



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

APRESENTAÇÃO CORPORATIVA

Dezembro 2017

SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

Esta apresentação inclui declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da Administração da Cyrela Commercial Properties S/A (“CCP” ou “Companhia”). Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados operacionais ou financeiros futuros. Os resultados futuros efetivamente obtidos pela CCP podem diferir, de forma relevante, dos resultados aqui apresentados devido a vários fatores importantes, dentre eles, mas não se limitando a: conjuntura econômica, política e negócios do Brasil (especialmente nas áreas de operação da CCP); sucesso em implementar as estratégias de negócios e os planos de investimentos da Companhia; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber ou perceber os resultados da companhia holding e de suas subsidiárias; riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da CCP; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela Administração da CCP.

As informações e dados estatísticos relativos ao mercado de atuação e participação de mercado da CCP, inclusive previsões de mercado, foram obtidos por meio de levantamentos internos, pesquisas de mercado, informações públicas disponíveis, publicações setoriais, consultorias independentes e órgãos e agências governamentais, e constituem-se nos mais corretos e completos disponíveis à administração da Companhia na data de elaboração deste material. A CCP não se responsabiliza por imprecisões, erros ou contemporaneidade dos dados apresentados.

A CCP não é responsável por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material (material físico ou discurso) ou em nenhum outro material de apoio distribuído ou exibido durante sua apresentação. Esta apresentação não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra das ações ou quaisquer outros títulos de renda variável ou fixa, de emissão da Companhia. Ao decidir adquirir tais ações ou instrumentos, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição de mercado, micro e macro econômicas, além das condições financeira e operacional da CCP, e dos riscos envolvidos em tal decisão.

ATIVIDADES

Desenvolvimento, aquisição, locação, venda e gerenciamento de propriedades comerciais

FATORES DE DIFERENCIAÇÃO

Localização estratégica, portfólio de **alta qualidade**, **locatários importantes** e baixas **taxas de vacância**

HISTÓRICO

23 anos de experiência no segmento de **propriedades comerciais**, e **55 anos de experiência** no mercado imobiliário

DESTAQUES FINANCEIROS

Receita bruta (IFRS) de R\$ 478 milhões e **altas margens** (Margem NOI: 84%) nos UDM*

SUSTENTABILIDADE

Membro fundador do **Green Building Council Brasil** e membro do **Pacto Global das Nações Unidas**

MERCADO

Companhia listada na bolsa desde **2007**

PORTFOLIO

251 mil m² de área locável (ativos sob gestão da CCP)

EDIFÍCIOS COMERCIAIS



14 edifícios comerciais em operação

Faria Lima Financial Center

SHOPPING CENTERS



8 shopping centers em funcionamento

Shopping Metropolitano Barra

90s



No começo dos anos 90, as operações tiveram início como uma *joint-venture* entre a IRSA e a George Soros.

Grand Plaza Shopping – 70 mil m²

2000 - 2006



JK Financial Center
13 mil m²



Corporate Park
17 mil m²



Faria Lima Financial Center - 27 mil m²



Faria Lima Square
18 mil m²

2007

Spin-off da CCP/Cyrela - abril de 2007

- Atividades relacionadas ao desenvolvimento e aquisição de edifícios corporativos e shopping centers, bem como serviços de administração.
- Cada acionista da Cyrela recebeu uma ação emitida pela CCP

2008



JK 1455 – 22 mil m²

2009

Parcerias Estratégicas



2012 - 2014

Crescimento do Portfólio via Desenvolvimento



Shopping Estação BH
36 mil m²



Parque Shopping Belém
30 mil m²



Cajamar Industrial Park
185 mil m²



CEO Corporate Offices
30 mil m²



Shopping Metropolitano Barra – 44 mil m²



Tietê Plaza Shopping
37 mil m²



Thera
28 mil m²

2015

2016

- Inauguração Shopping Cerrado



Shopping Cerrado
27 mil m²

- Aumento de Capital – R\$400 MM

- Inauguração Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade São Paulo
17 mil m²

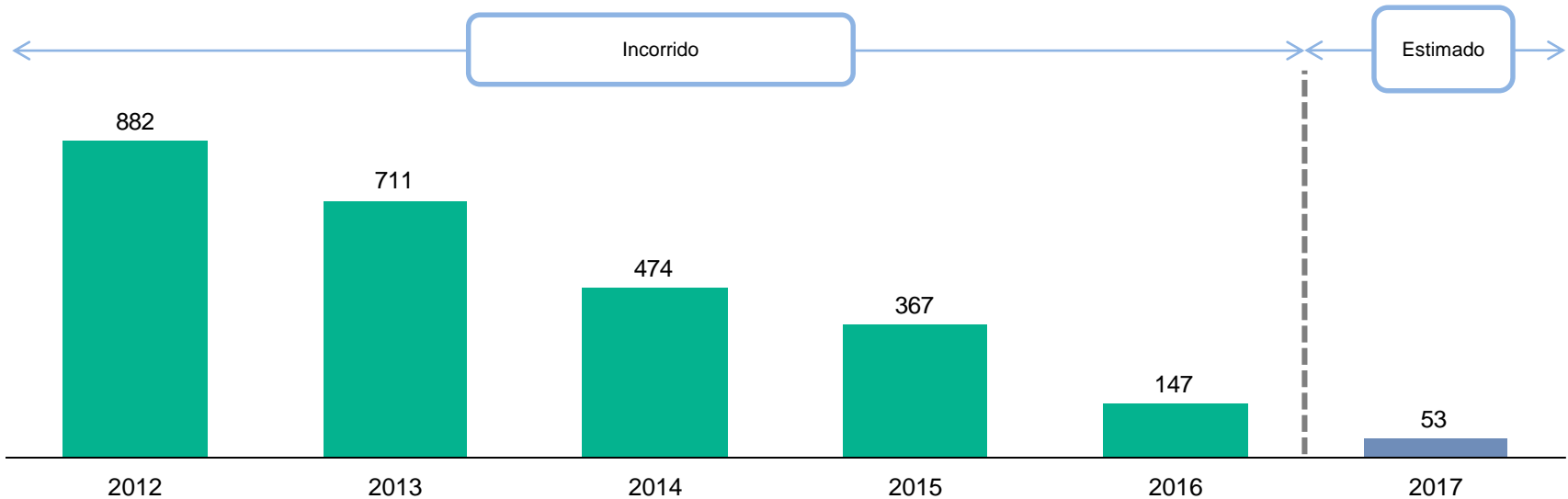
2017

- JV com CPPIB
- Venda do Portfólio de Galpões



Miss Silvia Morizono – 16 mil m²

A CCP tem o desenvolvimento imobiliário como diferencial competitivo sustentável e como forma de obter melhores retornos



Mais de R\$2,6 bilhões investidos nos últimos 5 anos

Estágios de Desenvolvimento da Companhia

	Portfólio	Dívida	EBITDA (12 meses acumulados)	Dívida Líquida / EBITDA (x)
Spin-off (2007)	16 projetos operacionais (ABL: 147 mil m ²) Valor de Avaliação: R\$927 milhões	R\$206 milhões (Financiamento à Produção)	R\$68 milhões	2,2x
Estágio Inicial (2008 – 2010)	18 projetos operacionais (ABL: 190 mil m ²) Valor de Avaliação: R\$1,8 bilhões	R\$205 milhões (Financiamento à Produção) R\$320 milhões (Dívida Corporativa)	R\$159 milhões	1,9x
Ciclo de Crescimento (2010 – 2014)	29 projetos operacionais (ABL: 390 mil m ²) Valor de Avaliação: R\$4,3 bilhões	R\$1.527 milhões (Financiamento à Produção) R\$936 milhões (Dívida Corporativa)	R\$214 milhões	8,7x
Ciclo de Operação (2015 a 2016)	29 projetos operacionais (ABL: 452 mil m ²) Valor de Avaliação: R\$3,9 bilhões	R\$1.507 milhões (Financiamento à Produção) R\$505 milhões (Dívida Corporativa)	R\$285 milhões	7,1x
Ciclo de Aquisição e Operação (2017 a 2020)	23 projetos operacionais (ABL 251 mil m ²) Valor de avaliação: R\$ 3,1 bilhões	Venda do portfólio de galpões por 1,1 bilhões Pré pagamento de 726 milhões de dívidas	Maturação dos ativos de shopping e JV com o CPPIB (USD 400 MM) ↑	↓

