



APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

4T17

AVISO GERAL

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

- Pedro Daltro – Diretor Presidente
- Thiago Muramatsu – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



Shopping Metropolitano Barra



Miss Silvia Morizonte



Tietê Plaza Shopping



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

1. DESTAQUES DO PERÍODO

REALIZAÇÕES DE 2017 E EVENTOS SUBSEQUENTES

- Entrega e Locações do Edifício Miss Silvia Morizono

- Transação CPPIB e Prologis

Swap de 33% dos edifícios com o CPPIB

Venda do portfólio de galpões para a Prologis

- Venda do Parque Industrial Tamboré I

- Pré-pagamento de R\$ 730 milhões de dívidas

- Pagamento de R\$ 345 milhões em dividendos

EVENTOS SUBSEQUENTES

- 9ª Emissão de Debêntures

- Pré-pagamento da 1ª Nota Promissória e da 6ª Emissão de Debêntures

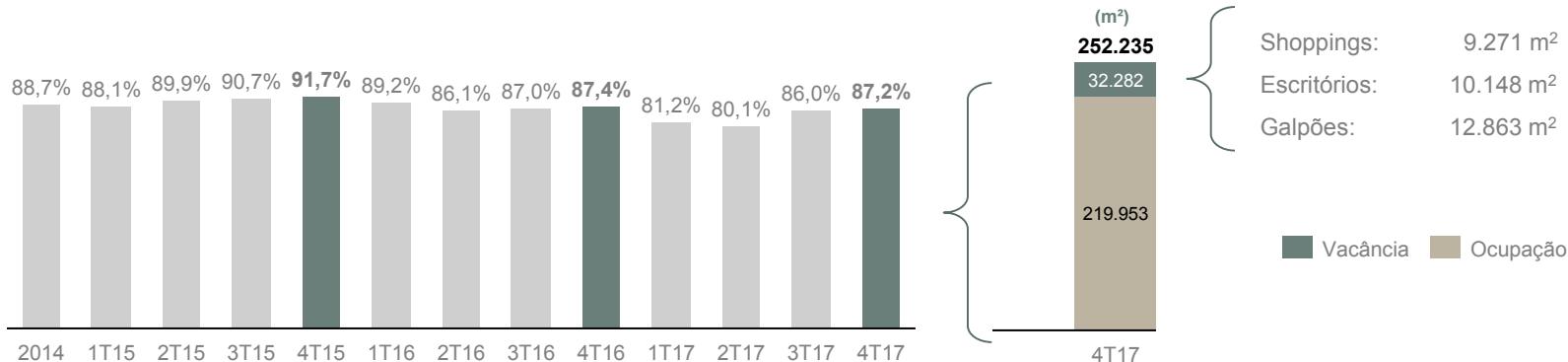




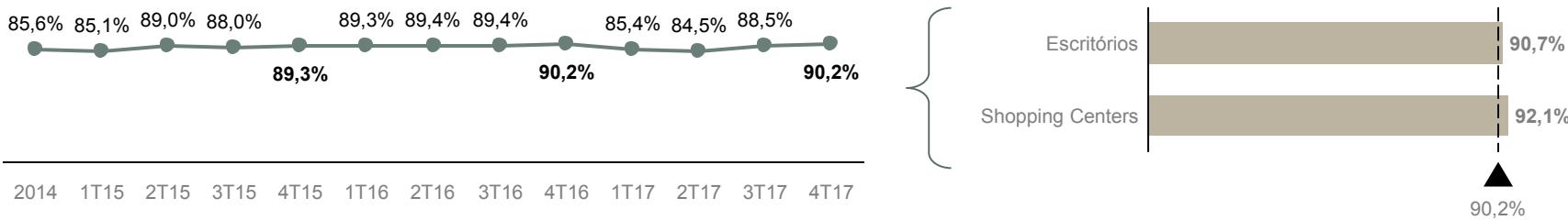
2. DESTAQUES OPERACIONAIS

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

Ocupação Física – Portfólio CCP (%)



