

## **1. Contexto operacional**

Apresentamos a seguir as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBovespa. A sede social da empresa está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455 - 5º andar, São Paulo no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

A emissão dessas demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 05 de março de 2012.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e das principais práticas contábeis adotadas**

### **2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis das propriedades para investimentos, do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor justo das propriedades para investimento para efeito de divulgação, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de “hedge” a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de hedge.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As presentes demonstrações financeiras incluem:

a) As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica, ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC);

b) As demonstrações financeiras individuais, que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às informações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Em complemento, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado – DVA em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com o ofício circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), enquanto que para fins de IFRS, tais demonstrações financeiras são apresentadas como informações suplementares.

### 2.1.1. Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelos investimentos demonstrados abaixo:

Investimentos	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Em sociedade controlada</b>		
Aquarius Emp. e Part. Ltda.	99,99%	99,99%
Arraial do Cabo Emp. Imob. S.A.	99,99%	99,99%
CCP Propriedades Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
BRX Adm. de Shop. Cent. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Mogno Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Nordeste Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
Hatiha Com. Imobiliária Ltda.	99,99%	99,99%
Millennium de Inv. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Orquídea Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Eucalipto Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Acácia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Magnólia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Asset Management LLC	100,00%	100,00%
Micônia Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Buriti Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Sândalo Emp. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%
CCP Carvalho Emp. Imob. Ltda.	99,99%	79,99%
CCP Jamaris Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Hibisco Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
CCP Paineira Emp. Imob. Ltda.	99,99%	-
<b>Em Fundos de investimentos imobiliários</b>		
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%
Fundo Grand Plaza	60,86%	55,71%
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>		
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00%	50,00%
CLD Emp. Imob. SPE Ltda.	59,99%	59,99%
CLS Emp. Imob. SPE Ltda.	-	63,99%
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda.	25,00%	25,00%
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda.	25,00%	25,00%
CCP Aurora Emp. Imob. Ltda.	50,00%	99,99%
CCP Calíandra Emp. Imob. Ltda.	25,00%	99,99%
CCP Logística Emp. Imob. Ltda.	50,00%	99,99%
Prológis CCP Logística	50,00%	50,00%
Prológis CCP Tonolli	25,00%	50,00%
Prológis CCP 2	25,00%	50,00%
Prológis CCP Castelo	25,00%	-
Prológis CCP Tucano 1	25,00%	-
Prológis CCP Tucano 2	25,00%	-
Prológis CCP 6	25,00%	-
Prológis CCP Serra do Japi	25,00%	50,00%
Prológis CCP Rio Guandu	25,00%	50,00%
Prológis CCP Jordanésia	25,00%	50,00%
Prológis CCP Cajamar	25,00%	50,00%
SPE Azione Gestão e Part.	40,00%	40,00%
Norte Shopping Belem S/A	25,00%	25,00%
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda.	48,98%	-

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, detalhadas no CPC 36 e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, controladas em conjunto e Fundos de Investimentos Imobiliários como mencionadas na Nota nº. 10.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

Para os fundos de investimentos nas quais a controladora detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, são qualificados como instrumentos patrimoniais e as demonstrações financeiras são consolidadas

de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as participações em sociedades e fundos de investimentos imobiliários controlados em conjunto, e/ou nas quais a participação é de 50% ou menos, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

## **2.2. Principais práticas contábeis**

### **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.**

#### ***Julgamentos***

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### ***Estimativas e premissas***

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

##### ***- Custos orçados***

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

##### ***- Impostos***

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

##### ***- Valor justo de instrumentos financeiros***

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

##### ***- Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas***

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas

circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## **2.2.2. Apuração e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis**

### ***Reconhecimento da receita***

As receitas de locação (inclui shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias), participação e prestação de serviços são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. Passamos a registrar o procedimento de linearização das receitas a partir dos contratos de locação assinados em 2009, visando equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas. A análise dos efeitos deste procedimento em relação aos anos anteriores não geraram impactos relevantes.

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

As receitas de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos de venda, conforme estabelecido pela Resolução nº 1286/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas orientações contidas no OCPC01 (Entidades de Incorporação Imobiliária) e OCPC 04 (Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira).

As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura.

### ***Reconhecimento de custos e despesas***

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

## **2.2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

## **2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

## **2.2.5. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa**

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers e estão demonstrados pelos valores históricos.

Os contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.2.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício.

### **2.2.6. Estoques**

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais com o objetivo de locação e unidades imobiliárias destinadas a venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento aplicado. Os desenvolvimentos recentes finalizados permanecem no estoque, circulante ou não circulante, até atingirem 12 meses de renda (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades de Investimento.

A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e pelo custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

#### **2.2.6.1 Capitalização de juros**

Os juros sobre as debêntures contratadas na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar e serão apropriados ao resultado como parte do custo adotando o mesmo critério para reconhecimento das receitas e custos das unidades quando vendidas.

#### **2.2.7. Provisão para garantia**

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

#### **2.2.8. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis**

Nas operações de aquisições de imóveis os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais e modificados quando da determinação do produto a ser desenvolvido no terreno. A baixa é feita pela curva (liquidação das obrigações) ou conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas), respectivamente.

#### **2.2.9. Investimentos**

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento.

#### **2.2.10. Ágio**

O ágio apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir da participação adquirida ou subscrição no patrimônio líquido da outra sociedade.

Os ágios quando fundamentados na mais valia dos ativos adquiridos são amortizados ao longo da vida útil estimada e/ou alienação desses ativos. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada na avaliação das respectivas sociedades no momento da aquisição, considerando fatores como a mais valia do

acervo, capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008 foram amortizados pelo método linear até aquela data. A partir de 1º de janeiro de 2009 foram classificados para os ativos que deram causa e amortizados de acordo com a realização destes ativos.

#### **2.2.11. Propriedades para investimento**

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº. 9 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização.

Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa.

#### **2.2.12. Imobilizado**

Composto pelos bens tangíveis registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº. 8 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

#### **2.2.13. Intangível**

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

#### **2.2.14. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **2.2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 48.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100%, para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas das nossas controladas Arraial do Cabo, Prológis CCP Cajamar e CCP Bromélia são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência.

#### **2.2.16. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada), em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

#### **2.2.17. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de “impairment”. Não houve registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos.

#### **2.2.18. Conversão em moeda estrangeira**

As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

#### **2.2.19. Ajuste de avaliação patrimonial**

Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, líquido dos impostos incidentes.

#### **2.2.20. Instrumentos financeiros e derivativos**

##### **a) Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados como recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros.

- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e estão avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os ativos financeiros disponíveis para venda referem-se a investimentos em ações de companhias abertas e fundos de investimento imobiliários respectivamente.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

## **b) Passivos financeiros**

Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos, debêntures e instrumentos financeiros derivativos.

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos, financiamentos e debêntures.

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, conta corrente entre parceiros e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

## **Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes de suas operações e utiliza instrumentos financeiros derivativos para minimizar sua exposição a esses riscos, tais como swaps, para proteger-se dos riscos de taxas de câmbio. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo (valor de mercado) em cada data de divulgação de balanço. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado.

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia possui hedge de fluxo de caixa ajustado ao valor de mercado e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.



#### **2.2.21. Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento. Durante o exercício de 2011 e 2010 ocorreram vendas a prazo de imóveis em construção que precisaram ser ajustados a valor presente em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

#### **2.2.22. Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para:

- (I) Participação nos Lucros e Resultados (PLR): vide detalhe na Nota 20.b, o qual é apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo;
- (II) Plano de opção para compra de ações - "stock options", classificado como instrumento patrimonial: vide detalhes na Nota 20.c, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

#### **2.2.23. Lucro básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é diferente do valor do lucro básico por ação conforme mencionado na nota nº 25.

#### **2.2.24. Informações por segmentos**

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista as operações da empresa, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

#### **2.2.25. Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Na data da aprovação da assembléia geral, dividendos complementares podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

## 2.2.26. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis as companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

É apresentada também a demonstração do resultado abrangente nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, o qual é parte integrante das demonstrações financeiras.

## 2.2.27. Ação em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

## 3. Pronunciamentos contábeis

IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011)	Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 - Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011)	Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração	O IFRS 9 na forma como foi emitido reflete a primeira fase do trabalho do IASB na substituição do IAS 39 e refere-se à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros conforme estabelece o IAS 39. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas	O IFRS 10 substitui as partes do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais que se referem ao tratamento contábil das demonstrações financeiras consolidadas. Inclui também os pontos levantados no SIC-12 Consolidação — Entidades para Fins Especiais – Envolvimento com Outras Entidades. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 – Acordos em Conjunto	Emitido em maio de 2011. A norma provê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo ao invés de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto; e (ii) controle compartilhado. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgação sobre Participações em Outras Entidades	Trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Mensuração de Valor Justo	Emitido em maio de 2011. O objetivo do IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas

	exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.
ED/2011/06 - A revision of ED/2010/06 Revenue from contracts with customers	Em novembro de 2011, o IASB emitiu o ED/2011/06 – A revision of ED/2010/06 Revenue from contracts with customers (“ED”) que está em período de audiência pública até o dia 13 de março de 2012, para receber comentários (comment letters), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED nas diversas jurisdições participantes. Dentre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade de incorporação imobiliária. O IASB pautou a discussão de um tópico do IFRIC 15 referente ao esclarecimento sobre a transferência contínua de controle. A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é que o produto dessa reunião possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades referem-se substancialmente a saldos bancários e, as aplicações financeiras referem-se a Certificado de Depósitos Bancários (CDB), debêntures e fundos de renda fixa remunerados a taxas que se equivalem a variação do CDI (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa	3	2	6	6
Banco conta movimento	15	49	8.535	4.036
<b>Total de disponível</b>	<b>18</b>	<b>51</b>	<b>8.541</b>	<b>4.042</b>
Aplicações - CDB	106.755	287.802	221.665	287.802
Aplicações - Debêntures Compromissadas	82.585	14.473	123.041	49.181
<b>Total de aplicações</b>	<b>189.340</b>	<b>302.275</b>	<b>344.706</b>	<b>336.983</b>
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>189.358</b>	<b>302.326</b>	<b>353.247</b>	<b>341.025</b>

#### 5. Impostos e contribuições a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
IRRF - Imposto retido na fonte	10.124	4.339	10.781	4.536
IRPJ Estimativa	13.718	10.100	13.720	10.194
Demais impostos a compensar	115	194	295	437
<b>Total</b>	<b>23.957</b>	<b>14.633</b>	<b>24.796</b>	<b>15.167</b>
Circulante	1.764	830	1.764	830
Não circulante	22.193	13.803	23.032	14.337

Os impostos a compensar são de âmbito federal podendo ser compensados entre si nesta esfera, com prazo prescricional de cinco anos.