CEO Office



Shopping Metropolitano Barra



Tietê Plaza Shopping



Thera Corporate



A CCP opera em dois segmentos, cada um com estratégias e dinâmicas de negócio diferenciadas



Escritórios

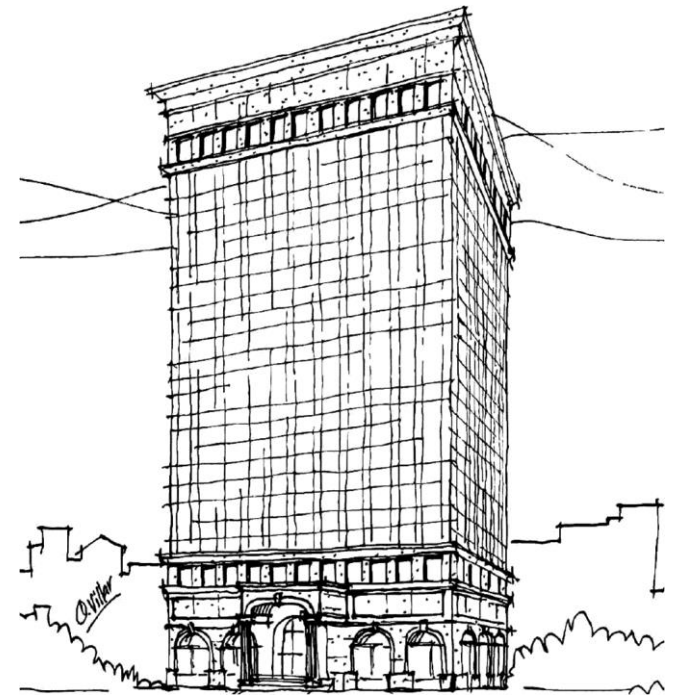


Shopping Centers



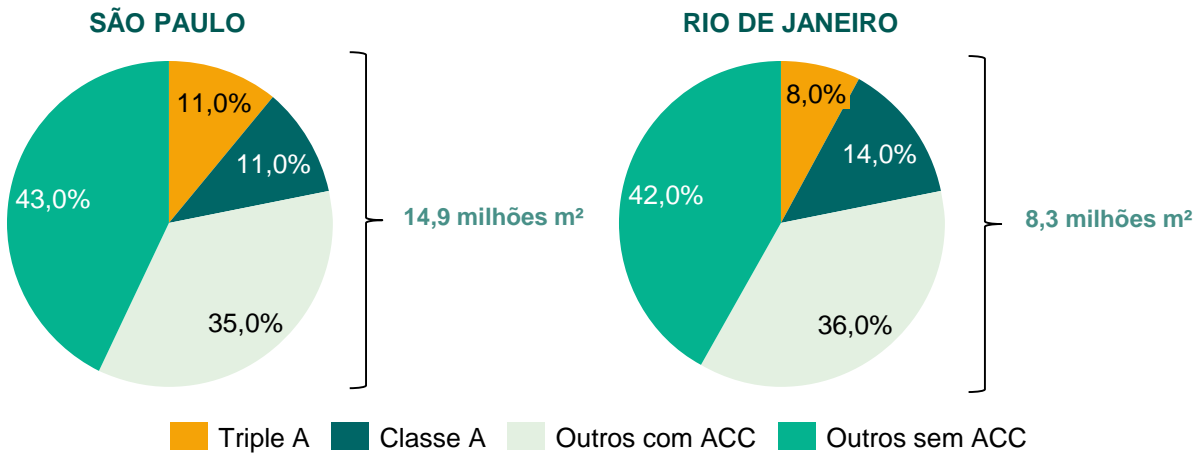


ESCRITÓRIOS



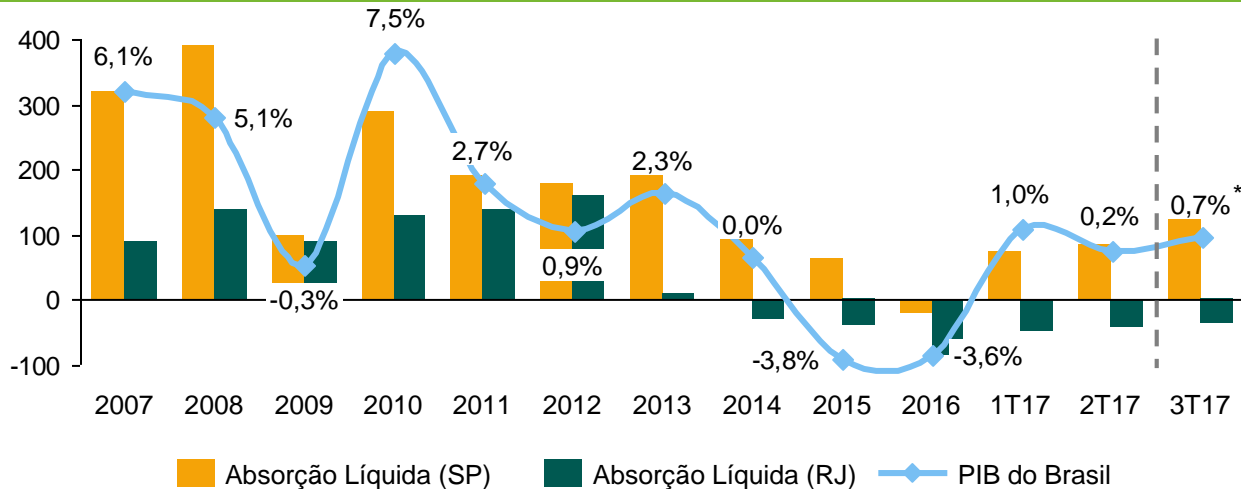
JK 1455 – São Paulo, SP

Estoque de Escritórios – 3T17



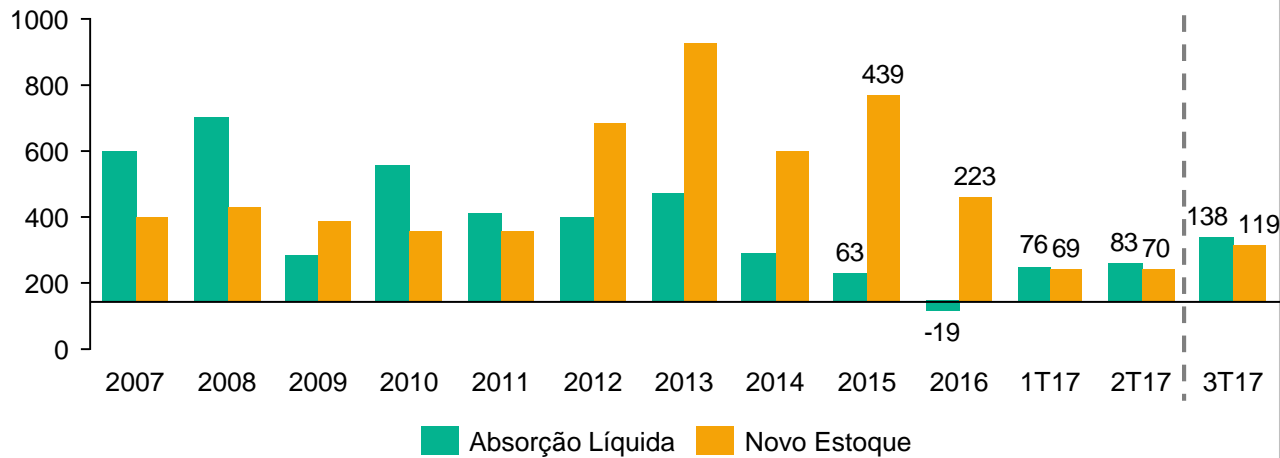
O mercado alvo da CCP corresponde a 11% e 8% do mercado total de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro, respectivamente

Absorção Líquida (mil m²) x PIB do Brasil (%)