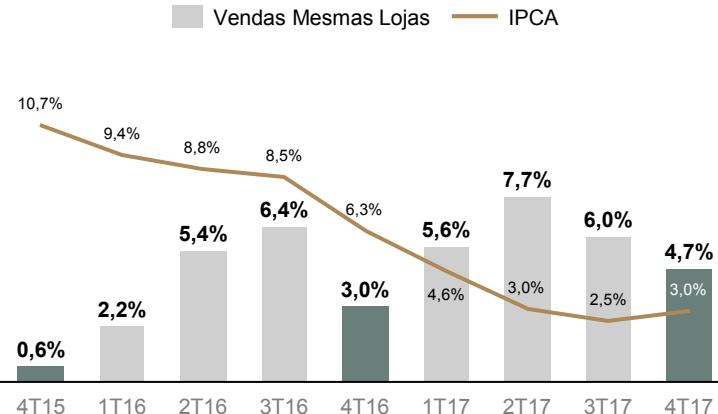
Ocupação Financeira – Portfolio CCP (%)



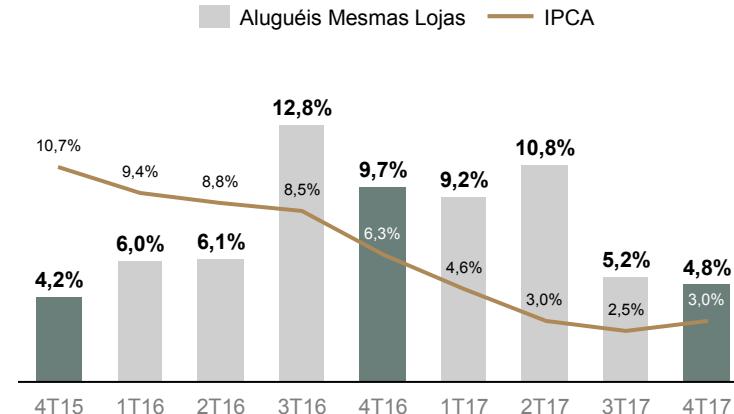
DESEMPENHO OPERACIONAL – SHOPPING CENTERS

	4T16	4T17	4T17 x 4T16
Vendas Contratadas	R\$919,7 MM	R\$995,0 MM	+ 8,2% 
Fluxo Estacionamento (nº de veículos)	3,04 MM	3,30 MM	+ 8,7% 

VENDAS MESMAS LOJAS*
(% mesmo trimestre do ano anterior)



ALUGUÉIS MESMAS LOJAS*
(% mesmo trimestre do ano anterior)



DESEMPENHO OPERACIONAL – REC. DE LOCAÇÃO (IFRS)

Receita de Locação IFRS (R\$ MM)	4T16	4T17	4T17 x 4T16	2016	2017	2017 x 2016
Escritórios	30,4	34,4	+12,9%	126,7	135,1	+6,6%
Triple A	21,5	26,4	+22,8%	90,5	99,5	+9,9%
Classe A	9,0	8,0	-10,8%	36,2	35,6	-1,6%
Shopping Centers	41,4	58,7	+42,1%	182,4	219,1	+20,1%
Galpões Logísticos	0,7	-	NA	4,3	0,7	NA
Total	72,5	93,1	+28,4%	313,4	354,9	+13,2%

Composição da Receita de Locação (R\$ MM)



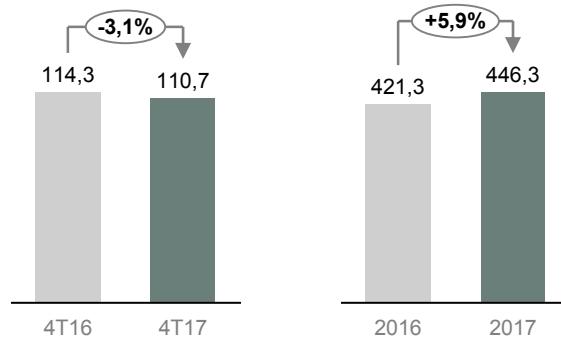


CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

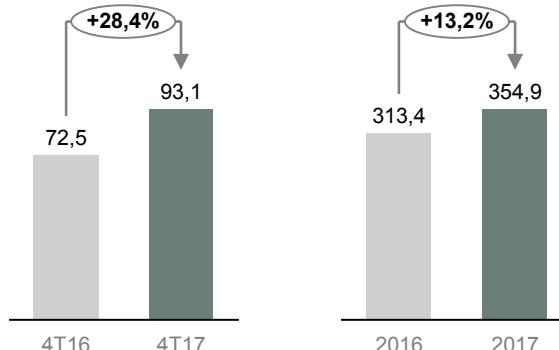
3. DESTAQUES FINANCEIROS

ANÁLISE DO RESULTADO (R\$ MILHÕES)