## 6. Contas a receber

Representado por:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Locações	22.944	22.073
Venda de unidades concluídas	13.136	5.576
Venda de unidades em construção	34.578	43.157
Serviços de administração	1.119	955
Provisão créditos liquidação duvidosa	(1.345)	(1.408)
Ajuste a valor presente	(262)	(894)
<b>Total</b>	<b>70.170</b>	<b>69.459</b>
Circulante	58.619	50.582
Não circulante	11.551	18.877

O ajuste a valor presente é calculado sobre as vendas decorrente de unidades em construção do empreendimento Thera.

A movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa pode ser assim representada:

Descrição	R\$ mil
Saldo em 31/12/2010	(1.408)
Complemento de provisão	(42)
Estorno de provisão	105
Saldo em 31/12/2011	(1.345)

A provisão é efetuada pelos Fundos Imobiliários e a premissa para registro são os títulos em atraso a mais de 90 dias.

## 7. Estoques

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Circulante</b>				
Le Monde (a)	-	-	-	10.914
Thera	-	-	418	6.004
Universe (b)	-	-	4.624	-
Adiantamento (terrenos)	-	-	250	500
<b>Total circulante</b>	-	-	<b>5.292</b>	<b>17.418</b>
<b>Não circulante</b>				
Thera	-	-	57.019	21.917
Matarazzo	-	-	125.982	109.085
CEO (Corporate Executive Offices)	-	-	24.214	18.488
Centro Metropolitano	-	-	47.737	6.841
Pirituba	-	-	12.760	9.936
Cajamar (c)	-	-	5.003	27.696
Jordanésia (c)	-	-	754	14.181
Queimados I (c)	-	-	3.690	3.620
Queimados II (d)	-	-	1.794	-
Jundiaí II (c)	-	-	9.925	12.517
Faria Lima (c)	-	-	1.555	852
Castello (e)	-	-	548	-
Shopping Cerrado (f)	-	-	230	-
New Cajamar (g)	-	-	3.682	-
Norte Shopping Belém	-	-	26.654	4.808
Shopping Estação BH	-	-	57.906	3.990
Outros	-	-	1.303	1.302
Adiantamento (terrenos)	-	75	10.448	9.720
<b>Total não circulante</b>	-	<b>75</b>	<b>391.204</b>	<b>244.953</b>
<b>Total dos adiantamentos</b>	-	<b>75</b>	<b>10.698</b>	<b>10.220</b>
<b>Total dos imóveis</b>	-	-	<b>385.798</b>	<b>252.151</b>

- (a) No 2º trimestre de 2011 ocorreu a venda das unidades do empreendimentos Le Monde que estavam alugadas para a Cyrela Brazil RJZ Empr. Imob. Ltda, concluindo assim a venda de todas as unidades que possuíamos deste empreendimento. A venda foi efetuada a terceiros pelo valor de R\$ 20.536.
- (b) No 1º trimestre de 2011 adquirimos a participação de 48,98% da empresa Cyrela Diamante, que possui um terreno no Rio de Janeiro com a finalidade de construção de imóveis comerciais.
- (c) A nossa participação consolidada nestes empreendimentos sofreu uma redução no 1º trimestre de 2011 devido a entrada de novos sócios, conforme discriminado na nota 10.a. Nos empreendimentos Cajamar e Jordanésia ocorreu a venda de 90% do empreendimento, o que impactou na redução do estoque também.
- (d) Foi adquirido um novo terreno localizado em Queimados-RJ, com a finalidade de construção de galpões logísticos.
- (e) No 4º trimestre de 2011 foi adquirido um terreno na Rodovia Castelo Branco, com a finalidade de construções de galpões logísticos.
- (f) Gastos iniciais com a aquisição de um novo empreendimento na região centro-oeste.
- (g) Foi adquirido um novo terreno em Cajamar – SP, que tem a finalidade de construção de galpões logísticos.

As unidades dadas em garantia para passivos financeiros, descritas na Nota 22.a, serão substituídas por outras unidades de imóveis, conforme previsto no acordo operacional (Nota 16.c).

A descrição de cada empreendimento pode ser encontrada na nota 10.1.

## 8. Imobilizados e Intangíveis

Representado por :

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Imobilizado</b>					
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	-	-	1.777	1.777
Móveis e utensílios / Instalações (b)	10%	18	18	3.653	307
Equipamentos processamento dados	20%	149	120	1.469	317
<b>Total custo histórico</b>		<b>167</b>	<b>138</b>	<b>6.899</b>	<b>2.401</b>
(-) Depreciação acumulada		(54)	(24)	(471)	(89)
<b>Total do imobilizado</b>		<b>113</b>	<b>114</b>	<b>6.428</b>	<b>2.312</b>

<b>Intangível</b>					
Software e hardware	20%	10	10	17	10
Projetos em desenvolvimento	-	-	-	-	4
<b>Total custo histórico</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>14</b>
(-) Amortização acumulada		(7)	(5)	(7)	(5)
<b>Total do intangível</b>		<b>3</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

(a) Refere-se a área destinada para uso próprio da Companhia no 5º andar do Edifício JK1455 não possuindo a finalidade de imóvel de renda.

(b) A variação nesta conta é decorrente de aquisições de equipamentos para as obras do Shopping BH e Norte Shopping Belém, que são registrados no Imobilizado.

A movimentação do imobilizado e do intangível durante o ano de 2011 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adição	Depreciação	Baixa	Saldo em 31/12/2011
<b>Imobilizado</b>					
Edifícios e construções	1.740	-	(37)		1.703
Móveis e utensílios / Instalações	305	3.346	(311)		3.340
Equipamento de processamento de dados	267	1.152	(34)		1.385
<b>Total</b>	<b>2.312</b>	<b>4.498</b>	<b>(382)</b>	<b>-</b>	<b>6.428</b>
<b>Intangíveis</b>					
Software	5	7	(2)	-	10
Projetos em desenvolvimento	4	-	-	(4)	-
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>	<b>10</b>

## 9. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo menos depreciação e consistem nos imóveis que geram renda para a empresa. Os saldos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 podem ser assim representados:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Edifícios e construções (a)	2,0% à 2,7%	1.885	-	368.223	366.768
Terrenos	-	-	-	157.040	157.213
Imobilizado em andamento (b)	-	-	-	56.773	3.266
Benfeitorias em imóveis	20%	-	-	3.711	3.711
Capitalização de juros (c)	-	-	-	609	-
<b>Total custo histórico</b>		<b>1.885</b>	<b>-</b>	<b>586.356</b>	<b>530.958</b>
(-) Depreciação acumulada		(1)	-	(56.144)	(48.541)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>1.884</b>	<b>-</b>	<b>530.212</b>	<b>482.417</b>

(a) Taxa de 2,0% à 2,7% a.a, decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos imóveis de locação, com base em laudo emitido por empresa especializada. Não houve registro de perda decorrente de redução do valor recuperável dos ativos. Em 2011 ocorreu a transferência de um bem da controlada Arraial do Cabo para a controladora CCP através de redução de capital aprovada em ata de controlada.

(b) Refere-se aos gastos com adequações das instalações de empreendimentos concluídos, para incrementar sua produtividade, e gastos com a expansão do Shopping Grand Plaza.

(c) Refere-se a juros capitalizados na expansão do Shopping Grand Plaza.

A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2011 e 2010 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2010	Adições	Depreciação	Transferência	Saldo em 31/12/2011
Edifícios e construções	321.140	(85)	(6.861)	1.368	315.562
Terrenos	157.213	-	-	-	157.213
Imobilizado em andamento	3.266	54.874	-	(1.368)	56.772
Benfeitorias em imóveis	798	-	(742)	-	56
Capitalização de juros	-	609	-	-	609
<b>Total</b>	<b>482.417</b>	<b>55.398</b>	<b>(7.603)</b>	<b>-</b>	<b>530.212</b>

Descrição	Saldo em 31/12/2009	Adições	Depreciação	Transferência	Saldo em 31/12/2010
Edifícios e construções	324.288	3.949	(7.097)	-	321.140
Terrenos	157.213	-	-	-	157.213
Imobilizado em andamento	-	3.266	-	-	3.266
Benfeitorias em imóveis	1.540	-	(742)	-	798
<b>Total</b>	<b>483.041</b>	<b>7.215</b>	<b>(7.839)</b>	<b>-</b>	<b>482.417</b>

O CPC 28 permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou ao valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou manter registrado a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para 31 de dezembro de 2011 e 2010:

Propriedades	Dezembro/2011			Dezembro/2010		
	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada	Valor justo	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.387.700	298.165	1.089.535	1.324.741	302.492	1.022.249
Galpões	93.000	49.619	43.381	97.108	50.058	47.050
Shoppings	337.009	161.124	175.885	222.615	108.179	114.436
Outros	81.565	21.304	60.261	60.301	21.688	38.613
<b>Total</b>	<b>1.899.274</b>	<b>530.212</b>	<b>1.369.062</b>	<b>1.704.765</b>	<b>482.417</b>	<b>1.222.348</b>

A avaliação foi efetuada por empresa independente, CB Richard Ellis S/C, um dos maiores players de consultoria imobiliária, com base nas metodologias abaixo:

- Capitalização direta: foi calculado o valor anual de locação com base no aluguel atual e/ou no aluguel de mercado e aplicamos taxas de capitalização adequadas com o mercado atual.
- Fluxo de caixa descontado: foi projetada a receita de aluguel atual por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (revisão e renovação). No final do 10º ano, capitalizamos a receita (perpetuidade). O fluxo de receitas e o valor da perpetuidade foram então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa foi desconsiderada a inflação que possa vir a existir no período analisado, haja vista que os contratos são atualizados a cada ano pelos índices de reajustes oficiais do governo federal.