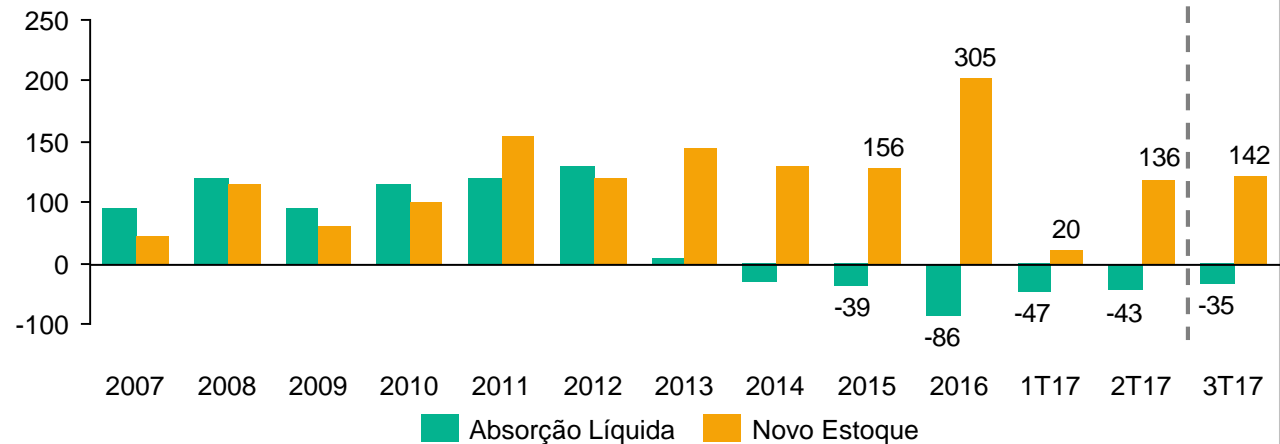
As absorções líquidas em São Paulo e no Rio de Janeiro estão muito correlacionadas ao crescimento do PIB do Brasil, que tem apresentado uma melhora nos últimos trimestres.

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) - São Paulo



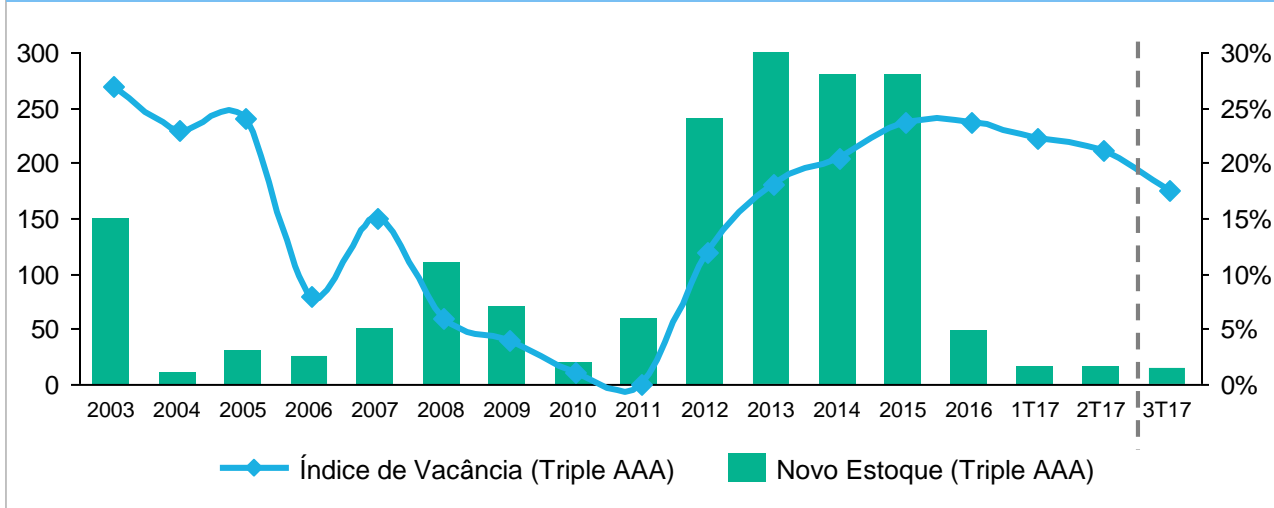
O aumento da absorção líquida e a redução dos novos estoques nos últimos trimestres demonstram uma melhora do mercado de escritórios de São Paulo. A tendência indica que os índices de vacância irão reduzir nos próximos anos.

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) - Rio de Janeiro



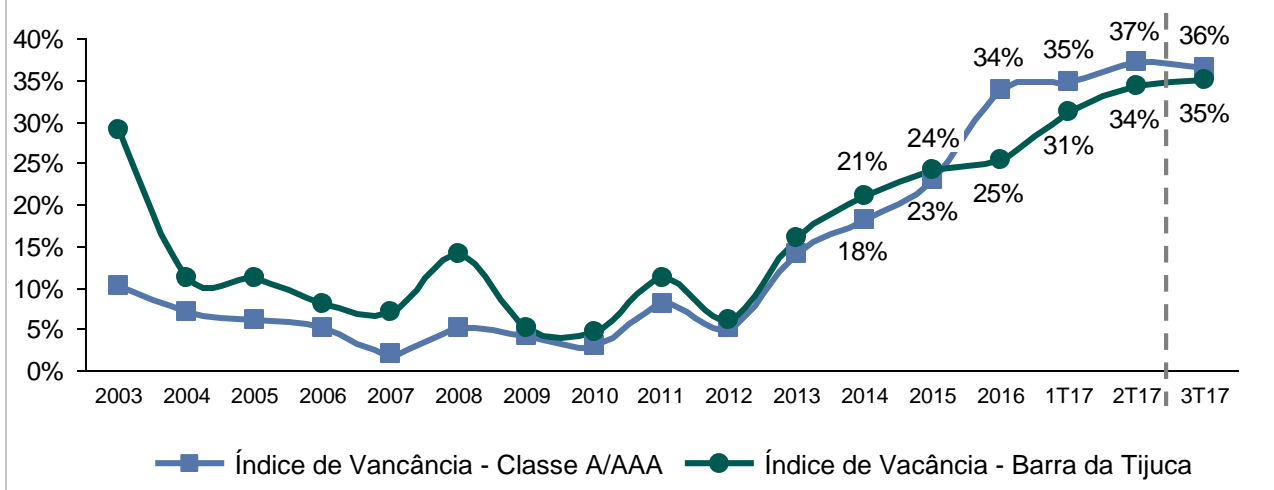
A absorção líquida no Rio de Janeiro é negativa, o que indica um cenário desafiador para o setor de Real Estate na região, que é altamente dependente dos segmentos de Oil & Gas, Governo e Telecom.

Índices de Vacância nos Edifícios “Triple AAA” (%) x Novo Estoque (m²) - São Paulo



Índices de vacância estão concentrados principalmente nos ativos “Triple AAA”, por conta das entregas em São Paulo, nos últimos anos.

Índice de Vacância nos Edifícios Classe A/AAA (%) x Índice de Vacância na Barra da Tijuca (%) – Rio de Janeiro



Índice de vacância na Barra da Tijuca esta menor ao compará-lo com índices do Rio de Janeiro em geral.

Drivers Estratégicos

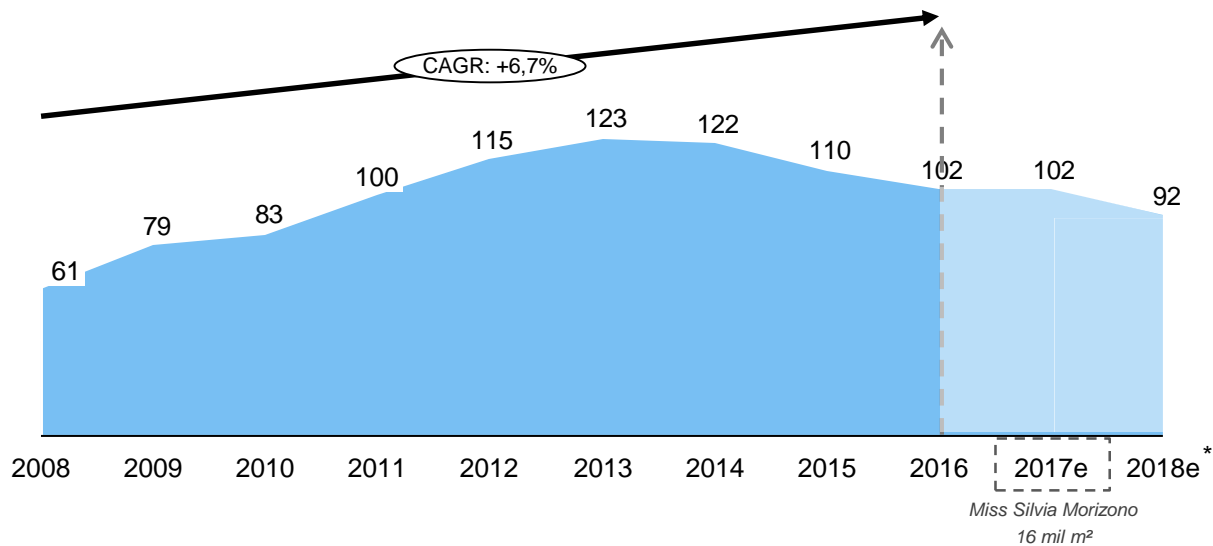
- Administração dos edifícios comerciais
- Portfolio de alta qualidade em localização privilegiada
- Relacionamento de longo prazo com locatários
- Parcerias estratégicas