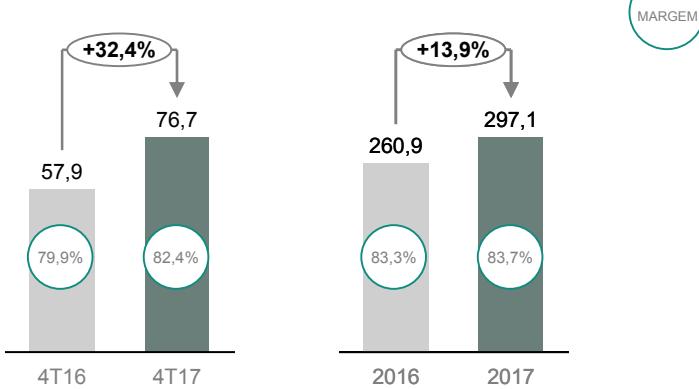
Receita Líquida (IFRS)



Receita de Locação (IFRS)

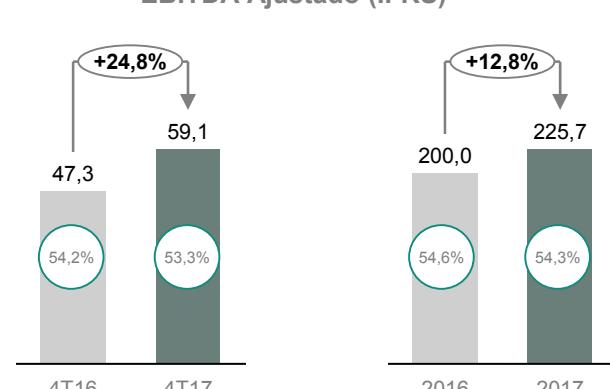


NOI (IFRS)



MARGEM

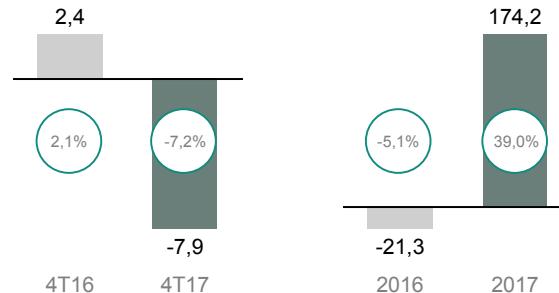
EBITDA Ajustado (IFRS)



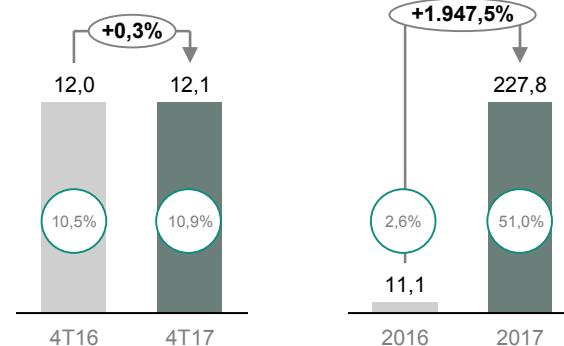
MARGEM

ANÁLISE DO RESULTADO (R\$ MILHÕES)

Lucro Líquido (IFRS)

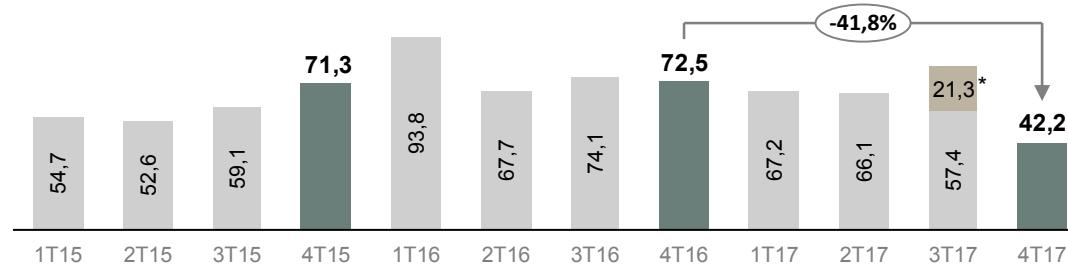


FFO (IFRS)



