

Torre Matarazzo
e
Shopping Center Cidade São Paulo
São Paulo, SP

CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

APRESENTAÇÃO RESULTADO 1T14

09 de Maio de 2014

CCPR3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

THE GLOBAL COMPACT

CBCS

Esta apresentação inclui ou pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da CCP. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da CCP podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da CCP estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da CCP; 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 os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); 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 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 governamentais.

A CCP não é responsável por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da CCP. Ao decidir adquirir ações de emissão da CCP, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da CCP, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.

PRESENTES

- **José Florêncio Rodrigues Neto – Diretor Presidente**
- **Dani Ajbeszyc – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores**

AGENDA

- **Destaques Operacionais**
- **Destaques Financeiros**

Destaques do Trimestre

Comparações com 1T13

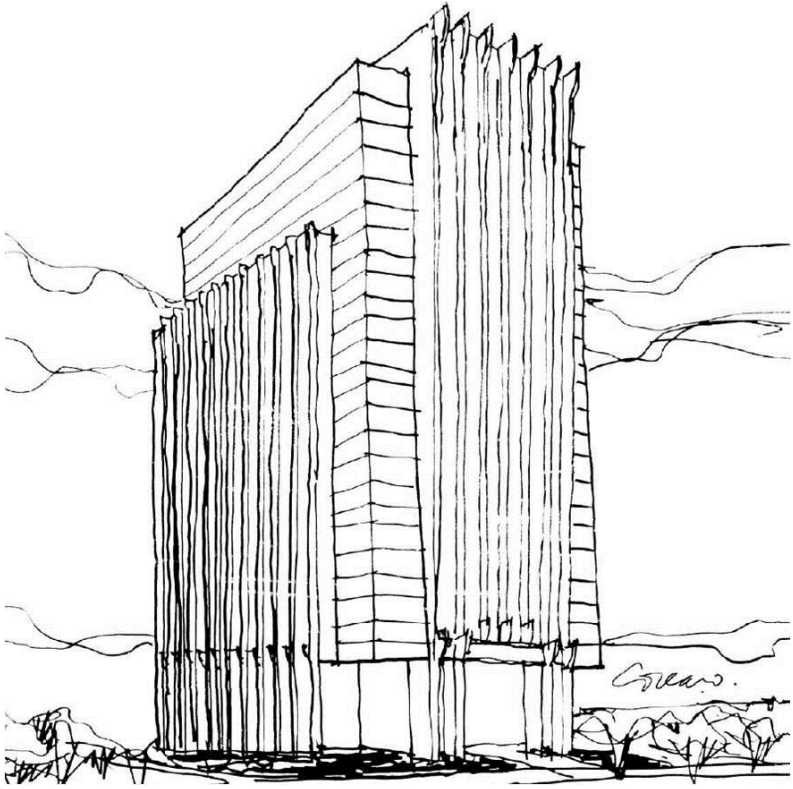
- ✓ Ocupação Financeira: 93,6% (⬆ +2,1 pp.)
- ✓ Ocupação Física: 93,9% (⬆ +6,5 pp.)

- ✓ Receita Líquida: R$94,4 milhões (⬆ +34,4%)
- ✓ Receita de Locação: R$64,8 milhões (⬆ +25,6%)

- ✓ EBITDA: R$54,3 milhões (⬆ +1,5%)
- ✓ EBITDA Atividades de Gestão de Propriedades: R$36,4 milhões (⬇ -4,3%)

- ✓ Lucro Líquido: R$38,7 milhões (⬇ -14,9%)

- ✓ Vendas nos Shoppings Centers: R$ 435 milhões (⬆ +36,1%)
- ✓ Vendas Mesmas Lojas: 9,2% (⬆ +3,1%)



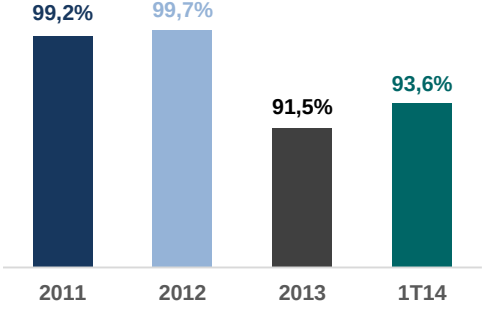
Faria Lima Square – São Paulo, SP

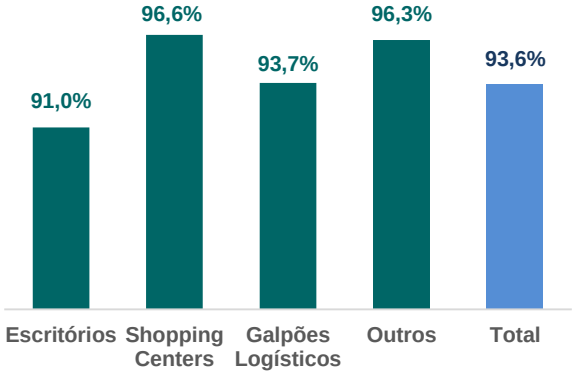
CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