Pontos Fortes

- Administração experiente
- Extenso histórico de entregas
- Marca reconhecida no mercado



Evolução do NOI dos Edifícios



Vetores de Crescimento

Aquisição

Parcerias Estratégicas

Reciclagem de Ativos

JK Financial Center



Inauguração	1998
Área Privativa Total (m ²)	13.144
Área Privativa CCP (m ²)	2.973
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Juscelino Kubitschek
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Corporate Park



Inauguração	1999
Área Privativa Total (m ²)	17.219
Área Privativa CCP (m ²)	1.055
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Itaim Bibi
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Faria Lima Financial Center



Inauguração	2004
Área Privativa Total (m ²)	26.513
Área Privativa CCP (m ²)	12.452
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Faria Lima
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Faria Lima Square



Inauguração	2005
Área Privativa Total (m ²)	17.972
Área Privativa CCP (m ²)	8.819
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Faria Lima
Gestão	CCP Administração de Propriedades

* Ocupação física referente a área da CCP

JK 1455



Inauguração	2008
Área Privativa Total (m ²)	22.148
Área Privativa CCP (m ²)	6.944
Ocupação Física*	76,2%
Localização	SP – Juscelino Kubitschek
Gestão	CCP Administração de Propriedades

CEO



Inauguração	2012
Área Privativa Total (m ²)	14.968
Área Privativa CCP (m ²)	2.722
Ocupação Física*	62,5%
Localização	RJ – Barra da Tijuca
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Miss Silvia Morizono



Inauguração	2017
Área Privativa Total (m ²)	16.289
Área Privativa CCP (m ²)	13.567
Ocupação Física*	57,7%
Localização	SP – Faria Lima
Gestão	CCP Administração de Propriedades

* Ocupação física referente a área da CCP

Nova São Paulo



Inauguração	1994
Área Privativa Total (m ²)	11.987
Área Privativa CCP (m ²)	7.980
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Chác. Sto. Antonio
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Verbo Divino



Inauguração	1994
Área Privativa Total (m ²)	8.386
Área Privativa CCP (m ²)	5.582
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Chác. Sto. Antonio
Gestão	CCP Administração de Propriedades

ITM



Inauguração	1996
Área Privativa Total (m ²)	45.872
Área Privativa CCP (m ²)	17.584
Ocupação Física*	95%
Localização	SP – Vila Leopoldina
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Centro Empresarial Faria Lima



Inauguração	1998
Área Privativa Total (m ²)	13.140
Área Privativa CCP (m ²)	1.946
Ocupação Física*	100%
Localização	SP – Faria Lima
Gestão	CCP Administração de Propriedades

* Ocupação física referente a área da CCP

Brasílio Machado



Inauguração	1998
Área Privativa Total (m ²)	10.585
Área Privativa CCP (m ²)	5.293
Ocupação Física*	62%
Localização	SP – Vila Olímpia
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Leblon Corporate



Inauguração	2002
Área Privativa Total (m ²)	10.585
Área Privativa CCP (m ²)	563
Ocupação Física*	100%
Localização	RJ - Leblon
Gestão	CCP Administração de Propriedades

Suarez Trade



Inauguração	2008
Área Privativa Total (m ²)	19.527
Área Privativa CCP (m ²)	2.563
Ocupação Física*	60%
Localização	BA - Salvador
Gestão	CCP Administração de Propriedades

* Ocupação física referente a área da CCP

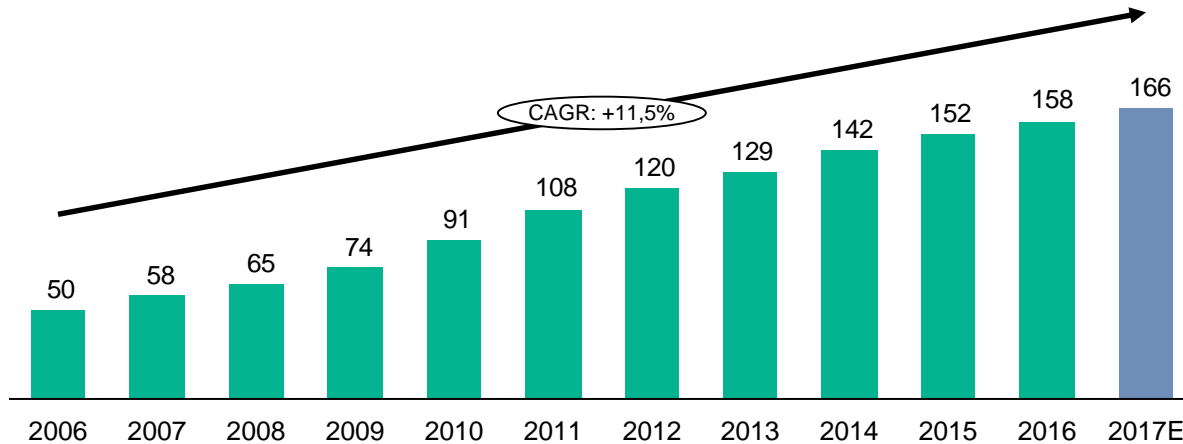


SHOPPING CENTERS



Tietê Plaza Shopping – São Paulo, SP

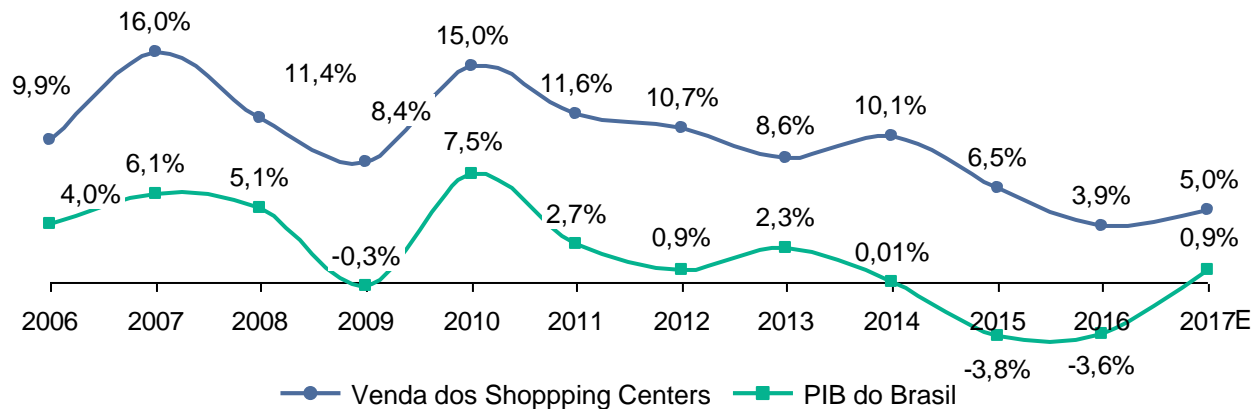
Vendas de Shopping Centers no Brasil (R\$ Bilhões)