MARGEM

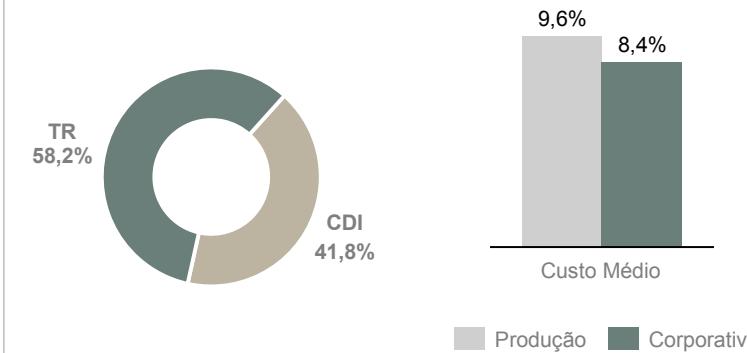
Despesas Financeiras



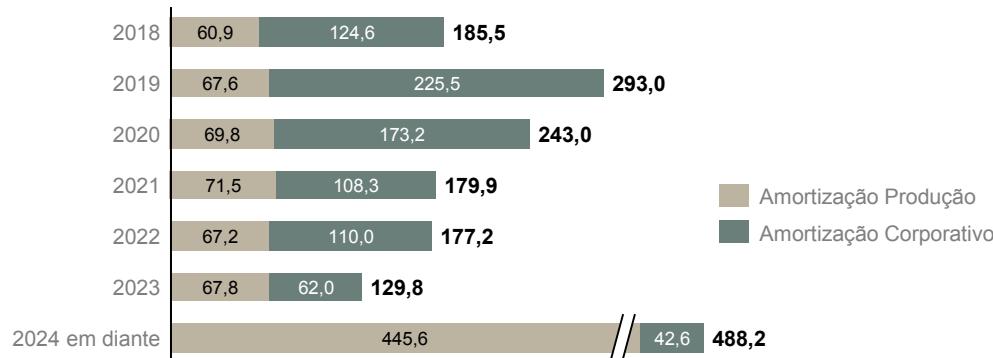
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO

Dívida Líquida (R\$ MM)	4T16	3T17	4T17
Caixa e Equivalentes	413	448	341
Dívida Líquida Total	2.012	1.284	1.280
Dívida Líquida Total / EBITDA UDM	7,1x	2,6x	2,7x
Dívida Líquida Corporativa	505	301	314
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA UDM	1,8x	0,6x	0,7x
Dívida Líquida Produção	1.507	983	966
Dívida Líquida Produção / EBITDA UDM	5,3x	2,0x	2,0x

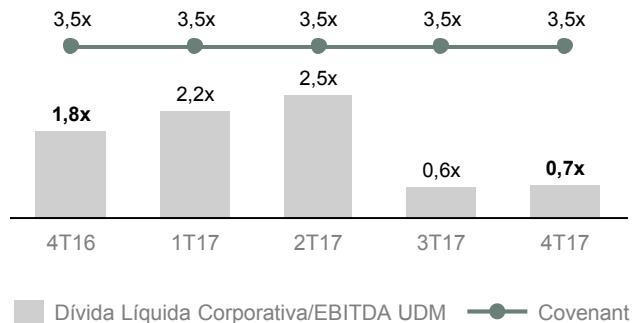
Endividamento por Indexador e Custo (%)



Cronograma de Amortizações* (R\$ MM)



Verificação de Covenants Financeiros



* Considera os eventos subsequentes de pré-pagamento de R\$ 300,7 milhões em dívidas e emissão da 9ª debenture



PEDRO DALTRO

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

THIAGO MURAMATSU

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

GEORGE COURA

george.coura@ccpsa.com.br / +55 11-3018-7621

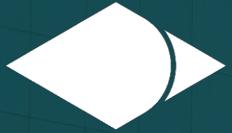
FERNANDA COUTO

fernanda.couto@ccpsa.com.br / +55 11-3018-7610

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar - Itaim Bibi

CEP: 04538-132 - São Paulo/SP - Brasil



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

EARNINGS RELEASE

4Q17

SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

DISCLAIMER

This Presentation includes forward-looking statements, which are based upon historical data and reflect expectations and objectives of the Management. Such statements involve risks and uncertainties and, therefore, are not guarantees of future performance. CCP's future results may differ substantially from the results presented herein due to various important factors, among others: general economic, political and business conditions in Brazil (especially in the areas in which CCP operates); success in the implementation of the Company's business strategies and investment plans; capacity in obtaining equipment/suppliers without interruption and at predictable prices; competition; risks associated to real estate development, construction, leasing and sales; risk of non-achievement of results from CCP's holding company and subsidiaries; regulatory risks; risk of non-development of an active and liquid market for CCP's shares; and other current or imminent risks, either already known or not, by CCP's Management.