## 10. Investimentos

10.1) As principais informações das participações societárias em 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão assim resumidas:

Investimentos	Participação Direta/Indireta		Patrimônio líquido		Resultado		AgiOS em controladas (a)	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Em sociedade controlada</b>								
Aquarius	99,99%	99,99%	103.028	83.887	28.195	22.345	-	-
Arraial do Cabo	99,99%	99,99%	93.573	48.962	8.152	27.677	-	-
CCP Propriedades	99,99%	99,99%	142.275	116.212	34.330	25.033	-	-
BRX	99,99%	99,99%	(879)	121	(1.022)	(297)	-	-
CCP Mogno	99,99%	99,99%	23.237	16.922	87	(13)	-	-
CCP Nordeste	99,99%	99,99%	9.508	8.888	1.095	825	-	-
Hatiha	99,99%	99,99%	50.350	47.272	5.768	7.951	1.944	1.987
Millennium	99,99%	99,99%	104.539	85.538	24.622	20.129	-	-
CCP Orquídea	99,99%	99,99%	62	995	25	(43)	-	-
CCP Eucalipto	99,99%	99,99%	661	222	40	(1)	-	-
CCP Acácia	99,99%	99,99%	6.725	142	5.039	(1)	-	-
CCP Magnólia	99,99%	99,99%	33.793	3.473	2.901	(4)	-	-
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.497	3.556	3.492	3.556	-	-
Micônia	99,99%	99,99%	47	(84)	(1)	131	-	-
CCP Buriti	99,99%	99,99%	10.261	10	(10)	(3)	-	-
CCP Sândalo	99,99%	99,99%	1	2	-	-	-	-
CCP Carvalho (h)	99,99%	79,99%	10	(1)	14	(1)	-	-
CCP Hibisco (g)	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	-
CCP Paineira (g)	99,99%	-	3	-	(1)	-	-	-
CCP Jamaris (g)	99,99%	-	219	-	(9)	-	-	-
<b>Em Fundos de investimentos imobiliários</b>								
Fundo Centro Têxtil	49,22%	49,22%	37.817	16.847	5.303	1.862	-	-
Fundo Grand Plaza (i)	60,86%	55,71%	136.840	47.127	36.896	31.804	11.755	12.060
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	11.070	3.605	4.928	1.861	-	-
<b>Em sociedades de controle compartilhado</b>								
Camargo Correa Cyrela	50,00%	50,00%	117.905	43.671	(182)	540	-	-
CLD	59,99%	59,99%	16.976	9.604	(31)	(12)	-	-
CLS (f)	-	63,99%	-	(12)	-	-	-	-
CCP Marfim	25,00%	25,00%	73.857	10.611	456	21	-	-
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	62.739	2.120	629	2.832	-	-
CCP Aurora (c)	50,00%	99,99%	4.264	915	173	(37)	-	-
CCP Logística (d)	50,00%	99,99%	184.009	63.083	31.384	15	-	-
CCP Calíandra (j)	25,00%	99,99%	1.415	10	(83)	(3)	-	-
Prologis CCP Tonolli (d)	25,00%	50,00%	39.191	5.100	221	1	-	-
Prologis CCP 2 (d)	25,00%	50,00%	7.851	100	50	1	-	-
Prologis CCP Castelo (e)	25,00%	-	23.280	-	400	-	-	-
Prologis CCP Tucano 1 (e)	25,00%	-	13.428	-	228	-	-	-
Prologis CCP Tucano 2 (e)	25,00%	-	(33)	-	(33)	-	-	-
Prologis CCP 6 (e)	25,00%	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Prologis CCP Serra do Japi (d)	25,00%	50,00%	814	-	15	-	-	-
Prologis CCP Rio Guandu (d)	25,00%	50,00%	15.203	4.106	178	7	-	-
Prologis CCP Jordanésia (d)	25,00%	50,00%	32.286	14.609	1.329	-	-	-
Prologis CCP Cajamar (d)	25,00%	50,00%	233.792	28.863	58.422	53	-	-
Prologis CCP Logística	50,00%	50,00%	(180)	200	(1.250)	(165)	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	122.427	3.246	6.878	149	1.493	1.493
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	55.777	5.276	(2.628)	(308)	711	-
Cyrela Diamante (b)	48,98%	-	11.376	-	10.266	-	-	-
<b>Total</b>			<b>1.787.016</b>	<b>675.198</b>	<b>266.264</b>	<b>145.905</b>	<b>15.903</b>	<b>15.540</b>

- a) Os saldos de ágiOS a amortizar referem-se à: i) participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, originado em 2006 e absorvido pela Companhia na incorporação ocorrida em julho de 2007, cuja origem refere-se a mais valia de edifícios; ii) na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda o ágio foi originado em 2007 em decorrência da mais valia dos edifícios; iii) na SPE Azione Gestão e Participação Ltda e no Norte Shopping Belém os saldos de ágio foram originados em 2010 e referem-se a mais valia de terrenos. Os saldos de ágio são amortizados na mesma proporção da realização dos ativos que lhe deram causa.

- b) Em março de 2011 foi adquirido 49,98% da empresa Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda., que é detentora de uma parte do terreno Centro Metropolitano, no qual a CCP possui participação nas demais partes do terreno. A aquisição possui finalidade de participar do empreendimento Universe que é de propriedade da Cyrela Diamante.
- c) No 1º trimestre de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento do empreendimento comercial localizado na Faria Lima. Com isso, a nossa participação na CCP Aurora diminuiu em 50%.
- d) Em fevereiro de 2011 foi efetuada uma parceria para desenvolvimento dos galpões de logística que as empresas Prológis CCP estão construindo. Com isso, a participação na empresa CCP Logística diminuiu em 50% e como esta empresa é sócia das empresas Prológis CCP Tonolli, Prológis CCP 2, Prológis CCP Serra do Japi, Prológis CCP Rio Guandu, Prológis CCP Jordanésia e Prológis CCP Cajamar e participa em 50% de cada uma, a participação consolidada da CCP nestas empresas diminuiu para 25%.
- e) Em 2011 foi constituída a Prológis CCP Castelo, Prológis CCP Tucano 1, Prológis CCP Tucano 2 e Prológis CCP 6 com a finalidade de construções de novos galpões.
- f) A parceria com esta empresa tinha o objetivo de desenvolver um centro logístico em Suape/Pernambuco, mas o negócio foi desfeito no 3º trimestre de 2011.
- g) Foram constituídas três novas empresas com a finalidade de participar em novos projetos que possam surgir.
- h) Esta empresa foi criada em parceria com a Andrade Mendonça e tinha finalidade de investir na CLS. Como o negócio foi desfeito, a Andrade Mendonça transferiu suas cotas para a CCP, que passou a ter 99,99% da participação na CCP Carvalho.
- i) No 3º trimestre de 2011 foram adquiridas 7.301 quotas do Fundo Grand Plaza, aumentando a nossa participação para 60,86%.
- j) Foi efetuada uma parceria para desenvolvimento de um empreendimento na região centro-oeste, com isso nossa participação na empresa CCP Caliandra diminuiu para 25% em 2011.

**As sociedades controladas e controladas em conjunto possuem as seguintes principais operações:**

#### **Em controladas**

##### **Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.**

Detém participação nos empreendimentos: JK Financial Center, Faria Lima Square, Corporate Park e Faria Lima Financial Center, localizados na Cidade de São Paulo e um imóvel na Cidade do Rio de Janeiro, totalizando uma área privativa locada de 2.424m².

##### **Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Possui um imóvel comercial para renda, localizado na Cidade do Rio de Janeiro. Além disso, possui um terreno na Cidade de São Paulo (região da Berrini), onde está sendo desenvolvido um imóvel comercial.

##### **CCP Propriedades Imobiliárias Ltda.**

Imóveis localizados na Cidade de São Paulo denominados: Cenesp, Condomínio Verbo Divino, Nova São Paulo, Condomínio Brasilinvest e Condomínio JK1455 todos locados para os quais a Companhia vem desenvolvendo esforços de alienação destas propriedades.

##### **BRX Administração de Shopping Centers Ltda.**

Gestão de imóveis comerciais e de shopping centers.

##### **CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Detém 4 andares do Edifício Suarez Trade localizado na Avenida Tancredo Neves em Salvador-BA, totalmente locados.

**CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui parte do terreno denominado Matarazzo, localizado na Cidade de São Paulo, o qual está sendo desenvolvido um empreendimento comercial e um Shopping Center.

**Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.**

Possui três centros de distribuição locados e localizados na região metropolitana de São Paulo.

**Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.**

Sua atividade preponderante é a comercialização e a locação de imóveis comerciais Padrão Triple "A" destacando-se entre eles: Corporate Park, Faria Lima Financial Center e Faria Lima Square, todos localizados em São Paulo.

**CCP Asset Management LLC**

Administração de empresas que estão no exterior e co-investem em empreendimentos no Brasil, junto com a CCP.

**Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Empresa adquirida com a finalidade de investir em participações em empresas do setor de atuação da CCP.

**CCP Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um imóvel comercial.

**CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um Shopping Center.

**CCP Acácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido um edifício comercial.

**CCP Buriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Empresa investidora da CLD e da CCP Carvalho, cuja operação está descrita abaixo, em empresas controladas em conjunto.

**Controladas em conjunto****Camargo Correa Cyrela Paulista - 1230 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui o terreno denominado Matarazzo, localizado na Cidade de São Paulo, o qual será objeto de incorporação de um empreendimento comercial e de Shopping Center.

**CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Proprietária de um terreno em São Paulo, na Marginal Tiête, com a finalidade de construção do Shopping Pirituba.

**CCP Bromélia Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Possui parte de um terreno no Rio de Janeiro, com a finalidade de construção de um prédio comercial.

**CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Proprietária de um terreno em São Paulo, na Faria Lima, com a finalidade de construção de um imóvel comercial.

**CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Possui a finalidade de participar de um novo empreendimento na região centro-oeste.

**CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Empresa constituída para desenvolvimento do Centro Logístico Dutra, empreendimento estrategicamente localizado na Via Dutra, que compreenderá um condomínio logístico de 130.000 m² de área construída.

**CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Holding criada com a finalidade de atuar no segmento de logística.

**Prológis CCP Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Proprietária de um terreno localizado em Cajamar – SP, cuja finalidade é o desenvolvimento de um Parque Logístico.

**Prológis CCP Jordanésia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Proprietária de um terreno localizado em Jordanésia – SP, para desenvolvimento de galpões logísticos.

**Prológis CCP Rio Guandu Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Proprietária de um terreno em Queimados – RJ, cuja a finalidade é o desenvolvimento de galpões.

**Prológis CCP Tonolli Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Proprietária de um terreno em Jundiaí – SP para desenvolvimento de galpões logísticos.