As vendas de shopping centers cresceram mais de 11% ao ano nos últimos 11 anos

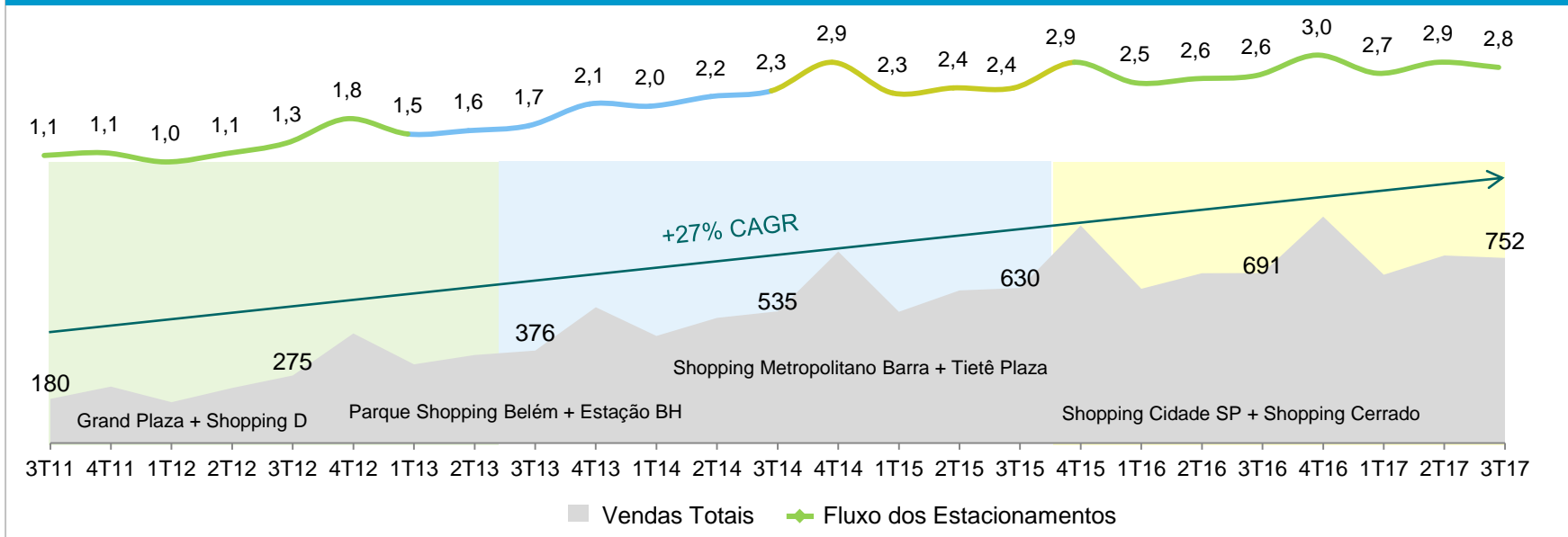
O volume de vendas está correlacionado ao crescimento do PIB ...

Crescimento das Vendas em Shopping Centers vs. Variação do PIB

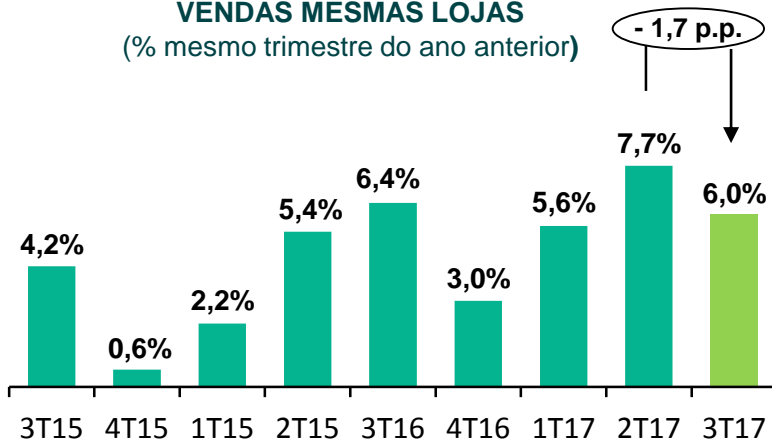


... porém, o crescimento das vendas de shopping centers performou significativamente acima do crescimento do PIB no período de 2006 a 2017.

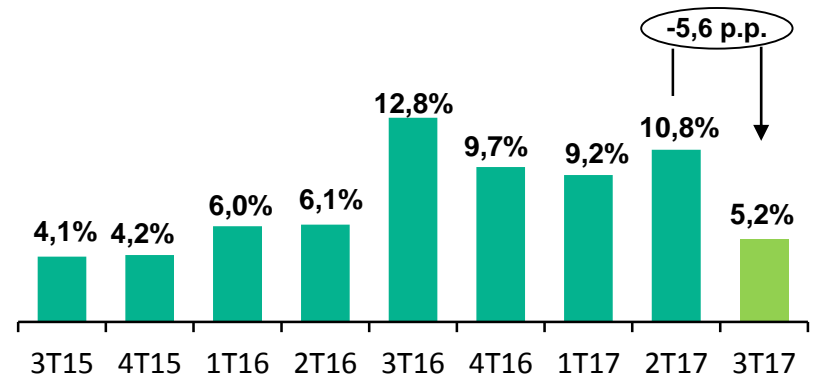
Vendas Totais (R\$ MM) e Fluxo dos Estacionamentos (milhões)



VENDAS MESMAS LOJAS (% mesmo trimestre do ano anterior)



ALUGUÉIS MESMAS LOJAS (% mesmo trimestre do ano anterior)



Drivers Estratégicos

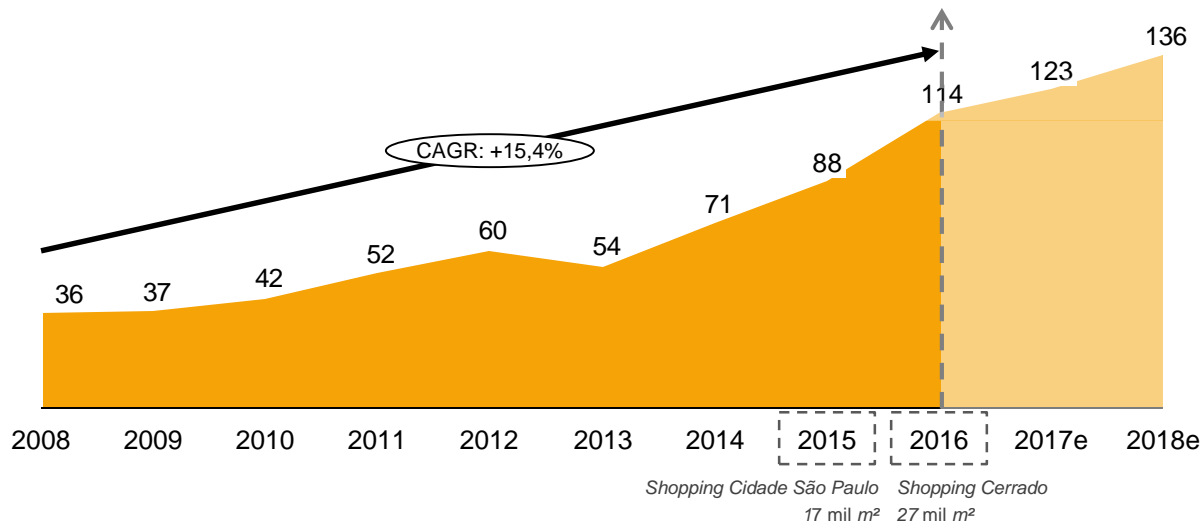
- Administração de Shopping Centers desde o início de 1990
- Novos investimentos desde de 2010
- Comercialização e administração de estacionamentos própria

Pontos Fortes

- Exposição de longo prazo no segmento
- Administração experiente
- Bom relacionamento com os varejistas
- Foco em Ativos *premium* de *Real Estate*



Evolução do NOI dos Shoppings



Vetores de Crescimento

Maturação dos ativos

Expansões



Shopping D		
Inauguração	1994	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	28.222	8.915
Participação CCP	32%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	178	1.855
Ocupação Física	93%	
Localização	São Paulo	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	



Grand Plaza Shopping		
Inauguração	1997	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	69.510	42.686
Participação CCP	61%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	314	2.849
Ocupação Física	98%	
Localização	São Paulo	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	

Shopping Estação BH

Inauguração	2012	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	35.536	14.215
Participação CCP	40%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	205	1.877
Ocupação Física	95%	
Localização	Belo Horizonte	
Gestão	BRMalls	



Parque Shopping Belém

Inauguração	2012	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	28.676	7.169
Participação CCP	25%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	131	1.176
Ocupação Física	89%	
Localização	Belém	
Gestão	Aliansce	





Shopping Metropolitan Barra

Inauguração	2013	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	44.135	35.308
Participação CCP	80%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	203	2.590
Ocupação Física	90%	
Localização	Rio de Janeiro	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	



Tietê Plaza Shopping

Inauguração	2013	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	37.395	9.349
Participação CCP	25%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	225	2.400
Ocupação Física	95%	
Localização	São Paulo	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	

Shopping Cidade São Paulo

Inauguração	2015	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	16.619	16.619
Participação CCP	100%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	160	1.500
Ocupação Física	99%	
Local	São Paulo	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	