The information and statistical data related to the industry overview and market share of CCP, including market forecast, were obtained through internal investigations, market researches, available public information, publications of the industry, independent consults and governmental bodies and agencies.

CCP is under no circumstances responsible for investment decisions made based on the information contained in this Presentation (material or speech) or any other support materials handed out or shown during the Presentation. This Presentation shall not be considered a recommendation of purchase of the Company's shares. When deciding to acquire shares issued by CCP, potential investors may undertake their own search efforts and analysis of the operational and financial conditions of CCP, and of the risks involved in such decision.

ATTENDANTS

- Pedro Daltro – Chief Executive Officer
- Thiago Muramatsu – Chief Financial and Investor Relations Officer



Shopping Metropolitano Barra



Miss Silvia Morizonte



Tietê Plaza Shopping



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

1. PERIOD HIGHLIGHTS

2017 HIGHLIGHTS AND SUBSEQUENT EVENTS

- Delivery and Lease of the Miss Silvia Morizono Building

- CPPIB/Prologis Transactions

Swap of 33% of the buildings with CPPIB

Sale of the distribution center portfolio to Prologis

- Sale of Tamboré I Industrial Park

- Prepayment of R\$730 million in debt

- Payment of R\$345 million in dividends

SUBSEQUENT EVENTS

- 9th Debenture Issue

- Prepayment of the 1st Promissory Note and the 6th Debenture Issue



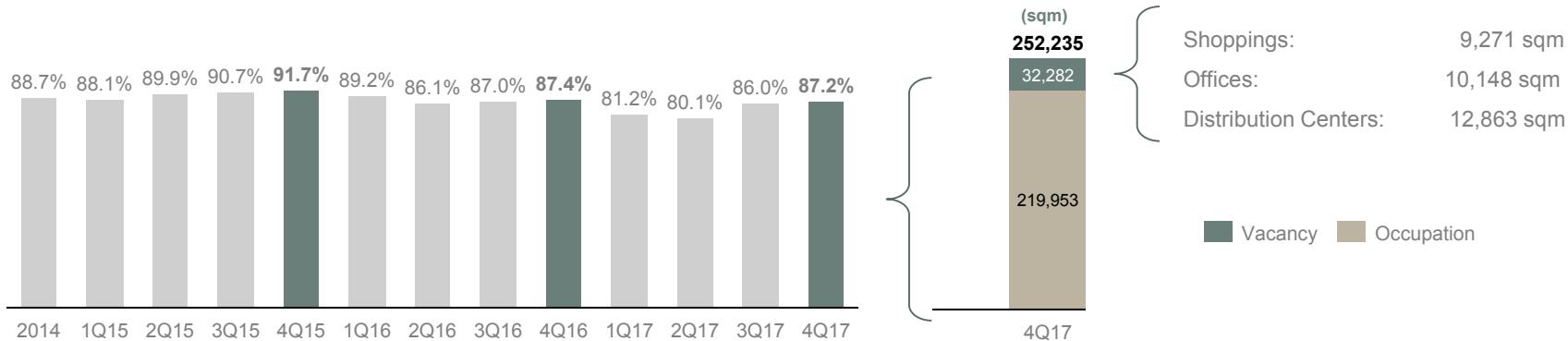


CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

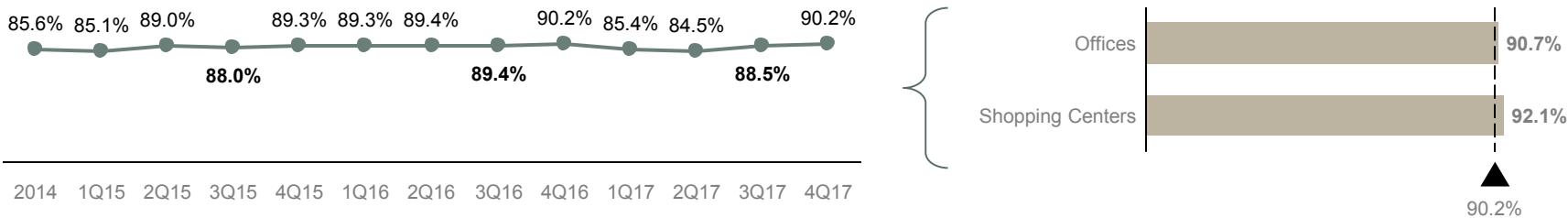
2. OPERATIONAL HIGHLIGHTS

OCCUPANCY ANALYSIS

Physical Occupancy – Portfólio CCP (%)