**Prológis CCP Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Empresa constituída com a finalidade de administração dos galpões.

**Prológis CCP 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Adquiriu um terreno em Queimados–RJ para desenvolvimento de galpões logísticos.

**Prológis CCP Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Adquiriu uma promessa de compra e venda de um terreno localizado na Rodovia Castelo Branco - SP para desenvolvimento de galpões logísticos.

**Prológis CCP Tucano 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Adquiriu parte de um terreno em Cajamar-SP que possui a finalidade de construção de galpões logísticos.

**Prológis CCP Tucano 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Adquiriu parte de um terreno em Cajamar-SP que possui a finalidade de construção de galpões logísticos.

**Prológis CCP 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Empresa constituída com a finalidade de aquisição de terreno para construção de galpões logísticos mas que ainda não possui um projeto em andamento.

**Prológis CCP Serra do Japi Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Empresa constituída com a finalidade de construção de galpões logísticos.

**SPE Azione Gestão e Participações Ltda.**

Empresa constituída com a finalidade de construção do Shopping Estação BH, situado em Belo Horizonte.

**Norte Shopping Belém S/A**

Empresa constituída com a finalidade de construção do Norte Shopping Belém.

**Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Possui parte do Centro Metropolitano, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, onde será desenvolvido prédios comerciais (Projeto Universe).

Existem ainda as seguintes empresas constituídas sem operação e sem acervo patrimonial: CCP Orquídea Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda, CCP Hibisco Empreendimentos Imobiliários Ltda, CCP Paineira Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP Jamaris Empreendimentos Imobiliários Ltda e CCP Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**10.2) As movimentações e composições dos investimentos diretos da controladora podem ser assim apresentadas:**

**Em 31 de dezembro de 2011**

	Saldo em 31 de dezembro de 2010	Aumento de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de juros	Saldo em 31 de dezembro de 2011
Aquarius Empr. Participações Ltda	106.231	-	(31.400)	28.069	-	-	102.900
Arraial do Cabo Empr. Imobiliários S.A.	76.636	16.782	(8.000)	8.145	-	473	94.036
CCP Propriedades Imob. Ltda.	141.245	4.300	(37.600)	34.315	-	-	142.260
BRX Adm. de Shopping Centers Ltda	(176)	220	-	(922)	-	-	(878)
Camargo Correa Cyrela Paulista	44.211	14.833	-	(91)	-	444	59.397
CCP Logística Empr. Imobiliários	63.092	12.990	-	14.605	-	432	91.119
CCP Marfim Empreend. Imobiliários	10.632	7.719	-	114	-	-	18.465
CCP Mogno Empreend. Imobiliários	16.908	6.241	-	86	-	318	23.553
CCP Acácia Empr. Imob. Ltda	141	1.545	-	5.038	-	37	6.761
CCP Eucalipto Empr. Imob. Ltda.	221	400	-	40	-	-	661
CCP Buriti Empr. Imob. Ltda	-	10.264	-	(1)	-	-	10.263
CCP Orquídea Empr. Imob. Ltda.	952	(915)	-	25	-	-	62
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda.	-	2.053	-	79	-	-	2.132
CCP Bromélia Empr. Imob. Ltda	4.952	10.605	-	128	-	1.439	17.124
CCP Magnólia Empr. Imob. Ltda.	3.467	27.423	-	2.898	-	378	34.166
CCP Caliandra Empr. Imob. Ltda	-	365	-	(14)	3	-	354
CCP Jamaris Empr. Imob. Ltda	-	228	-	(9)	-	-	219
CCP Hibisco Empr. Imob. Ltda	-	4	-	(1)	-	-	3
CCP Paineira Empr. Imob. Ltda	-	4	-	(1)	-	-	3
Fundo Brasílio Machado Invest Imob	5.465	12	(2.393)	2.341	-	-	5.425
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop. (a)	43.978	53.653	(21.520)	23.250	-	609	99.970
Fundo de Inv. Imobiliário CTI	18.709	151	(2.763)	2.610	-	-	18.707
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	55.217	160	(10.800)	5.768	-	-	50.345
Millennium de Inv. Imob. Ltda	105.657	710	(26.460)	24.621	-	-	104.528
Micônia Empr. Imobiliários Ltda	44	-	-	2	-	-	46
Prológis CCP Logística Emp. Imob. Ltda	35	500	-	(625)	-	-	(90)
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	3.395	42.803	-	2.772	-	1.380	50.350
Norte Shopping Belém S/A	4.969	9.632	-	(658)	-	421	14.364
CCP Asset Management LLC	3.556	-	-	3.941	-	-	7.497
<b>Total dos investimentos:</b>	<b>709.537</b>	<b>222.682</b>	<b>(140.936)</b>	<b>156.525</b>	<b>3</b>	<b>5.931</b>	<b>953.742</b>
Norte Shopping Belém S/A	-	711	-	-	-	-	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	-	-	-	-	-	1.493
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	12.060	-	-	-	(304)	-	11.756
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	1.986	-	-	-	(43)	-	1.943
<b>Total dos ágios a amortizar:</b>	<b>15.539</b>	<b>711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(347)</b>	<b>-</b>	<b>15.903</b>
<b>TOTAL</b>	<b>725.076</b>	<b>223.393</b>	<b>(140.936)</b>	<b>156.525</b>	<b>(344)</b>	<b>5.931</b>	<b>969.645</b>

Os investimentos da Controladora possuem a capitalização de juros da debênture, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas de acordo com os aportes efetuados. No consolidado esses valores são capitalizados ao estoque ou propriedades para investimento, de acordo com a classificação do empreendimento.

- a) Em continuidade ao processo de Expansão do Shopping Grand Plaza, no ABC, a CCP realizou a capitalização do FII Grand Plaza, detentor do empreendimento, na sua participação no montante de R\$ 52.932. Adicionalmente, dentro do processo de oferta pública, a CCP subscreveu na segunda rodada mais R\$ 14.750, sendo R\$ 9.834 já aportado. A participação da CCP no empreendimento passou a ser de 60,86%.

## Em 31 de dezembro de 2010

	Saldo em 31 de Dezembro de 2009	Subscrição de Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2010
Aquarius Empr. Participações Ltda	109.728	-	(25.840)	22.343	-	106.231
Arraial do Cabo Empr. Imobiliários S.A.	68.623	1.590	(21.250)	27.673	-	76.636
CCP Propriedades Imob. Ltda.	137.810	4.800	(26.400)	25.035	-	141.245
BRX Adm. de Shopping Centers Ltda	121	-	-	(297)	-	(176)
Camargo Correa Cyrela Paulista	39.455	4.216	-	540	-	44.211
CCP Logística Empr.. Imobiliários	8.844	54.239	-	9	-	63.092
CCP Marfim Empreend. Imobiliários	7.415	3.174	-	20	23	10.632
CCP Mogno Empreend. Imobiliários	2.795	14.127	-	(14)	-	16.908
CCP Acácia Empr. Imob. Ltda	-	142	-	(1)	-	141
CCP Bromélia Empr. Imob. Ltda	32	2.052	-	2.833	35	4.952
CCP Orquídea Empr. Imob. Ltda.	1	995	-	(44)	-	952
CCP Eucalipto Empr. Imob. Ltda.	-	221	-	-	-	221
CCP Magnólia Empr. Imob. Ltda.	-	3.472	-	(5)	-	3.467
Fundo Brasílio Machado Invest Imob	5.991	-	(2.215)	1.689	-	5.465
Fundo de Inv. Imob ABC Plaza Shop.	44.018	-	(17.773)	17.733	-	43.978
Fundo de Inv. Imobiliário CTI	19.524	-	(2.676)	1.861	-	18.709
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	51.271	-	(4.000)	7.946	-	55.217
Millennium de Inv. Imob. Ltda	109.083	1.337	(24.881)	20.118	-	105.657
Micônia Empr. Imobiliários Ltda	-	26	(110)	128	-	44
AMB CCP Logística Emp. Imob. Ltda	-	200	-	(165)	-	35
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	-	3.246	-	149	-	3.395
Norte Shopping Belém S/A	-	5.093	-	(124)	-	4.969
CCP Asset Management LLC	-	1	-	3.555	-	3.556
<b>Total dos investimentos:</b>	<b>604.711</b>	<b>98.931</b>	<b>(125.145)</b>	<b>130.982</b>	<b>58</b>	<b>709.537</b>
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	-	1.493	-	-	-	1.493
Fundo de Inv. Imob ABC Plaza Shop.	12.364	-	-	-	(304)	12.060
Hatiha Comercial Imobiliária Ltda	2.029	-	-	-	(43)	1.986
<b>Total dos ágios a amortizar:</b>	<b>14.393</b>	<b>1.493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(347)</b>	<b>15.539</b>
<b>TOTAL</b>	<b>619.104</b>	<b>100.424</b>	<b>(125.145)</b>	<b>130.982</b>	<b>(289)</b>	<b>725.076</b>

**10.3) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2011:**

	Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
	%	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00	773	226.703	2.064	107.507	118.086
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	60,86	55.327	116.838	34.423	1.170	99.944
Fundo Brasílio Machado	50,00	1.394	10.623	947	-	6.141
Fundo Centro Têxtil	49,22	3.120	35.669	223	748	32.514
CLD Empreend Imobiliários SPE	59,99	72	17.129	225	-	17.007
Prológis CCP Cajamar	25,00	218.105	18.280	2.552	42	175.370
Prológis CCP Logística	50,00	295	69	544	-	1.070
Prológis CCP Jordanésia	25,00	34.969	3.015	3.602	2.096	30.957
Prológis CCP Rio Guandu	25,00	986	14.758	540	-	15.026
Prológis CCP Serra do Japi	25,00	129	686	1	-	799
Prológis CCP Tonolli	25,00	493	39.698	1.000	-	38.970
Prológis CCP 2	25,00	677	7.178	4	-	7.802
Prológis CCP Castelo	25,00	21.252	2.193	165	-	22.881
Prológis CCP Tucano 1	25,00	230	14.729	1.532	-	13.200
Prológis CCP Tucano 2	25,00	2	-	35	-	-
Prológis CCP 6	25,00	1	-	2	-	-
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	3.917	91.099	32.247	30	62.110
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	27.242	51.041	4.426	-	73.401
SPE Azione Gestão e Participação	40,00	9.909	137.584	20.638	4.428	115.549
Norte Shopping Belem S/A	25,00	19.518	118.512	908	81.345	58.405
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	1.165	3.110	12	-	4.091
CCP Logística Empr. Imob. Ltda	50,00	1.120	182.906	16	-	152.626
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	14.763	49.563	52.766	184	1.110
CCP Caliandra	25,00	1.460	-	45	-	1.497