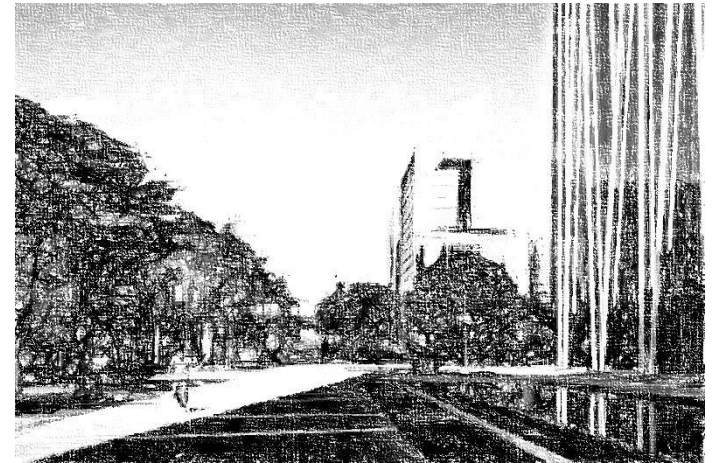
Shopping Cerrado

Inauguração	2016	
ABL Total ABL Próprio (m ²)	26.812	14.244
Participação CCP	53%	
Nº de Lojas Vagas de Estacionamento	154	2.056
Ocupação Física	75%	
Local	Goiânia	
Gestão	CCP Administração de Propriedades	





RESUMO DA ESTRATÉGIA



Miss Silvia Morizono – São Paulo, SP

OPORTUNIDADES PARA CRESCIMENTO

- Papel de liderança (estar entre os líderes) / Consolidação nos segmentos de atuação
- Parcerias Estratégicas como vetor de crescimento
- Oportunidades de crescimento por meio de *greenfields* e/ou por aquisições.

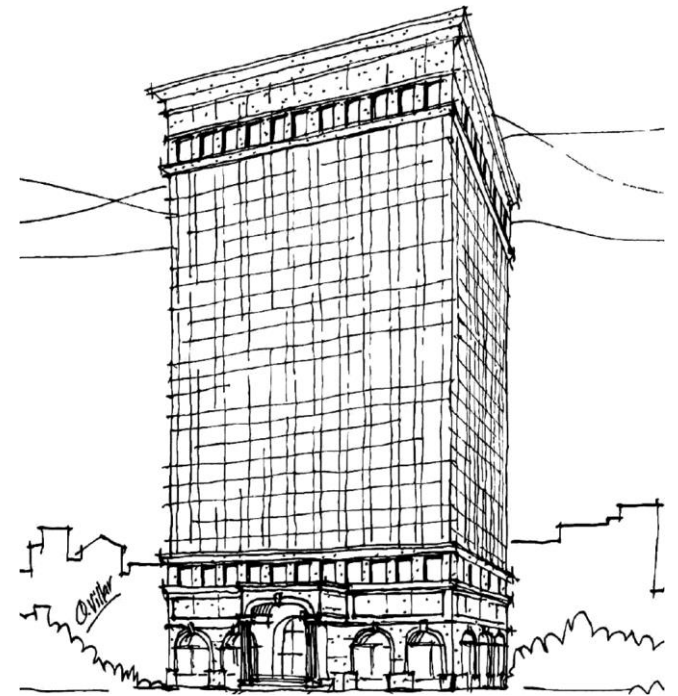


PRINCIPAIS FOCOS DE ATUAÇÃO

- Estratégias específicas para cada segmento
- Gestão ativa do portfólio, crescimento de acordo com as atuais oportunidades e condições do mercado
- Investimento em Governança e melhorias de processos operacionais
- Investimento em Pessoas/ Talentos



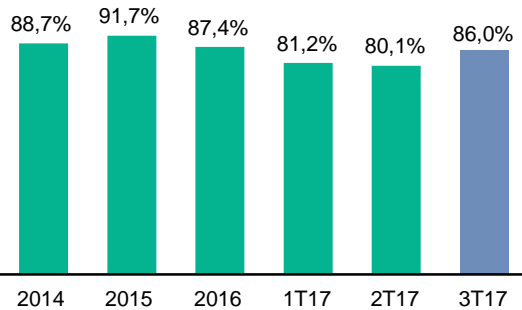
DESEMPENHO E DESTAQUES FINANCEIROS



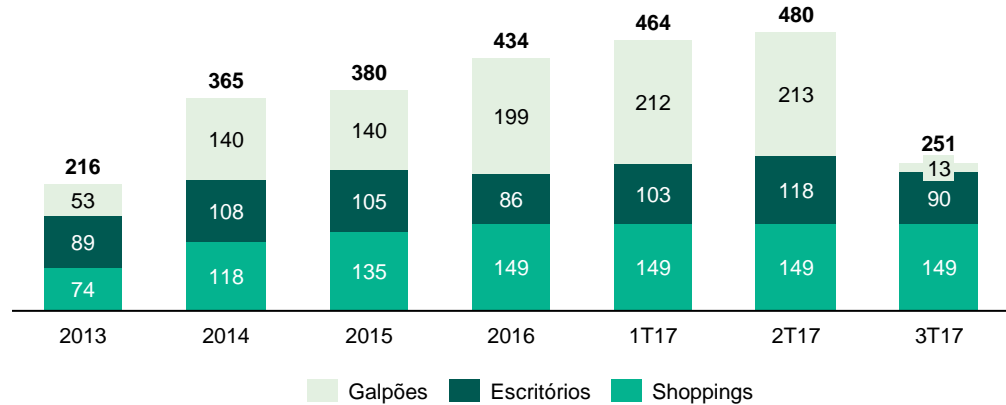
JK 1455 – São Paulo, SP

Ocupação Física – Portfolio CCP

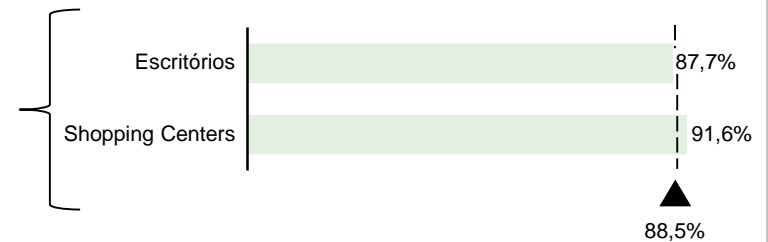
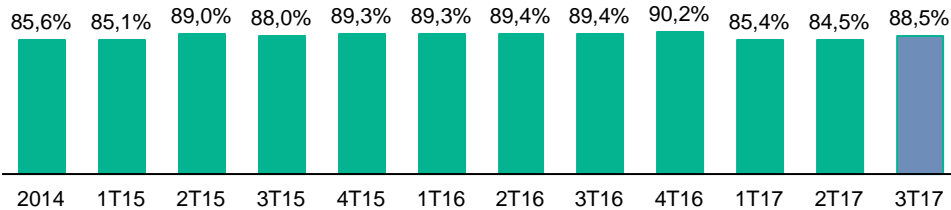
Taxa de ocupação física (%)



Área privativa CCP ('000 m²)

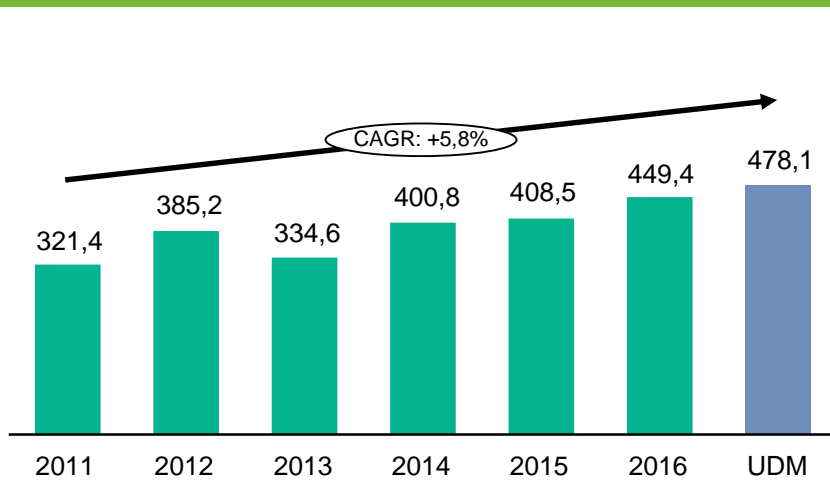


Ocupação Financeira – Portfolio CCP (%)

