



CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2T18

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



1. DESTAQUES DO PERÍODO

REALIZAÇÕES DO 2T18 E EVENTOS SUBSEQUENTES

- Conclusão da venda do Parque Shopping Belém
- Pré-pagamento do crédito imobiliário tomado na CCP S/A, no montante de R\$ 10,1 milhões e com o custo de TR + 10% a.a.
- Repactuação da taxa de juros do crédito imobiliário do Tietê Plaza Shopping de TR+10,80% a.a para TR+9,30% a.a.
- Venda do Parque Industrial Tamboré

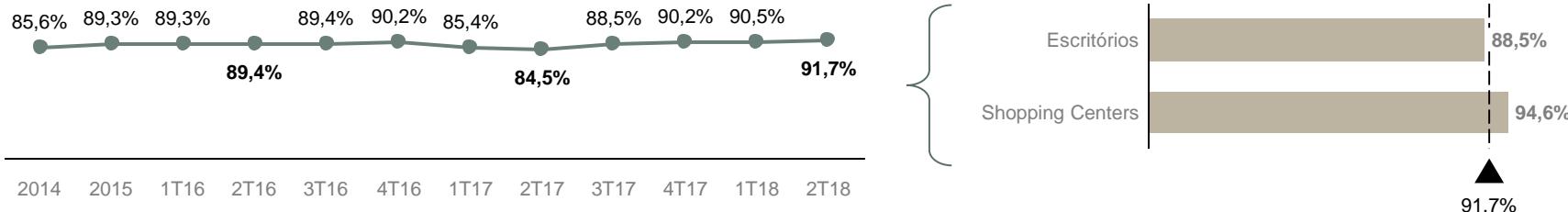




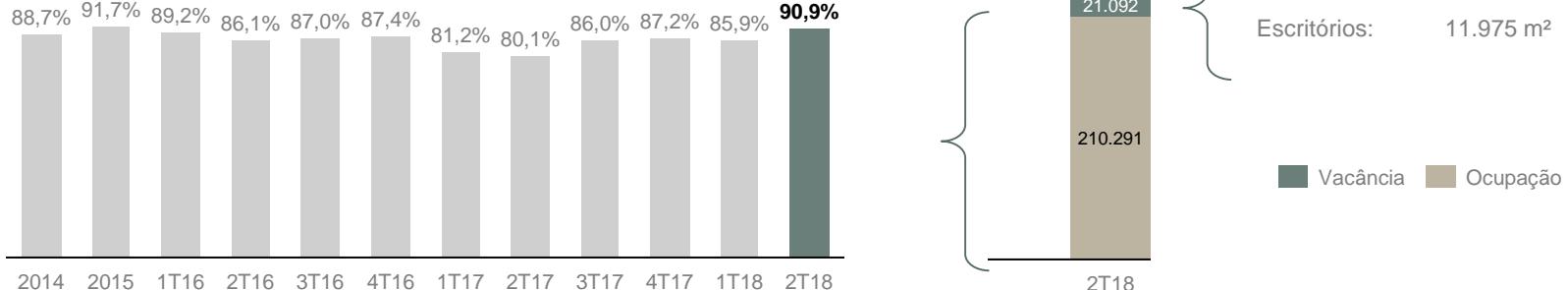
2. DESTAQUES OPERACIONAIS

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

Ocupação Financeira – Portfolio CCP (%)



Ocupação Física – Portfólio CCP (%)

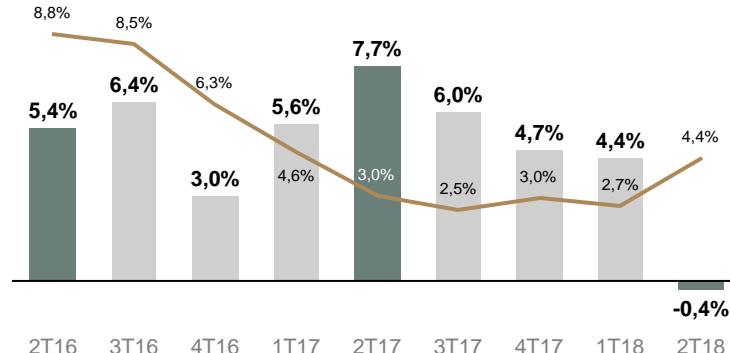


DESEMPENHO OPERACIONAL – SHOPPING CENTERS

	2T17	2T18	2T17 x 2T18
Vendas	R\$762,2 MM	R\$731,5 MM	- 4,0%
Fluxo Estacionamento (nº de veículos)	2,85 MM	2,56 MM	- 10,4%

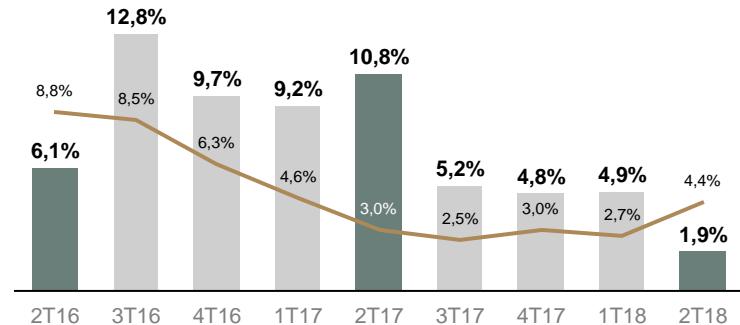
VENDAS MESMAS LOJAS*
(% mesmo trimestre do ano anterior)

■ Vendas Mesmas Lojas ■ IPCA



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

■ Aluguéis Mesmas Lojas ■ IPCA

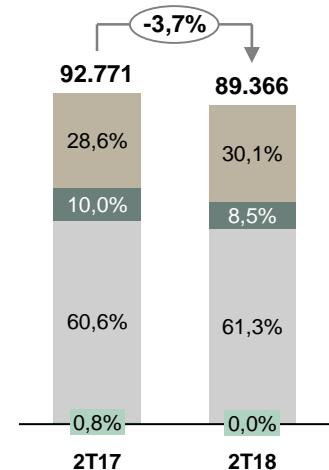


* Considera apenas os shoppings administrados pela CCP.