	Resultado do exercício							
	%	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ e CSLL	Outras receitas operacionais	Total
Camargo Correa Cyrela Paulista	50,00	264	-	(50)	(358)	(37)	-	(181)
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	60,86	41.699	(8.180)	(226)	3.335		-	36.628
Fundo Brasília Machado	50,00	5.345	(301)	(241)	126	-	-	4.929
Fundo Centro Têxtil	49,22	8.277	(3.249)	(493)	769	-	-	5.304
CLD Empreend Imobiliários SPE	59,99	-	-	(31)	-	-	-	(31)
Prologis CCP Cajamar	25,00	228.056	(164.525)	(7.474)	4.400	(2.036)	-	58.421
Prologis CCP Logistica	50,00	719	(621)	(1.297)	42	(93)	-	(1.250)
Prologis CCP Jordanésia	25,00	32.841	(27.137)	(4.482)	146	(39)	-	1.329
Prologis CCP Rio Guandu	25,00	-	-	(6)	247	(63)	-	178
Prologis CCP Serra do Japi	25,00	-	-	(2)	23	(6)	-	15
Prologis CCP Tonolli	25,00	-	-	(11)	320	(88)	-	221
Prologis CCP 2	25,00	-	-	(3)	71	(19)	-	49
Prologis CCP Castelo	25,00			(2)	592	(191)		399
Prologis CCP Tucano 1	25,00	-	-	(1)	328	(100)	-	227
Prologis CCP Tucano 2	25,00	-	-	(33)	-	-	-	(33)
Prologis CCP 6	25,00	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCP Bromélia Emp. Imob. Ltda	25,00	10.060	(9.753)	(28)	387	(37)	-	629
CCP Marfim Emp. Imob. Ltda	25,00	-	-	(24)	699	(219)	-	456
SPE Azione Gestão e Participação	40,00	7.359	-	(240)	898	(1.139)	-	6.878
Norte Shopping Belem S/A	25,00	-	(3.448)	-	820	-	-	(2.628)
CCP Aurora Empr. Imob. Ltda	50,00	54	-	(8)	174	(48)	-	172
CCP Logistica Empr. Imob. Ltda	50,00	-	-	(80)	1.583	(525)	30.406	31.384
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	48,98	59.713	(43.745)	(5.920)	2.383	(2.165)	-	10.266
CCP Caliandra	99,99	-	-	(109)	35	(8)	-	(82)

#### 10.4) Demais resultados nos investimentos

Nesta conta são registrados os ganhos com a venda de ações de empresas do setor, conforme discriminado na nota 11, além dos dividendos recebidos desta empresa antes de vendemos as ações (R\$ 233 em 31 de dezembro de 2011).

São registrados também os ganhos e perdas na aquisição e vendas de participação em empresas, que em 31 de dezembro de 2011 perfaz o valor de R\$ 21 na controladora e R\$ 147 no consolidado.

#### 11. Títulos e valores mobiliários

No 2º trimestre de 2011 foi efetuada a venda das 2.502.700 ações de empresas do setor que tínhamos registrado sob a rubrica de títulos e valores mobiliários, pelo valor de R\$ 33.868, gerando um ganho de R\$ 10.058. Estas ações estavam registradas a valor de mercado em 31 de dezembro de 2010, pelo valor de R\$ 34.287. O ganho com as ações foi registrado no resultado porque o valor de mercado destas ações era registrado contra o Patrimônio Líquido e era demonstrado na Demonstração do Resultado Abrangente.

#### 12. Empréstimos

Os saldos da controladora e do consolidado podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Empréstimos - moeda nacional	38.745	15.104	63.833	15.104
Empréstimos - moeda estrangeira	302.134	249.822	302.134	249.822
Swap na operação de empréstimo	(37.891)	(14.641)	(37.891)	(14.641)
Ajuste valor de mercado	(1.571)	10.477	(1.571)	10.477
Ajuste valor de mercado	1.571	-	1.571	-
	302.988	260.762	328.076	260.762
Passivo circulante	269.323	5.104	269.272	5.104
Passivo não circulante	33.665	255.658	58.804	255.658

##### a) Moeda estrangeira

Refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lene), contratado junto ao Banco Santander S.A., em 17 de agosto de 2009 no valor de R\$ 205.491, no montante equivalente a JPY\$ 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no lene.

A taxa do empréstimo é de 3,8706% ao ano com vencimento em 01 de agosto de 2012.

Com o objetivo de proteger a exposição à variação cambial, foi realizada uma operação de Swap, onde a Companhia contratou uma operação com variação de 109% do Certificado de Depósito Interbancário e o banco contratou a variação do JPY acrescido de juros de 3,8706% ao ano com vencimento em 01 de agosto de 2012.

As operações possuem como garantidor solidário o acionista controlador.

##### b) Moeda nacional

Em 22 de dezembro de 2008 a Companhia contratou uma CCB (Cédula de crédito bancário) junto ao Banco Bradesco S/A no montante de R\$ 20.000 com custo de CDI + 0,81% ao ano e com vencimentos em Dezembro de 2010, 2011, 2012 e 2013. O Empréstimo tem como garantia contratos de locação de nossas propriedades. O saldo em 31 de dezembro de 2011 deste empréstimo era de R\$ 10.080.

Em 03 de novembro de 2010 a Companhia assinou junto ao Banco Itaú uma cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 20.000 e até 31 de dezembro de 2011 foi liberado R\$ 5.901. A taxa de juros efetiva



anual é de 10% e o prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2014. O saldo em 31 de dezembro de 2011 deste empréstimo é de R\$ 5.951, líquido dos gastos de captação.

Em 12 de julho de 2011 a Companhia assinou junto ao Banco Bradesco um instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logístico Cajamar. O limite máximo de crédito aprovado foi de R\$ 31.393 e até 31 de dezembro de 2011 foi liberado R\$ 22.698. A taxa de juros efetiva anual é de 10,30% e o prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento no dia 12 de fevereiro de 2013. O saldo deste empréstimo em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 22.715, líquido dos gastos de captação.

O BNDES concedeu um financiamento a nossa controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O limite de crédito total aprovado é de R\$ 144.000 sendo que até 31 de dezembro de 2011 foi liberado R\$ 5.600. A taxa de juros efetiva anual poderá variar entre 2,82% e 1,92% acima da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), dependendo do subcrédito a ser utilizado, e o prazo de amortização é de 84 meses sendo o primeiro vencimento no dia 15 de outubro de 2013. O saldo em 31 de dezembro de 2011 deste empréstimo é de R\$ 5.623.

A nossa controlada Norte Shopping Belém S/A contratou junto ao Banco Bradesco, em 14 de abril de 2011, uma abertura de crédito para construção do shopping. O limite total aprovado foi de R\$ 30.000, a uma taxa de 10,6% a.a. mais TR, com prazo de amortização em 120 meses, tendo vencimento de Maio/2013 a Abril/2023. Até 31 de dezembro de 2011 foi liberado R\$ 19.603, sendo que o saldo atualizado deste empréstimo é de R\$ 20.089 e líquido dos custos de contratação do financiamento é de R\$ 19.464. Estas informações estão sendo apresentadas no percentual de participação da CCP.

### 13. Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2011	31/12/2010
Debêntures	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.747)	(5.506)
Juros sobre debêntures	65.899	25.259
<b>Total</b>	<b>361.152</b>	<b>319.753</b>
Circulante	7.322	-
Não circulante	353.830	319.753

Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, 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, sendo 300 Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000, com vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

O valor nominal unitário das Debêntures mais os juros serão amortizados após o período de carência principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2012.

Todas as Debêntures remuneram juros a taxa correspondente de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("taxa DI"), acrescida de um spread de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis).

A Companhia, a seu critério, promoverá o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Os gastos com a emissão de debêntures totalizaram R\$ 6.076, os quais estão sendo amortizados na sua curva de vencimento.

#### Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia") celebrado entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. e Arraial

do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R\$ 6.500.

Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos:

- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.
- Transferência ou cessão de controle acionário;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Proibição da transformação em sociedade limitada;
- Renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais; e
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de dezembro de 2011.

#### 14. Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Circulante</b>				
PIS	-	-	62	83
COFINS	-	-	285	380
ISS	7	1	271	66
IRPJ	-	-	3.451	2.789
CSLL	-	-	1.343	1.144
IRRF, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	11	14	2.141	60
Demais	1	8	904	857
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>8.457</b>	<b>5.379</b>

#### 15. Contas a pagar e adiantamento de clientes por aquisição de imóveis

##### a) Adiantamento de clientes – permutas

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Matarazzo	41.886	43.413
Thera	6.901	7.498
CEO	7.476	9.783
Universe (a)	17.041	-
<b>Total</b>	<b>73.304</b>	<b>60.694</b>
Circulante	31.418	17.281
Não circulante	41.886	43.413

(a) Compromisso assumido por conta da aquisição de um terreno no Rio de Janeiro, onde será construído um empreendimento comercial (Universe) que é administrado pela Cyrela Diamante, empresa que possuímos 48,98% de participação.

Todas as permutas estão registradas a valor de mercado e estão sendo apropriadas para receita de acordo com a evolução da obra, conforme determinado pelo OCPC 01 e OCPC 04, a partir do momento em que ocorre a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes e registro da incorporação imobiliária, e quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios relacionados às unidades permutadas.

**b) Contas a pagar por aquisição de imóveis**

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Matarazzo (a)	1.270	4.552
Jundiaí	-	7.500
<b>Total</b>	<b>1.270</b>	<b>12.052</b>
Circulante	514	10.526
Não circulante	756	1.526

(a) Compromissos assumidos por conta da aquisição em 2006 do terreno Matarazzo. Adicionalmente a subsidiária CCP Mogno em 2009 e 2010 adquiriu parcialmente unidades permutadas.