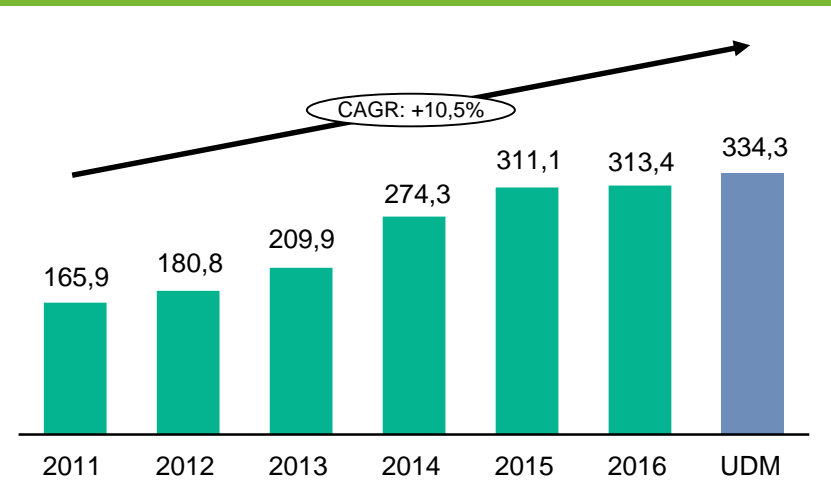


Principais Indicadores (em milhões de reais)

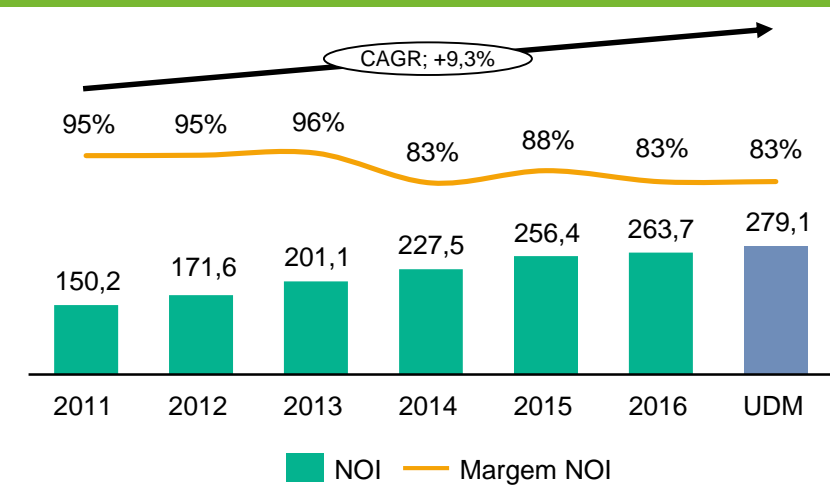
RECEITA BRUTA (IFRS)



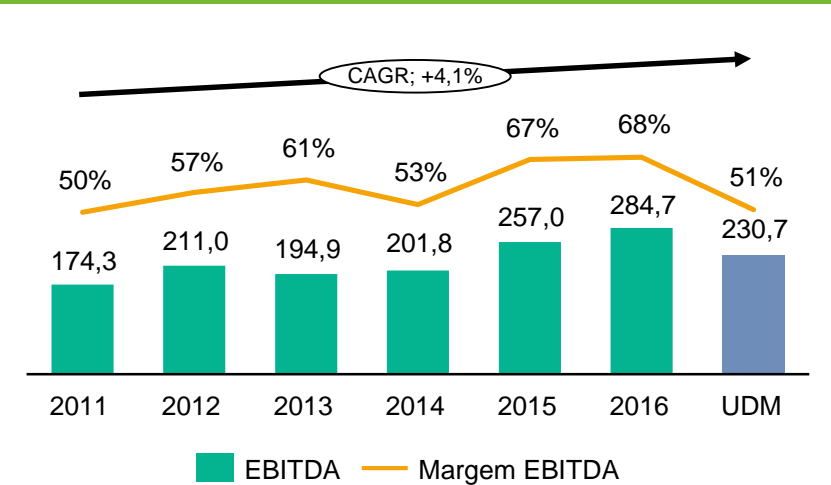
RECEITAS DE LOCAÇÃO (IFRS)



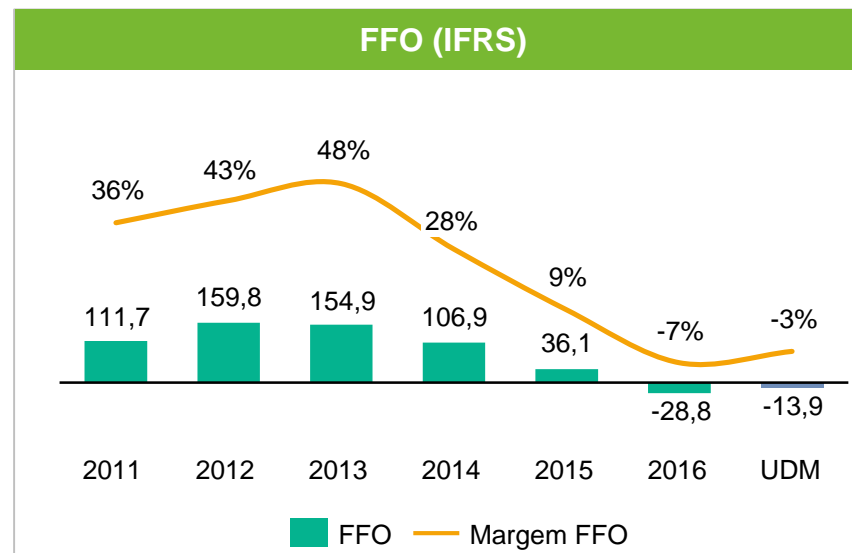
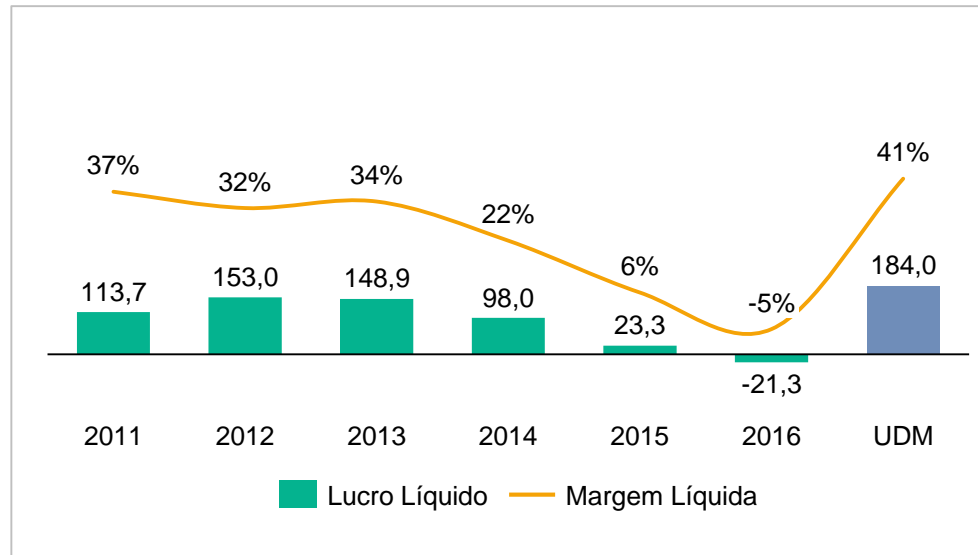
NOI (IFRS)



EBITDA – (IFRS)