DESTAQUES OPERACIONAIS

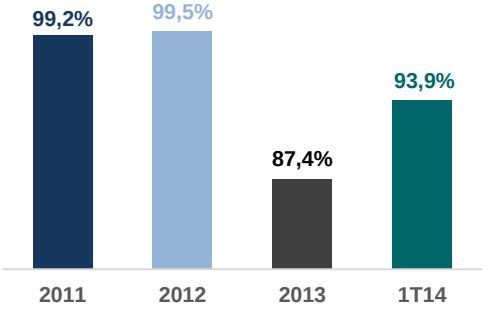
Desempenho Operacional – Índices de Ocupação

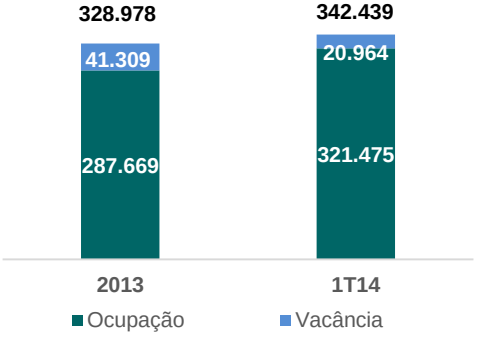
OCUPAÇÃO FINANCEIRA





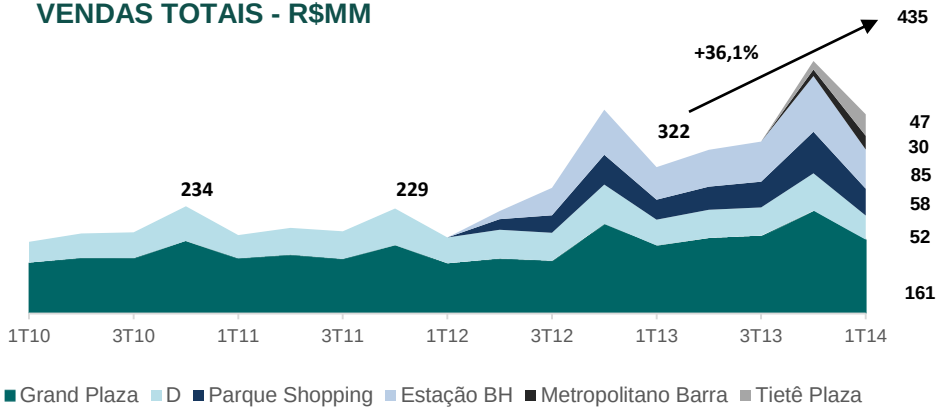
OCUPAÇÃO FÍSICA



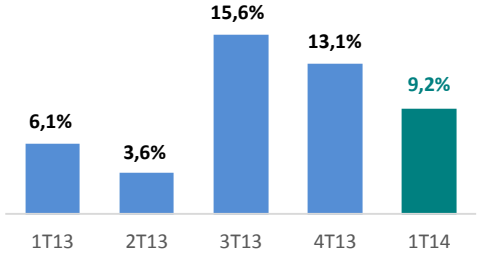


Desempenho Operacional – Shopping Centers

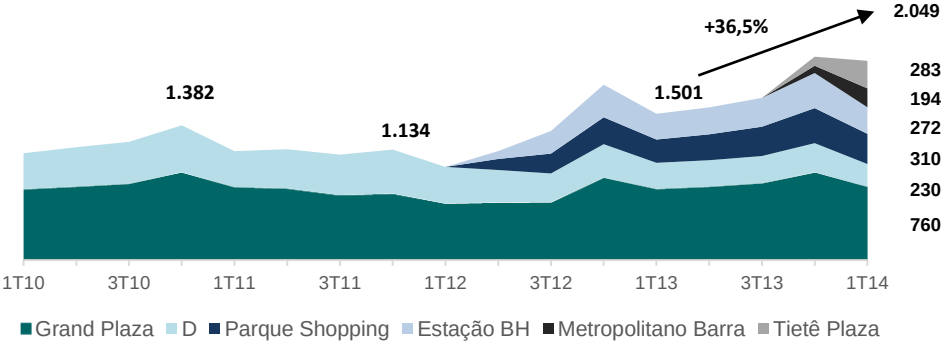
VENDAS TOTAIS - R$MM



VENDAS MESMAS LOJAS
(% - mesmo trimestre ano anterior)