**16. Partes relacionadas****a) Contas a receber e a pagar**

Os valores a receber e a pagar representam substancialmente contas correntes com empresas ligadas e podem ser assim representados:

**ATIVO**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Partes relacionadas</b>				
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	-	3.515	3.520
CCP Propriedades Empr. Imob. Ltda	-	4	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>3.515</b>	<b>3.520</b>
<b>Mútuos a receber com acionista de SPE</b>				
Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário	248	219	248	219
Status Empreend. e Incorp. de Imóveis Ltda	2.631	-	2.631	-
<b>Total</b>	<b>2.879</b>	<b>219</b>	<b>2.879</b>	<b>219</b>

**PASSIVO**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Partes relacionadas</b>				
Cyrela Diamante Empr. Imob. Ltda	-	-	2	54
Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	73	88
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>142</b>

Estes saldos são preponderantemente oriundos dos acervos incorporados, não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, com exceção do mútuo a receber da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliários S/A, no valor de R\$ 248 cujo vencimento se dará com a incorporação do empreendimento Matarazzo e do mutuo com a Status, no valor de R\$ 2.631, cujo o vencimento se dará até a conclusão da obra Norte Shopping Belém.

**b) Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

O saldo de conta corrente com parceiros nos empreendimentos, no consolidado, refere-se a compromisso com empresas ligadas a Companhia, via subsidiárias, em empreendimentos imobiliários em construção.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras, realizadas por empresas especializadas e contratadas nas condições usuais de mercado, e através dos orçamentos correspondentes. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessárias sejam feitas e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

## ATIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Thera (Cyrela Roraima)	-	-	19.830	8.653
CEO (Corporate Executive Offices)	-	6.045	-	4.534
Jordanésia	-	-	105	-
Centro Metropolitano	-	-	4	-
AMB Serra do Japi LLC	-	-	-	1
Shopping BH	8.847	-	926	-
Shopping Grand Plaza (Rio Bravo)	9.833	-	-	-
<b>Total</b>	<b>18.680</b>	<b>6.045</b>	<b>20.865</b>	<b>13.188</b>

## PASSIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Le Monde (Expand: Consórcio Residencial da Barra)	-	-	3.151	3.151
JK 1455 (Cyrela Brazil Realty S.A.)	-	-	3.892	3.892
Outros (Cyrela Brazil Realty S.A.)	-	-	953	956
Shopping Grand Plaza	-	-	11.825	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.821</b>	<b>7.999</b>

### c) Acordo operacional

O acordo operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 05 anos, que impedem a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Cyrela Brazil Realty de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº. 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Havendo violação das cláusulas de Competividade e/ou Confidencialidade, a Parte infratora pagará à outra Parte, multa diária de 2% do valor do pagamento feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 (doze) meses contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para quaisquer umas das Partes, a qualquer tempo:

- (i) por consentimento mútuo, por escrito, entre as Partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- (ii) se qualquer uma das Partes for declarada insolvente ou falida, sofrer intervenção, ou requerer composição com os credores ou;
- (iii) no caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Cyrela Brazil Realty para a Companhia.

Além disso o acordo inclui a prestação de alguns serviços pela Cyrela Brazil Realty. O acordo foi aditado em 29 de Novembro de 2010, onde foi acordado a prorrogação do mesmo para 31 de Dezembro de 2012, e foi acordado que o valor a ser pago mensalmente será de R\$ 30, devido a alteração do escopo dos serviços prestados. A Cyrela Brazil Realty implantou o sistema SAP o qual esta sendo utilizado como ferramenta de gestão empresarial pela Companhia. Os gastos para implantação estão inclusos no contexto do acordo operacional e, portanto, não está gerando transação financeira entre elas.

#### **d) Contrato de prestação de serviço de gestão em negócios imobiliários**

Foi firmado em 15 de dezembro de 2010 um contrato com a Cyrela Brazil Realty S/A, que irá prestar serviços de gestão e representação em negócios imobiliários relativamente aos empreendimentos da Companhia localizados no Rio de Janeiro.

#### **e) Receita de aluguel**

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty e suas controladas, com base em valores de mercado, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
JK1455	3°	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	260
JK1455	4°	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	260
JK1455	5° (Parte)	26/05/2008 à 31/05/2013	IGP-M	4
Total				524

#### **f) Remuneração da administração**

Conforme determinado pela Assembléia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011, os administradores da Companhia serão remunerados até o limite de R\$ 5.500 para o exercício de 2011 (R\$ 4.500 para 2010).

As remunerações incorridas até 31 de dezembro de 2011 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
Remuneração aos administradores	2.026	1.595
Remuneração aos conselheiros	786	618
Total	2.812	2.213

Além disso, os administradores e empregados participam do plano de opções de compra de ações aprovado em 2008, o qual foi outorgado a certos executivos e o primeiro lote foi exercido em 28 de Abril de 2010 (Vide Nota 20.c).

### **17. Tributos a pagar**

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais estão sendo contestados em juízo, conforme segue:

Tributos a pagar	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Pis e Cofins (a)	5.419	4.196
CPMF e outros (b)	1.539	1.133
Total	6.958	5.329
Refis IV (c)	2.651	3.270

#### **a) Pis e Cofins**

Débito do período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R\$ 5.419, especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a lei 9.718/98, existe depósito judicial no valor de R\$ 5.310 (R\$ 4.112 em 31 de dezembro de 2010).

#### **b) CPMF e outros**

Débitos tributários no valor de R\$ 1.439, originários do questionamento em juízo sobre a incidência de CPMF para fundos imobiliários, existe depósito judicial no valor de R\$ 14 (R\$ 14 em 31 de dezembro de 2010).

### c) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorrerá no ano de 2011.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo pagamento à vista, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de Pessoas Jurídicas sem empregados até 31 de Dezembro de 2005. Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 6.064, sendo R\$ 2.569 referente a parcela do principal e R\$ 3.495 referente as parcelas de multas e juros.

O saldo da dívida incluída no parcelamento do REFIS está corrigido pela variação da taxa Selic até a data da adesão.

Os efeitos reconhecidos nestas demonstrações financeiras estão resumidos a seguir:

Descrição	Ativo	Passivo	Resultado
Valor registrado em 31/12/2008	1.730	3.504	-
Reclassificação do depósito judicial	1.618	1.618	-
Complemento de atualização monetária em 2009	125	942	(817)
<b>Total</b>	<b>3.473</b>	<b>6.064</b>	<b>(817)</b>
Reconhecimento dos benefícios	-	(3.023)	2.794
Pagamentos 2011	-	(390)	
<b>Efeito do Refis IV</b>	<b>3.473</b>	<b>2.651</b>	<b>1.977</b>

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

## 18. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O Capital social em 31 de dezembro de 2011 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrado:

	<u>Qde de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2010	86.500.000	330.695
Em 31 de dezembro de 2011	86.500.000	330.695

O capital social é de R\$ 330.695 em 31 de dezembro de 2011 e está representado por 86.500.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

O capital autorizado da Companhia é de até 800.000.000 (oitocentos milhões) de ações ordinárias, a serem emitidas conforme deliberação do Conselho de Administração – independente de deliberação de Assembléia Geral ou reforma estatutária – para distribuição pública e/ ou privada, no país ou no exterior. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda, deliberar a emissão de bônus de subscrição para

alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observado os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

## **b) Reserva de lucro**

### **Expansão**

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

## **c) Destinação do lucro líquido do exercício**

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros.

A Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

## **d) Ações em tesouraria**

Em 16 de Agosto de 2010 foi aprovado através de Ata de Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores, a ser executado em até 365 dias, de 17 de agosto de 2010 até 17 de agosto de 2011. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R\$ 12,41 por ação, totalizando R\$ 1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R\$ 13,49 por ação, totalizando R\$ 50.163.

<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>Qtde. de ações</b>	<b>R\$ Mil</b>
Saldo em 30/06/2010	33.832	256
Recompra de ações (2010)	96.500	1.198
<b>Saldo em 31/12/2010</b>	<b>130.332</b>	<b>1.454</b>
Recompra de ações (2011)	3.719.500	50.163
<b>Saldo em 31/12/2011</b>	<b>3.849.832</b>	<b>51.617</b>

## **e) Ajuste de avaliação patrimonial**

Refere-se à marcação do valor de mercado dos instrumentos derivativos, conforme Nota nº. 21.c e de ativos financeiros disponíveis para venda conforme Nota nº. 11. Para adequação ao CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, este valor foi reclassificado para o Passivo Circulante no 3º trimestre de 2011.

## **f) Dividendos propostos**

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações financeiras da Companhia, foi calculada nos termos do estatuto e da referida lei, em especial, no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197, é assim demonstrada:

		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Lucro líquido do período		113.734	93.892
Total a ser destinado		113.734	93.892
Reserva legal	5%	<b>(5.687)</b>	<b>(4.695)</b>
Base de cálculo		108.047	89.197
Dividendos mínimos - estatutário	25%	<b>27.012</b>	<b>22.299</b>

## 19. Demandas Judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias em discussão.

A Companhia efetuou provisões no total de R\$ 1.150, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

As declarações de rendimentos da controladora e suas controladas estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de montante de R\$ 3.398.

## 20. Benefícios a diretores e empregados

### (a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

### (b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas BRX Administradora de Shopping Centers Ltda. e Prológis CCPLLogística Ltda, possuem programa de participação nos resultados de empregados e certos prestadores de serviços, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 4.574 (R\$ 3.300 em 31 de dezembro de 2010), registrados com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

### (c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

Em 2008, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores, empregados e prestadores de serviço (“Beneficiários”) que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

A divisão do bônus é feita com base na seguinte classificação: (i) Diretores (estatutários ou não) e membros do Conselho de Administração que podem escolher receber em ações (“Opções”) o equivalente a até 50% (cinquenta por cento) dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual; (ii) Demais colaboradores podem escolher receber em Opções o equivalente a até 25% dos recursos que seriam pagos ao respectivo beneficiário como bônus anual. Para cada ação cuja Opção tenha sido concedida, a Companhia outorgará novas opções de compra de ações (“Opções Adicionais”), sendo 02 ações adicionais aos diretores e membros do Conselho de Administração e 04 ações adicionais aos empregados e prestadores de serviços. Adicionalmente todos os beneficiários podem ainda renunciar o recebimento de parte ou totalidade do bônus que seriam pagos em dinheiro e recebê-los em “Opções Complementares”, sem ter direito a opção adicional.



O plano terá vigência de 5 (cinco) anos a partir de sua aprovação, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% (três por cento) das ações em circulação. O plano terá frequência anual de outorga durante sua vigência, sendo concedidas sempre no dia do pagamento do bônus anual.