Financial Occupancy – Portfolio CCP (%)

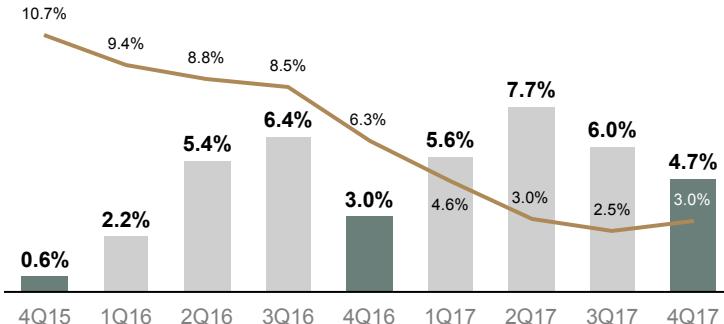


PERFORMANCE INDICATORS– SHOPPING CENTERS

	4Q16	4Q17	4Q17 x 4Q16
Contracted Sales	R\$919.7 MM	R\$995.0 MM	+ 8.2% 
Parking Flows (number of vehicles)	3.04 MM	3.30 MM	+ 8.7% 

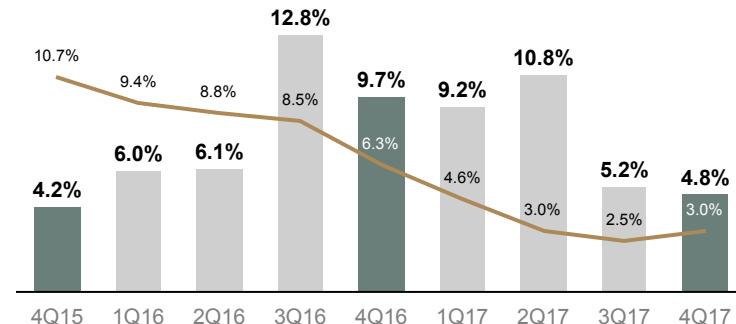
SAME STORE SALES*
(% same quarter of last year)

 Same Store Sales  IPCA



SAME STORE RENT*
(% same quarter of last year)

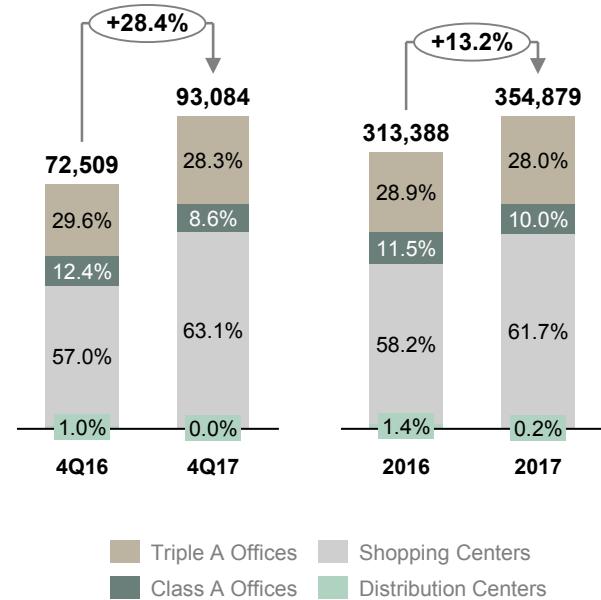
 Same Store Rent  IPCA



PERFORMANCE INDICATORS – LEASING REVENUES (IFRS)

Leasing Revenues IFRS (R\$ MM)	4Q16	4Q17	4Q17 x 4Q16	2016	2017	2017 x 2016
Offices	30.4	34.4	+12.9%	126.7	135.1	+6.6%
Triple A	21.5	26.4	+22.8%	90.5	99.5	+9.9%
Class A	9.0	8.0	-10.8%	36.2	35.6	-1.6%
Shopping Centers	41.4	58.7	+42.1%	182.4	219.1	+20.1%
Distribution Centers	0.7	-	NA	4.3	0.7	NA
Total	72.5	93.1	+28.4%	313.4	354.9	+13.2%