FLUXO ESTACIONAMENTO – MIL VEÍCULOS



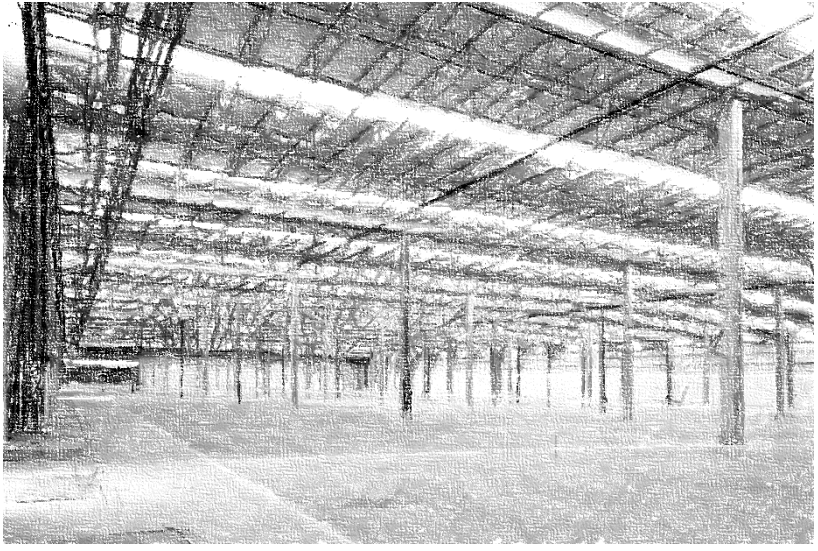
Desempenho Operacional – Rec. de Locação

RECEITAS DE ALUGUEL – PROFORMA (R$MM)

Propriedades	1T13	1T14		%
Escritórios	**31,1**	**30,9**	↓	**-0,7%**
Triple A	*24,8*	*24,1*	↓	*-3,0%*
Classe A	*6,3*	*6,8*	↑	*8,3%*
Shopping Centers	**19,5**	**28,3**	↑	**44,6%**
Galpões Logísticos	**2,7**	**5,2**	↑	**94,7%**
Outras Propriedades	**3,7**	**4,0**	↑	**6,3%**
Total	**57,0**	**68,2**	⇧	**19,7%**

Principais Variações das Receitas de Locação:

- Escritórios: Incremento marginal na taxa de vacância entre os trimestres, especialmente nos Triple A
- Shopping Centers: Sólida performance dos empreendimentos Grand Plaza, Parque Shopping Belém e Estação BH, e entrega dos Shoppings Tietê Plaza e Metropolitano Barra no fim de 2013
- Galpões Logísticos: Contratos de locação das novas áreas e desempenho operacional (reajuste de aluguéis existentes)



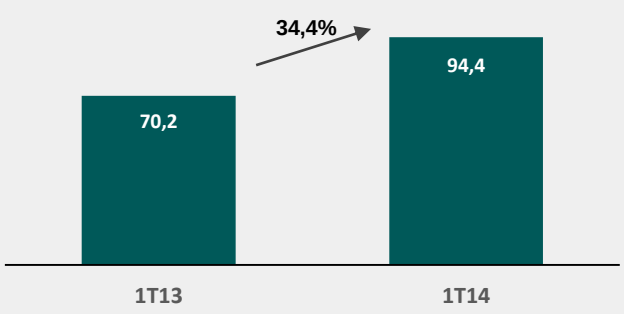
Cajamar Industrial Park – Cajamar, SP

CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

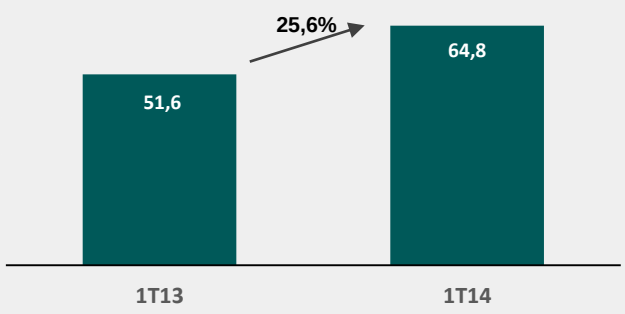
DESTAQUES FINANCEIROS

Análise do Resultado (R$ milhões)