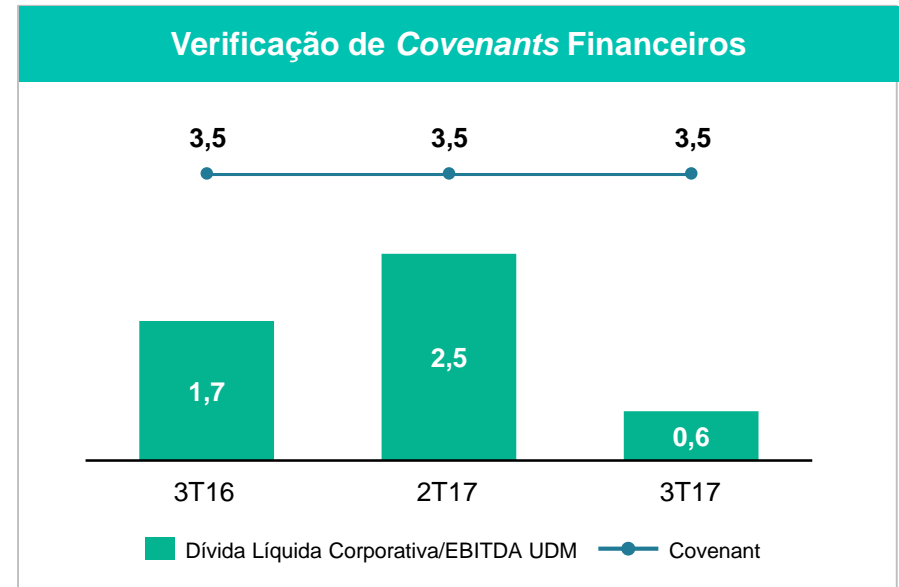
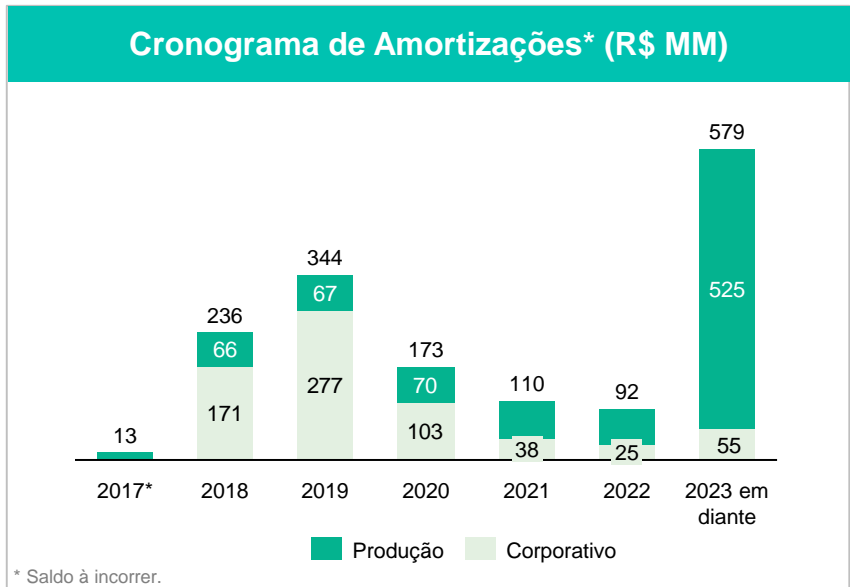
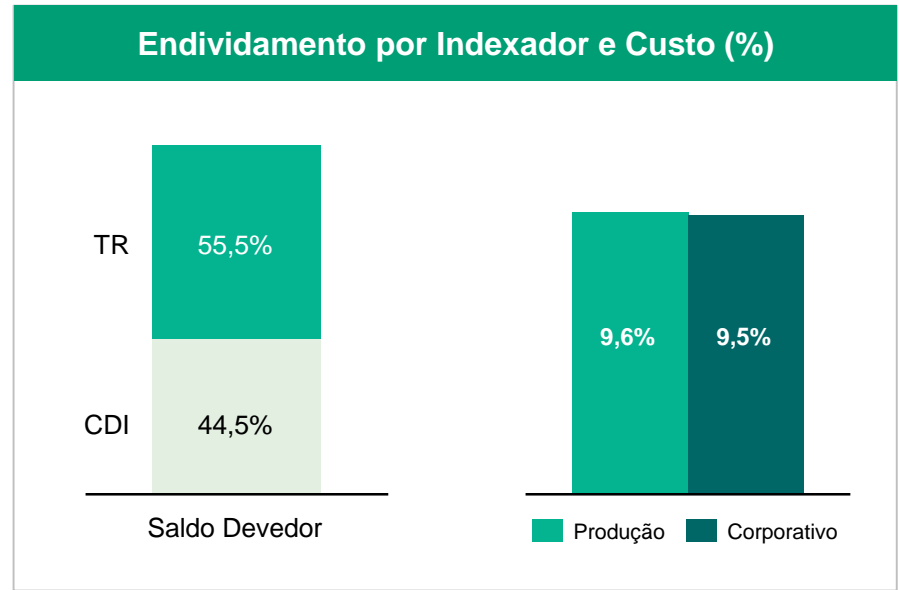


Lucro Líquido e FFO (Recursos da Operação) (em milhões de Reais)



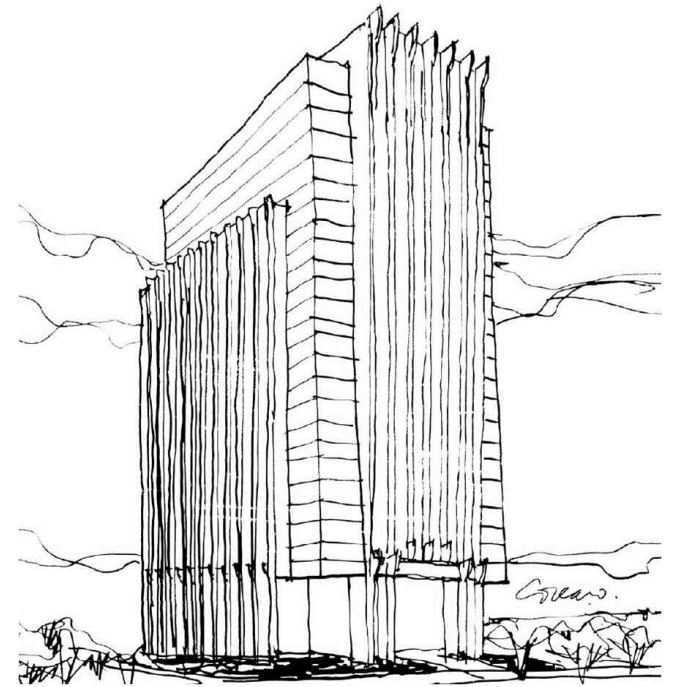
Análise do Endividamento

Dívida Líquida (R\$ MM)	3T16	2T17	3T17
Caixa e Equivalentes	310	330	448
Dívida Líquida Total	2.008	2.072	1.284
<i>Dívida Líquida Total / EBITDA UDM</i>	7,2x	8,5x	2,6x
Dívida Líquida Corporativa	488	618	301
<i>Dívida Líquida Corporativa / EBITDA UDM</i>	1,8x	2,5x	0,6x
Dívida Líquida Produção	1.521	1.454	983
<i>Dívida Líquida Produção / EBITDA UDM</i>	5,5x	5,9 x	2,0x





SUSTENTABILIDADE E GOVERNANÇA CORPORATIVA



Faria Lima Square – São Paulo, SP

A CCP busca certificar todas as suas propriedades nos conceitos de construção sustentável, registrando propriedades operacionais e em desenvolvimento para receber a **Certificação LEED®** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) concedida pelo **Green Building Council Brazil** (GBC Brasil).

CERTIFICAÇÃO LEED “EXISTING BUILDING” – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

- Faria Lima Square – **Silver**
- JK Financial Center – **Silver**
- JK 1455 – **GOLD (1º edifício do Brasil)**
- Faria Lima Financial Center - **Silver**

CERTIFICAÇÃO LEED “NEW CONSTRUCTION” – CORE & SHELL

- Shopping Cidade São Paulo – **Gold**
- Shopping Tietê Plaza - **Silver**
- Parque Industrial de Cajamar (pré-certificação Silver)
- Arujá Industrial Park (pré-certificação Silver)
- CEO Corporate Executive Offices – **Silver**
- Torre Matarazzo - **Gold**
- Thera Corporate - **Gold**
- Miss Silvia Morizono - (pré-certificação Gold)



DIRETORIA	Anos de Experiência	CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	
Pedro Daltro Diretor Presidente	22	Elie Horn Presidente do Conselho	Fundador e acionista controlador
Thiago Muramatsu Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	13	Leo Krakowiak Vice-Presidente do Conselho	Fundador e principal acionista
Henrique Carvalho Diretor de Shopping Centers	27	Rafael Novellino Conselheiro	Mais de 30 anos de experiência como diretor da Cyrela
Paula de Mesquita Tauil Diretora de Novos Negócios	15	George Zausner Conselheiro	Mais de 30 anos de experiência como diretor da Cyrela
Paulo Roberto Nazar Diretor de Edifícios Corporativos	23	Pedro Sales Conselheiro Independente	Gestor de Carteiras da Verde Asset Management
Juliana Cavalcante Morandeira Diretora Comercial de Edifícios Corporativos	13		



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ri@ccpsa.com.br
+55 11 3018-7601

Cyrela Commercial Properties S.A.
Empreendimentos e Participações

Av. Brig. Faria Lima, 3.600 - 14º andar
Itaim Bibi - CEP: 04538-132
São Paulo/SP - Brasil