O exercício da Opção e Opção complementar deverá ser realizado após o período de bloqueio inicial de 02 (dois) anos ("Vesting Inicial"), após o qual deverá ser exercida pelo beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real) por ação sem prejuízo de sua permanência no programa. Para continuar fazendo jus à Opção Adicional, o Beneficiário deverá manter pelo menos 20% (vinte por cento) das ações adquiridas em decorrência do exercício da Opção ("Parcela da Opção"), o qual estarão sujeitas a um período de bloqueio de 05 (cinco) anos ("Vesting Final"), após o qual a Parcela de Opções poderá ser alienada e a Opção Adicional exercida pelo Beneficiário, mediante pagamento de R\$ 0,01 (um centavo de real), e posteriormente alienada a qualquer momento.

O valor de mercado de cada ação concedida é estimado a data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização do programa de opção foram: volatilidade esperada de 23,6%, dividendos esperados sobre as ações de 6,22%, taxa livre de risco de 13,89% e prazo de vida 5 a 10 anos.

#### Quadro resumo:

	<b>Data da Outorga</b>	<b>Preço de exercício por ação na data da Outorga em R\$</b>		<b>Prazo de carência</b>
Plano 2008	28/04/2008	5,61 a 7,58		2 e 5 anos
	<b>Quantidade de ações em aberto em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>Quantidade de opções Outorgadas</b>	<b>Quantidade de opções Canceladas</b>	<b>Quantidade de opções Exercidas</b>
Plano 2008	186.071	107.662	-	78.409

As opções outorgadas conferiram aos beneficiários o direito de adquirir ações do capital social, após períodos de um a cinco anos de permanência na Companhia e expiram após 10 anos da outorga.

A Companhia reconheceu o montante acumulado de R\$ 1.277 de despesas com opções de ações, sendo que R\$ 317 no decorrer do ano de 2008, R\$ 480 em 2009, R\$ 288 em 2010 e R\$ 192 em 2011.

Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia (ainda no contexto da Cyrela Brazil Realty) para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia" em 30 de julho de 2007, a emissão de 236.501 ações (já considerado o efeito do agrupamento), conforme Nota nº. 18.a.

Em 28 de Abril de 2010 os participantes do plano de opção de ação exerceram o limite que tinham direito a partir do período de bloqueio inicial, totalizando R\$ 593. O preço de exercício médio da ação na data era R\$ 11,30.

## 21. Instrumentos financeiros

### a) Considerações sobre riscos

▪ **Riscos de crédito:** as operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers ou edifícios comerciais, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência;

▪ **Risco de taxa de juros e de câmbio:** o empréstimo mantido é denominado em moeda estrangeira e está sujeito a variação cambial, sendo mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI – Certificado de Depósito Interbancário (Nota nº. 12), dada a utilização de instrumentos derivativos (vide item c).

Os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

## **b) Valorização dos instrumentos financeiros**

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, estabelecidas pela administração. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. A volatilidade dos preços a valor de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os instrumentos financeiros estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- **Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº. 04):** os saldos em conta corrente mantidos em bancos de primeira linha têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. Para as aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos na data base do balanço. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado;
- **Investimentos em sociedades controladas (Nota nº. 10):** os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.
- **Obrigações com aquisição de imóveis (Nota nº. 15):** os valores estimados de mercado para as obrigações com aquisição de imóveis de longo prazo.

## **c) Operações com instrumentos derivativos**

A Companhia possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira o qual refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lêne), contratado junto ao Banco ABN AMRO Real S.A., no valor de R\$ 205.491. A liberação realizada no dia 17 de agosto de 2009, no montante total equivalente a JPY\$ 11.590.000 está sujeita à variação cambial, baseado no lene, acrescido de juros de 3,8706% ao ano.

Assim com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao lene e adequar a trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Companhia contratou operações de derivativos, envolvendo “swaps” e “venda futura de lene” em montantes condizentes com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a um percentual do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos.

Em 31 de dezembro de 2011, as controladas e coligadas mencionadas na Nota nº. 10 não possuíam operações de derivativos.

## **Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações:

### **I) Políticas de utilização**

A política de derivativos da Companhia busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex: CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação às datas de vencimento destas operações. A Diretoria de Finanças e Relações com Investidores é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Companhia.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

## II) Valor justo de mercado

O método de apuração do valor justo utilizado pela Companhia para as operações de "Swap" e "Non-deliverable Forward – NDF" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Mercados e Futuros - BM&F.

## III) Operações contratadas

Os instrumentos financeiros derivativos mantidos pela controladora em 31 de dezembro de 2011 e 2010 consistiam de troca de indexador de parte da dívida através de "swaps" (de lene para CDI). Em nenhum momento foram efetuados pela Companhia contratos com chamadas de margem nestas datas.

### Swap de taxas e moedas

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Empresa efetuará o pagamento do montante.

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia possuía contrato de "swap" JPY (lene) acrescido de juros de 3,8706% ao ano (ponta ativa) x 109% da variação do CDI (ponta passiva), que possuía um valor "nacional" de JPY\$ 11.590.000. Este contrato possui vencimento em 17 de agosto de 2012 e tem o objetivo de proteger o empréstimo denominado Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lene) acrescido de juros de 3,8706% ao ano. O resultado final desta operação na visão caixa é somente o montante acrescido da variação do CDI, conforme acima, eliminando-se a exposição cambial.

### Non-deliverable forward

As informações dos instrumentos financeiros derivativos da controladora são resumidas a seguir:

Descrição	Data de Início	Vencimento	Moeda	Valor de referência nacional	
				31/12/2011	31/12/2010
<b>Contratos de "swaps"</b>					
<i>Posição ativa moeda</i>					
Swap lene + 3,8706%	17/08/2009	01/08/2012	lene	11.590.000	11.590.000
<i>Posição passiva moeda</i>					
109% do CDI	17/08/2009	01/08/2012	Reais	205.491	205.491

As contra partes nas operações listadas acima é ABN Amro Bank.

Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da controladora são resumidos a seguir:

Descrição	Valor justo (MTM)		Efeito acumulado até		Efeito acumulado até	
	Ganho (Perda)		Dez.2011 Ganho (Perda)		Dez.2010 Ganho (Perda)	
	(Passivo circulante)		(MTM)		(MTM)	
	31/12/2011	31/12/2010	Resultado	Passivo	Resultado	P.L.
<b>Contratos de "swaps"</b>						
<i>Posição ativa moeda</i>						
Swap lene + 3,8706%	306.673	252.984	52.716	3.730	26.928	3.162
<i>Posição passiva moeda</i>						
109% do CDI	(266.402)	(248.821)	(29.465)	(1.350)	(22.664)	(13.640)
<b>Total</b>	<b>40.271</b>	<b>4.163</b>	<b>23.251</b>	<b>2.380</b>	<b>4.264</b>	<b>(10.478)</b>

O saldo accrual apurados em 31 de dezembro de 2011 é ganho de R\$ 37.891 (ganho de R\$ 14.641 em 31 de dezembro de 2010). Vide Nota 12.

Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Nocional	Risco	Cenário provável (MTM)	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Swap Longo Termo (lêne)	11.590.000	Variação lene	25.301	113.546	189.289
<b>Total</b>			<b>25.301</b>	<b>113.546</b>	<b>189.289</b>

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados na modalidade de cálculo “accrual” em 31 de dezembro de 2011, aplicando o stress somente na variável câmbio e CDI constante.

Previsão de taxa de câmbio utilizado para o cálculo de sensibilidade:

Cenário	R\$/lêne
Provável (esperado)	0,0239142710
Possível stress 25%	0,0298928388
Remoto stress 50%	0,0358714065

#### IV) Considerações gerais

A Companhia não está obrigada a desembolsar os valores justos neste momento, sendo que o efeito na posição de caixa somente ocorrerá nas datas de vencimento, quando as operações geram desembolso ou recebimento de caixa, conforme o caso. Entretanto o resultado final será atrelado a variação do CDI conforme nota acima.

#### V) Resultado financeiro

O Resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Despesas financeiras:</b>				
Ganho/Perda com instrumentos financeiros - derivativos	23.251	4.264	23.251	4.264
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.995)	(9.557)	(11.006)	(11.596)
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	(39.829)	(17.371)	(39.829)	(17.371)
Juros e atualização sobre debêntures	(40.641)	(25.259)	(40.641)	(25.259)
Outros	(2.025)	(2.414)	(2.971)	(678)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(70.239)</b>	<b>(50.337)</b>	<b>(71.196)</b>	<b>(50.640)</b>
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	28.088	22.694	40.721	25.172
Outros	2.978	909	3.717	1.196
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>31.066</b>	<b>23.603</b>	<b>44.438</b>	<b>26.368</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(39.173)</b>	<b>(26.734)</b>	<b>(26.758)</b>	<b>(24.272)</b>

## 22. Compromissos, ônus e responsabilidades eventuais

### a) Com partes relacionadas

Determinados ativos e unidades imobiliárias foram dados em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty (Nota nº. 16.c), quais sejam:

Permutas				
		Compromisso		
Empreendimento	Sala	Valor	Beneficiário	Garantia
Ed. Nova São Paulo	21	6.690	Estrada Nova	Permuta terreno – Alphaville
Ed. Nova São Paulo	12	3.622	Estrada Nova	Permuta terreno – Alphaville
Ed. Faria Lima Financial Center	92	10.815	Haroldo Pavan	Permuta terreno – Contemporâneo Campo Belo
<b>Total</b>		<b>21.127</b>		

#### b) Garantia de obra

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra e a Companhia repassa este compromisso a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto não possuindo exposição de fluxo de caixa.

#### c) Construção e entrega de imóveis (permuta física)

A Companhia possui compromisso de entrega de unidades a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento.