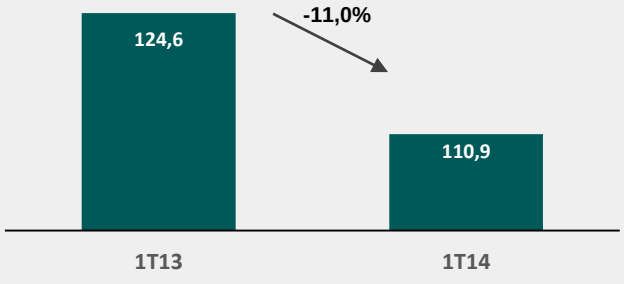
RECEITA LÍQUIDA (IFRS)



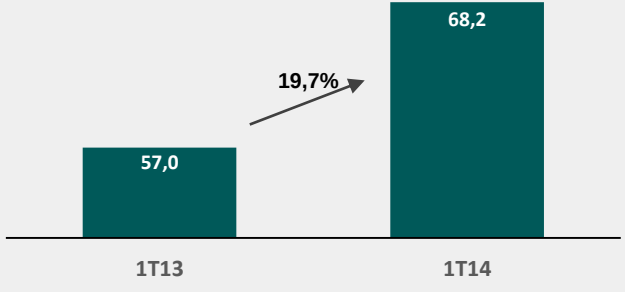
RECEITAS DE LOCAÇÃO (IFRS)



RECEITA LÍQUIDA (PROFORMA)

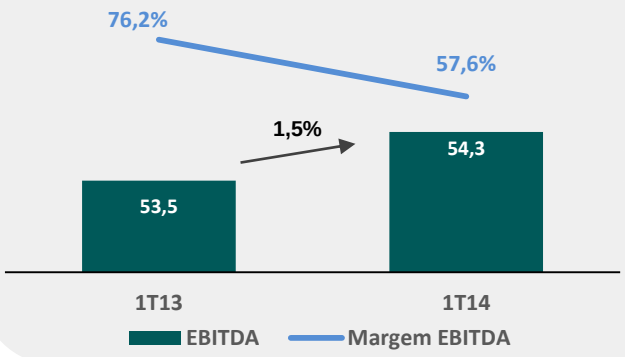


RECEITAS DE LOCAÇÃO (PROFORMA)

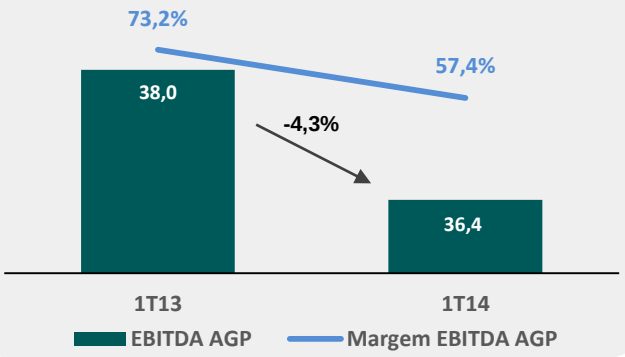


Análise do Resultado (R$ milhões)

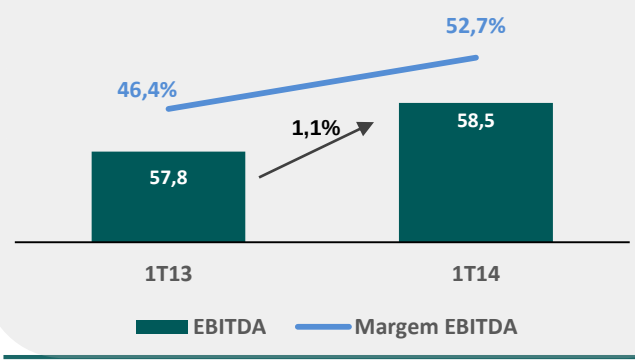
EBITDA (IFRS)