Leasing Revenue by Segment (R\$ MM)



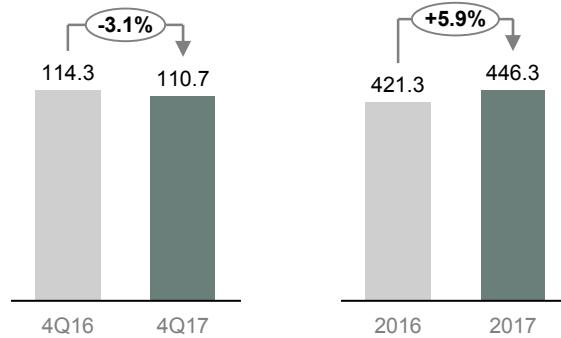


CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

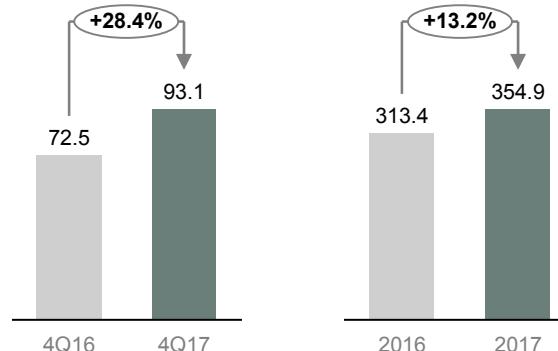
3. FINANCIAL HIGHLIGHTS

RESULTS ANALYSIS (R\$ MILLIONS)

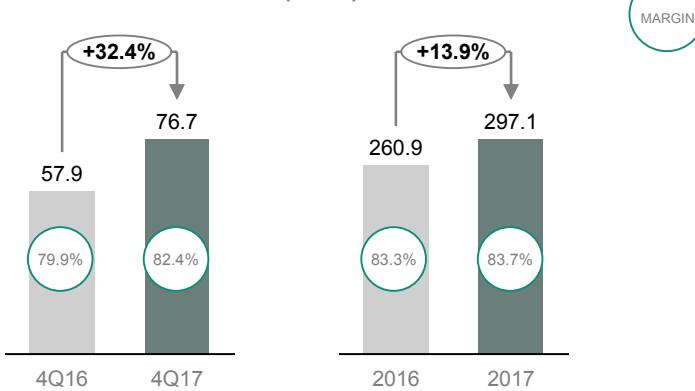
Net Revenue (IFRS)



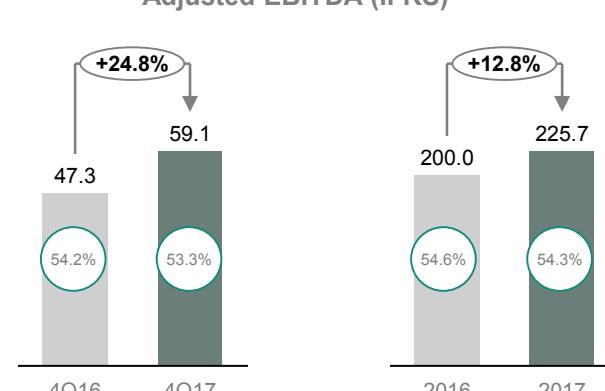
Leasing Revenues (IFRS)



NOI (IFRS)

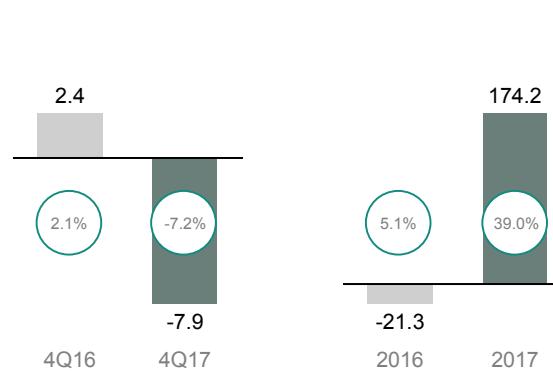


Adjusted EBITDA (IFRS)

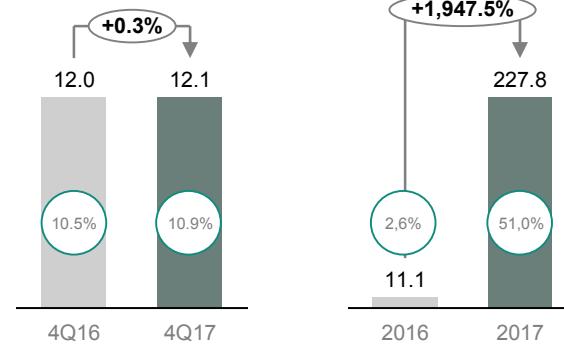


RESULTS ANALYSIS (R\$ MILLIONS)