### 23. Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

Obrigações a tributar	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	7.819	4.689	7.819	4.689
Ganho SWAP	2.380	-	2.380	10.477
Atualização de mercado de ações de companhias abertas	-	10.477		10.477
Atualização de mercado - instrumentos financeiros (swap)	-	10.477		-
Contas a receber – locação	-	-	12.900	14.546
Contas a receber – vendas curto prazo	-	-	4.761	28.962
Contas a receber – vendas longo prazo	-	-	35.472	18.877
<b>Total</b>	<b>10.199</b>	<b>25.643</b>	<b>63.332</b>	<b>88.028</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2011 e 2010 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Dividendos não recebidos dos fundos de investimento	2.657	1.534	2.657	1.534
Ganho SWAP	809	-	809	3.538
Contas a receber – locação	-	-	1.875	2.016
Contas a receber – vendas curto prazo	-	-	107	132
<b>Total circulante</b>	<b>3.466</b>	<b>1.534</b>	<b>5.448</b>	<b>7.220</b>
Atualização de mercado de ações de companhias abertas	-	3.538	-	3.538
Atualização de mercado - instrumentos financeiros (swap)	-	3.538	-	-
Contas a receber – vendas longo prazo	-	-	1.848	3.463
<b>Total não circulante</b>	<b>-</b>	<b>7.076</b>	<b>1.848</b>	<b>7.001</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>3.466</b>	<b>8.610</b>	<b>7.296</b>	<b>14.221</b>
PIS	-	-	251	430
COFINS	-	-	1.155	1.987
IRPJ	2.549	6.302	4.264	8.514
CSLL	917	2.308	1.626	3.290

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social.

#### 24. Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados abaixo:

- Edifício: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpão: consiste na locação de galpões industriais.
- Shopping: consiste na locação de lojas situadas em Shoppings Centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings e empresas do exterior
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis, dentre eles terrenos.

Segue abaixo demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

Informação por Segmento - Dezembro/2011							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	105.074	8.707	46.728	-	-	5.379	165.888
Venda	20.536	-	-	-	119.268	-	139.804
Prestação de serviços	-	-	-	15.678	-	-	15.678
<b>Total</b>	<b>125.610</b>	<b>8.707</b>	<b>46.728</b>	<b>15.678</b>	<b>119.268</b>	<b>5.379</b>	<b>321.370</b>
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(4.208)	(318)	(254)	-	-	-	(4.780)
Venda	(317)	-	-	-	(6.047)	-	(6.364)
Prestação de serviços	-	-	-	(929)	-	-	(929)
<b>Total</b>	<b>(4.525)</b>	<b>(318)</b>	<b>(254)</b>	<b>(929)</b>	<b>(6.047)</b>	<b>-</b>	<b>(12.073)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>121.085</b>	<b>8.389</b>	<b>46.474</b>	<b>14.749</b>	<b>113.221</b>	<b>5.379</b>	<b>309.297</b>
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	(6.484)	(600)	(8.073)	-	-	(1.628)	(16.785)
Venda	(10.914)	-	-	-	(84.604)	-	(95.518)
Prestação de serviços	-	-	-	(3.452)	-	-	(3.452)
<b>Total</b>	<b>(17.398)</b>	<b>(600)</b>	<b>(8.073)</b>	<b>(3.452)</b>	<b>(84.604)</b>	<b>(1.628)</b>	<b>(115.755)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>103.687</b>	<b>7.789</b>	<b>38.401</b>	<b>11.297</b>	<b>28.617</b>	<b>3.751</b>	<b>193.542</b>
<b>Demais despesas</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>(6.233)</b>	<b>-</b>	<b>(7.216)</b>
<b>Demais receitas</b>	<b>309</b>	<b>72</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>1.961</b>	<b>-</b>	<b>2.352</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>296.059</b>	<b>49.619</b>	<b>216.157</b>	<b>-</b>	<b>33.135</b>	<b>23.411</b>	<b>618.381</b>

Informações por região - Dezembro/2011					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
<b>Receita bruta</b>	<b>253.017</b>	<b>59.940</b>	<b>1.664</b>	<b>6.749</b>	<b>321.370</b>
<b>Deduções da receita</b>	<b>(10.566)</b>	<b>(1.337)</b>	<b>(62)</b>	<b>(108)</b>	<b>(12.073)</b>
<b>Custos</b>	<b>(80.601)</b>	<b>(34.788)</b>	<b>(366)</b>	<b>-</b>	<b>(115.755)</b>
<b>Demais despesas</b>	<b>(3.568)</b>	<b>(3.632)</b>	<b>(16)</b>	<b>-</b>	<b>(7.216)</b>
<b>Demais receitas</b>	<b>2.322</b>	<b>29</b>	<b>1</b>		<b>2.352</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>521.114</b>	<b>33.032</b>	<b>9.202</b>	<b>55.033</b>	<b>618.381</b>

Informação por segmento - Dezembro/2010							
Receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação Imobiliária	Outros	Total
Locação	86.193	9.949	42.162	-	-	4.859	143.163
Venda	34.037	-	-	-	62.619	-	96.656
Prestação de serviços	-	-	-	9.814	-	-	9.814
<b>Total</b>	<b>120.230</b>	<b>9.949</b>	<b>42.162</b>	<b>9.814</b>	<b>62.619</b>	<b>4.859</b>	<b>249.633</b>
Deduções da receita	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação Imobiliária	Outros	Total
Locação	(4.508)	(363)	(6)	-	-	-	(4.878)
Venda	-	-	-	-	(1.897)	-	(1.897)
Prestação de serviços	-	-	-	(593)	-	-	(593)
<b>Total</b>	<b>(4.508)</b>	<b>(363)</b>	<b>(6)</b>	<b>(593)</b>	<b>(1.897)</b>	<b>-</b>	<b>(7.368)</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>115.722</b>	<b>9.586</b>	<b>42.156</b>	<b>9.221</b>	<b>60.722</b>	<b>4.859</b>	<b>242.265</b>
Custo	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação Imobiliária	Outros	Total
Locação	(5.565)	(445)	(7.606)	-	-	(1.671)	(15.287)
Venda	(14.906)	-	-	-	(40.544)	-	(55.450)
Prestação de serviços	-	-	-	(1.939)	-	-	(1.939)
<b>Total</b>	<b>(20.471)</b>	<b>(445)</b>	<b>(7.606)</b>	<b>(1.939)</b>	<b>(40.544)</b>	<b>(1.671)</b>	<b>(72.676)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>95.251</b>	<b>9.141</b>	<b>34.550</b>	<b>7.282</b>	<b>20.178</b>	<b>3.188</b>	<b>169.589</b>
<b>Demais despesas</b>	<b>(3.843)</b>	<b>(171)</b>	<b>(229)</b>	<b>-</b>	<b>(4.857)</b>	<b>-</b>	<b>(9.100)</b>
<b>Demais receitas</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>438.797</b>	<b>48.071</b>	<b>35.152</b>	<b>-</b>	<b>22.153</b>	<b>5.886</b>	<b>550.059</b>

Informações por região - Dezembro/2010					
	SP	RJ	BA	Outros	Total
<b>Receita bruta</b>	194.923	46.896	1.226	6.588	<b>249.633</b>
<b>Deduções da receita</b>	(5.841)	(1.391)	(44)	(92)	<b>(7.368)</b>
<b>Custos</b>	(51.209)	(20.905)	(251)	(311)	<b>(72.676)</b>
<b>Demais despesas</b>	(5.993)	(3.107)	-	-	<b>(9.100)</b>
<b>Demais receitas</b>	44	-	7	-	<b>51</b>
<b>Ativos operacionais</b>	507.897	32.709	9.453	-	<b>550.059</b>

As informações por região levam em consideração a localização do imóvel que gerou o resultado.

## 25. Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

**a) Básico:** o cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:



Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Lucro líquido do exercício	113.734	93.892
Quantidade de Ações (excluídas as ações em tesouraria)	82.650	86.370
Lucro por ação	1,376	1,087

**b) Diluído:** O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Lucro líquido do exercício	113.734	93.892
Quantidade de Ações	86.500	86.500
(-) Ações em tesouraria	3.850	130
(+) Ações de stock options	78	78
Total de ações	82.728	86.448
Lucro por ação	1,375	1,086

O valor de mercado das ações emitidas em 31 de dezembro de 2011 e 2010 são apresentados abaixo:

Descrição	Quantidade de ações	Custo da ação	Valor de mercado
Quantidade de ações (emitidas) em 31/12/2010	86.370	14,50	1.252.365
Aquisição de ações em tesouraria em 2011	(3.720)	13,49	(50.183)
Quantidade de ações (emitidas) em 31/12/2011	82.650	16,25	1.343.063

## 26. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido (Nota 2.2.15).

### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social, demonstrados nos resultados do período, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro antes dos impostos	114.857	97.258	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	(39.051)	(33.068)	-	-
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial e amortização de ágio	42.160	33.761	-	-
Lucros a receber - Fundos Investimento Imobiliário (vide nota 23)	(1.123)	(1.534)	-	-
Outros	-	-	-	-
Prejuízos a compensar	(3.109)	(693)	-	-
<b>IRPJ/CSLL - Total (1)</b>	<b>(1.123)</b>	<b>(1.534)</b>	-	-
<b>Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido:</b>	-	-	<b>163.544</b>	<b>160.193</b>
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(117.338)	(118.919)
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	-	-	46.206	41.274
<b>IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)</b>	-	-	<b>(15.710)</b>	<b>(14.032)</b>
<b>IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)</b>	-	-	<b>(1.123)</b>	<b>(1.534)</b>
<b>Total (1) +( 2)</b>	<b>(1.123)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(16.833)</b>	<b>(15.567)</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social corrente</b>	-	-	<b>(17.132)</b>	<b>(12.266)</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social diferido</b>	<b>(1.123)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>299</b>	<b>(3.301)</b>

## 27. Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros eram:

- a) Riscos diversos: incêndio - R\$ 13.000, aluguel - R\$ 2.780 e outros riscos - R\$ 2.000.
- b) Responsabilidade Civil: R\$ 4.600
- c) Estrutura e incêndio, Shopping Centers: R\$ 539.000
- d) Estrutura e incêndio, Edifícios corporativos: R\$ 787.136
- e) Risco de engenharia: R\$ 441.508

As premissas de riscos adotadas, e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

## 28. Eventos Subseqüentes

### Segunda Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações

Em 1º de março de 2012, encerramos a Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Série Única, da 2ª (segunda) Emissão da CCP, no montante de R\$ 204,400 com remuneração semestral de CDI+spread de 1,22% ao ano e prazo de vencimento para amortização no 4º e 5º ano.

**Cancelamento de ações em tesouraria**

Em fevereiro 2012 o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 3.500.000 de ações ordinárias, passando o capital da Controladora a ser composto por 83.000.000 de ações.

**Aquisição de área no empreendimento Torre Matarazzo.**

Em janeiro de 2012 adquirimos de um dos permutantes do projeto, através de nossa subsidiária, 1.320 m2 (parte CCP) de área local no futuro empreendimento Torre Matarazzo.