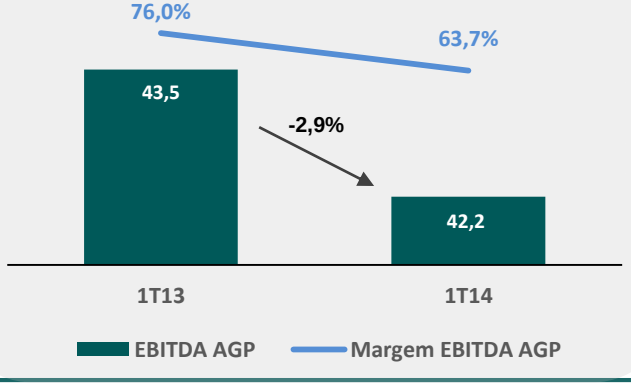
EBITDA – Gestão de Propriedades (IFRS)



EBITDA (Proforma)

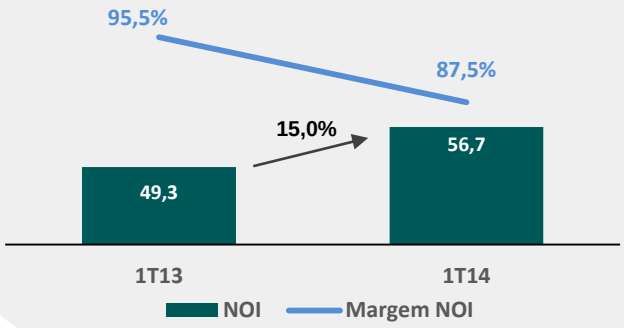


EBITDA – Gestão de Propriedades (Proforma)

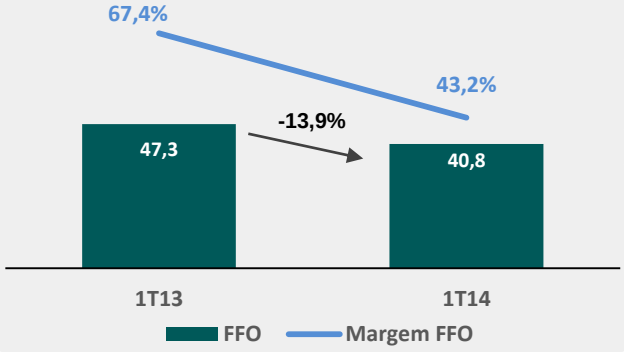


Análise do Resultado (R$ milhões)

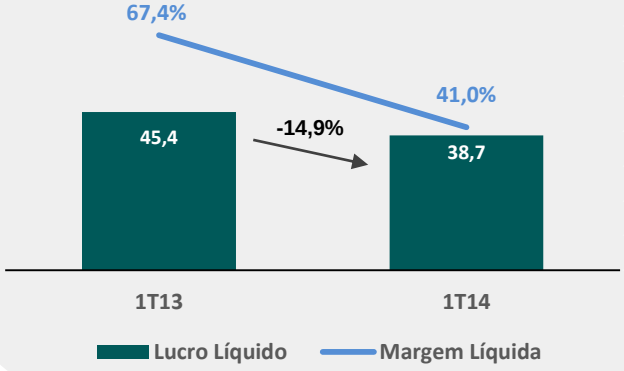
NOI (IFRS)



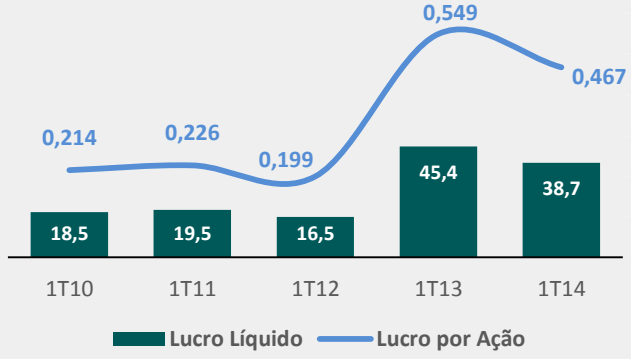
FFO (IFRS)



LUCRO LÍQUIDO (R$ MM)

