\$ mil

	1T09	1T10	1T10 X 1T09
Receita Bruta	30.906	37.374	20,9%
Locação de edifícios corporativos	18.755	20.786	10,8%
Shopping Centers	8.605	9.237	7,3%
Locação de Centros de Distribuição	1.877	1.836	-2,2%
Locação de outros empreendimentos	905	1.339	47,9%
Prestação de serviços de Administração	765	4.176	445,9%
Vendas de Propriedades	-	-	-
Deduções da receita bruta	(1.003)	(1.118)	11,5%
Receita Líquida Operacional	29.903	36.256	21,2%
Custo de locação e serviços prestados	(2.934)	(4.576)	56,0%
Lucro Bruto	26.969	31.680	17,5%
Margem Bruta	90,2%	87,4%	-2,8 p.p
Despesas/ Receitas Operacionais	(9.057)	(6.907)	-23,7%
Comerciais	(772)	(402)	-47,9%
Administrativas	(1.898)	(2.628)	38,5%
Plano de opções	(120)	(120)	-
Honorários da Administração	(445)	(564)	26,7%
Demais resultados em investimentos	97	1.033	-
Amortização de Ágios e outros result. em invest.	-	-	-
Despesas financeiras	(7.997)	(5.735)	-28,3%
Receitas financeiras	1.906	1.499	-21,4%
Outras despesas/receitas operacionais líquidas	172	10	-94,2%
Lucro antes de IR e CS	17.912	24.773	38,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.341)	(2.581)	10,3%
Diferido	(51)	10	-119,6%
Do exercício	(2.290)	(2.591)	13,1%
Lucro Antes da Participação Estatutária	15.571	22.192	42,5%
Participação de Administradores e Empregados e Stock Options	(500)	(832)	66,4%
Lucro Antes da Participação dos Minoritários	15.071	21.360	41,7%
Participação dos Minoritários	(2.853)	(2.844)	-0,3%
Lucro Líquido do Exercício	12.218	18.516	51,5%
Margem Líquida	40,9%	51,1%	10,2 p.p


Resultados 1T10
BALANÇO PATRIMONIAL

BR GAAP

R\$ mil

ATIVO	31 de Dezembro de 2009	31 de Março de 2010	% sobre ativo total	Var. 2009x2010
Ativo Circulante	108.450	383.323	14,3%	253,5%
Disponibilidades	3.635	4.571	0,5%	25,7%
Aplicações financeiras	49.146	326.597	6,5%	564,5%
Contas a Receber	29.244	25.002	3,9%	-14,5%
Impostos e contribuições a compensar	497	553	0,1%	11,3%
Estoques	25.600	26.600	3,4%	3,9%
Despesas antecipadas	-	-	0,0%	NA
Demais contas a receber	328	-	0,0%	-100,0%
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo	163.963	188.263	21,6%	14,8%
Contas a receber	27	27	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	3.215	3.145	0,4%	-2,2%
Mútuo a receber	202	205	0,0%	1,5%
Impostos e contribuições a compensar	10.132	11.450	1,3%	13,0%
Estoques	143.539	166.235	18,9%	15,8%
Depósitos Judiciais	6.848	7.201	0,9%	5,2%
Ativo Permanente	486.574	508.264	64,1%	4,5%
Imobilizado	485.063	483.682	63,9%	-0,3%
Intangíveis	8	7	-	-12,5%
Títulos e valores Imobiliários	1.503	24.575	0,2%	1535,1%
Total do ativo	758.987	1.079.850	100,0%	42,3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31 de Dezembro de 2009	31 de Março de 2010	% sobre passivo total	Var. 2008x2009
Passivo Circulante	57.794	62.070	7,6%	7,4%
Empréstimos e financiamentos	5.897	5.897	0,8%	0,0%
Refis IV	3.271	3.271	0,4%	0,0%
Fornecedores	2.696	3.837	0,4%	42,3%
Impostos e contribuições a recolher	3.508	3.460	0,5%	-1,4%
Impostos e contribuições diferidos	1.396	1.601	0,2%	14,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.170	15.569	1,3%	53,1%
Dividendos a pagar	15.205	15.234	2,0%	0,2%
Partes relacionadas	117	118	0,0%	0,9%
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	10.664	10.664	1,4%	0,0%
Adiantamento dos clientes	4.246	1.833	0,6%	-56,8%
Demais contas a pagar	624	586	0,1%	-6,1%
Passivo não circulante				
Exigível a longo prazo	264.685	567.712	34,9%	114,5%
Empréstimos e Financiamentos	232.088	240.970	30,6%	3,8%
Debênture	-	294.462	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.764	8.397	1,2%	-4,2%
Adiantamento de clientes - permuta	17.585	17.597	2,3%	0,1%
Rendas a Apropriar	-	-	0,0%	NA
Tributos a Pagar	4.267	4.508	0,6%	5,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	831	628	0,1%	-24,4%
Provisão para contingências	1.150	1.150	0,2%	0,0%
Participação de minoritários	34.982	34.102	4,6%	-2,5%
Patrimônio líquido	401.526	415.966	52,9%	3,6%
Total do passivo e patrimônio líquido	758.987	1.079.850	100,0%	42,3%


Resultados 1T10
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

BR GAAP

R\$ mil

	1T09	1T10
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	14.559	21.097
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.623	2.037
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	7.088	9.006
Imposto Diferido	-	12
Provisão para perda do contas a receber	-	(135)
Variação cambial/ganho ou perda - swap	-	(3.782)
Participação de minoritários no resultado	2.853	2.844
Despesa com opção de ação	120	120
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	1.480	4.377
Impostos e contribuições a compensar	(1.062)	(313)
Demais ativos	98	328
Imóveis a comercializar	(9.167)	(23.696)
Depósitos Judiciais	(390)	(353)
Decréscimo (acrécimo) em passivos		
Fornecedores	564	1.141
Dividendos a pagar	(103)	29
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.189	5.032
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.217	-
Impostos e contribuições a recolher	(247)	(91)
Adiantamento de Clientes	(171)	(2.413)
Adiantamento de Clientes - permuta	(4.711)	12
Outros passivos	(51)	(38)
Participação de minoritários	(3.636)	(3.724)
Caixa proveniente das operações	21.253	11.490
IRRF sobre dividendos recebidos	-	(1.061)
IRPJ e CSLL Pagos	(3.279)	(2.308)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	17.974	8.121
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acrécimo (decrécimo) de títulos de valores mobiliários	-	(23.072)
Acrécimo (decrécimo) do imobilizado	65.138	(654)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	65.138	(23.726)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Acrécimo de empréstimos	-	300.000
Comissão para aquisição de debêntures	-	(6.076)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamentos	-	293.924
Das atividades de financiamento com acionistas		
Recompra de Ações	(2.605)	-
Contas a receber de partes relacionadas	(3.693)	67
Contas a pagar para partes relacionadas	171	1
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas	(6.127)	68
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	76.985	278.387
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	65.366	52.781
No fim do exercício	78.625	331.168
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	13.259	278.387