Net Profit (IFRS)

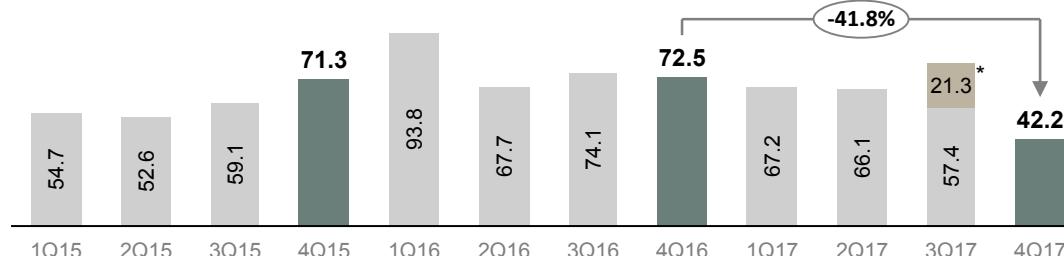


FFO (IFRS)



MARGIN

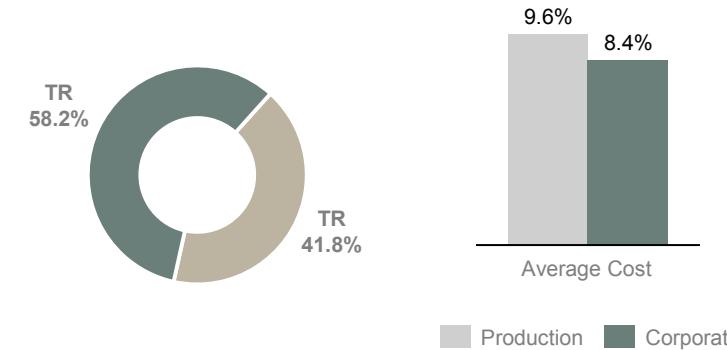
Financial Expenses



DEBT ANALYSIS

Net Debt (R\$ MM)	4Q16	3Q17	4Q17
Cash and Cash Equivalents	413	448	341
Total Net Debt	2,012	1,284	1,280
Total Net Debt/ EBITDA LTM	7.1x	2.6x	2.7x
Corporate Net Debt	505	301	314
Corporate Net Debt/ EBITDA LTM	1.8x	0.6x	0.7x
Production Net Debt	1,507	983	966
Production Net Debt / EBITDA LTM	5.3x	2.0x	2.0x

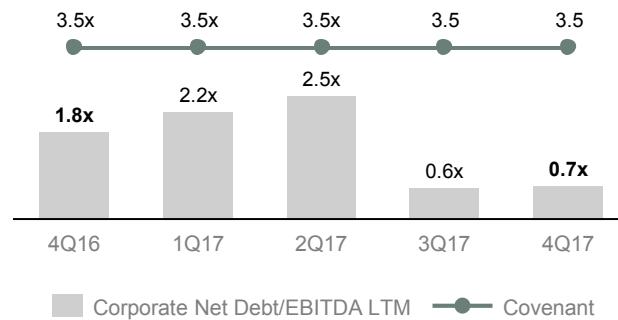
Debt by Index and Cost (%)



Amortization Schedule * (R\$ MM)

2018	60.9	124.6	185.5
2019	67.6	225.5	293.0
2020	69.8	173.2	243.0
2021	71.5	108.3	179.9
2022	67.2	110.0	177.2
2023	67.8	62.0	129.8
2024 onward		445.6	// 42.6 488.2

Financial Covenants Assessment



* Considers subsequent events related to the prepayment of R\$300.7 million in debt and 9th debenture issue



PEDRO DALTRO

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

THIAGO MURAMATSU

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

GEORGE COURA

george.coura@ccpsa.com.br / +55 11-3018-7621

FERNANDA COUTO

fernanda.couto@ccpsa.com.br / +55 11-3018-7610

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

3600 Av. Brigadeiro Faria Lima - 14° floor - Itaim Bibi

ZIP Code: 04538-132 - São Paulo/SP - Brazil