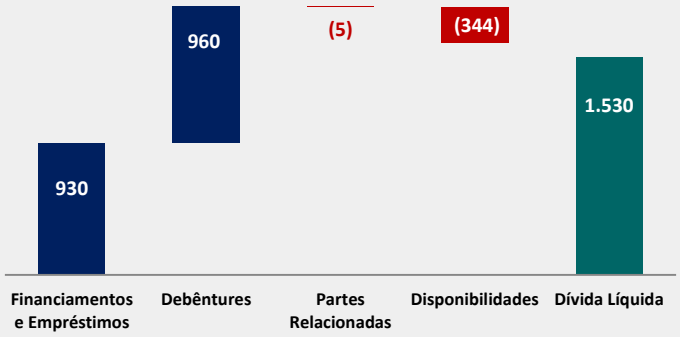


LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO (R$)

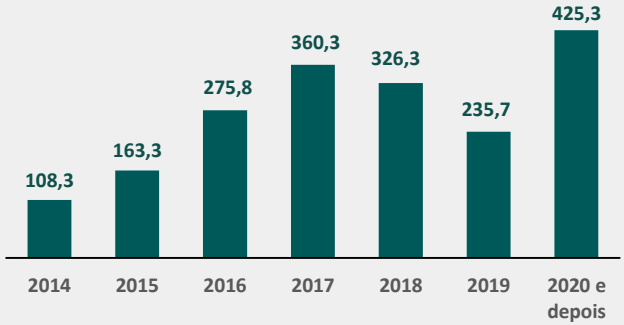


Análise do Endividamento (Proforma)

ENDIVIDAMENTO (R$ MM)



CRONOGRAMA DE REPAGAMENTO (R$ MM)*

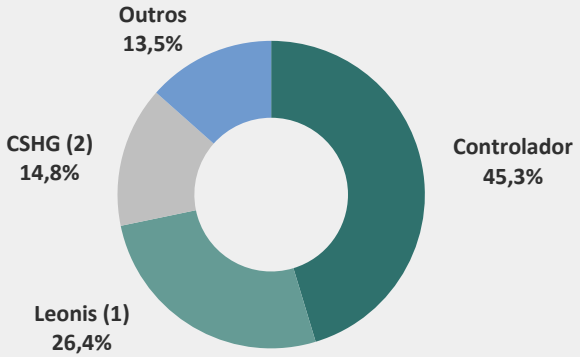


* Financiamentos Corporativo e de Produção; Exclusivamente principal

Dívida Líquida Proforma (R$MM)	Mar 2013	Dez 2013	Mar 2014
Dívida Líquida Total	**671,9**	**1.357,2**	**1.530,3**
Dívida Líquida Total / EBITDA (últimos 12 meses)	*2,54 x*	*6,24 x*	*7,22 x*
Dívida Líquida Corporativa	**216,8**	**666,3**	**600,6**
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA (últimos 12 meses)	*0,82 x*	*3,15 x*	*2,83 x*
Dívida Líquida Produção	**455,1**	**690,9**	**929,6**
Dívida Líquida Produção / EBITDA (últimos 12 meses)	*1,72 x*	*3,27 x*	*4,39 x*

Mercado de Capitais

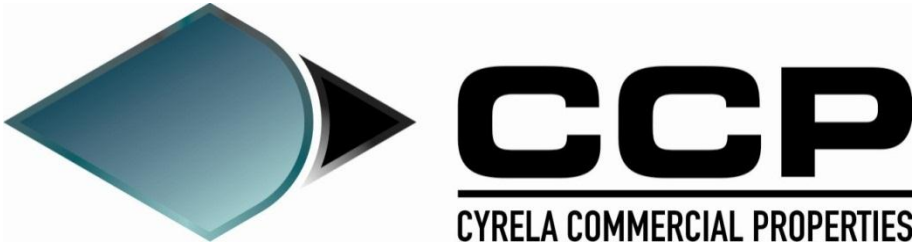
ESTRUTURA SOCIETÁRIA



(1) Leonis Empreendimentos e Participações Ltda.
(2) Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S/A

CCPR3

CCPR3	
Valor da Ação (31/Mar/2014 – Fechamento)	R$18,10
Número de Ações (milhões)	83.000
Market Cap (R$ Bilhões)	1,502
Free Float	54,7%
Variações no 1T14 (%)	
CCPR3	-13,8%
Ibovespa	-2,1%
IMOB	-1,2%



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ri@ccpsa.com.br / +5511-3018-7601

FERNANDO BERGAMIN

fernando.bergamin@ccpsa.com.br / +5511-3018-7689

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, 1455 - 5° andar - Itaim Bibi - CEP: 04543-011 - São Paulo/SP - Brasil