DESEMPENHO OPERACIONAL – REC. DE LOCAÇÃO (IFRS)

Composição da Receita de Locação (R\$ MM)

Receita de Locação IFRS (R\$ MM)	2T17	2T18	2T18 x 2T17
Escritórios	35,8	34,6	-3,4%
Triple A	26,5	26,9	+1,5%
Classe A	9,2	7,6	-17,5%
Shopping Centers	56,2	54,8	-2,5%
Galpões Logísticos	0,8	-	NA
Total	92,8	89,4	-3,7%



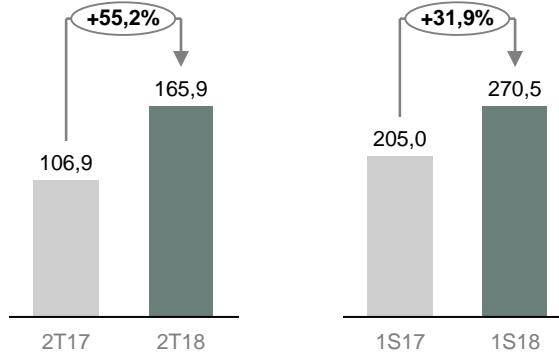
 Edifícios Triple A  Shopping Centers
 Edifícios Classe A  Industrial / Centro de distribuição



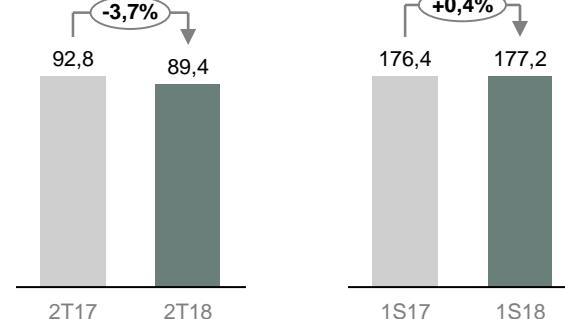
3. DESTAQUES FINANCEIROS

ANÁLISE DO RESULTADO (R\$ MILHÕES)

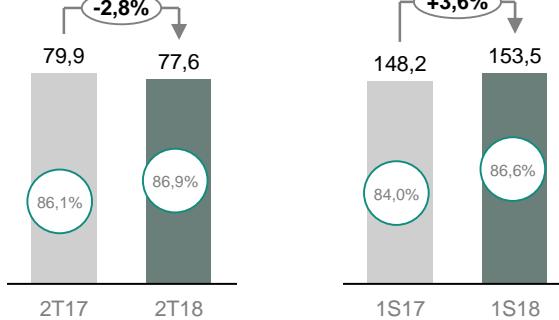
Receita Líquida (IFRS)



Receita de Locação (IFRS)

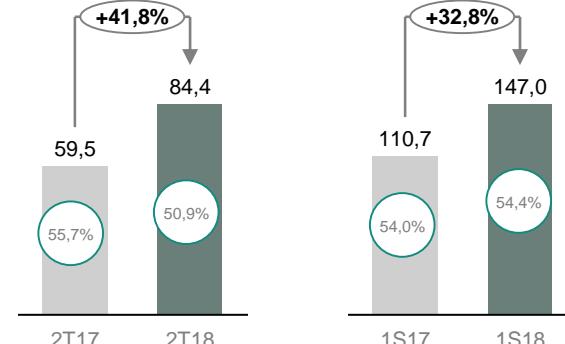


NOI (IFRS)



MARGEM

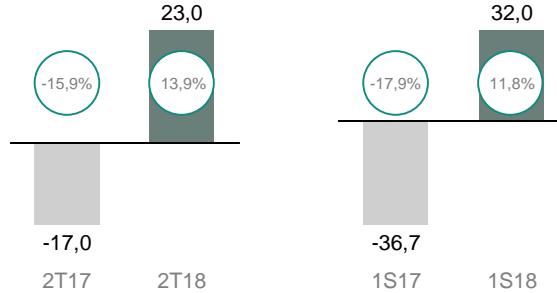
EBITDA (IFRS)



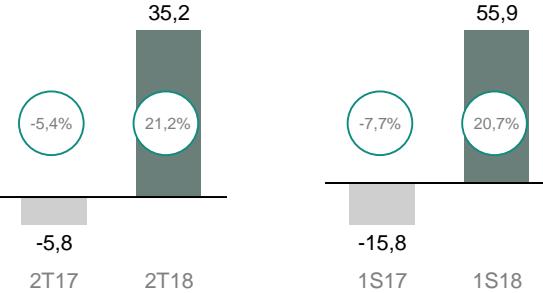
MARGEM

ANÁLISE DO RESULTADO (R\$ MILHÕES)

Lucro Líquido (IFRS)

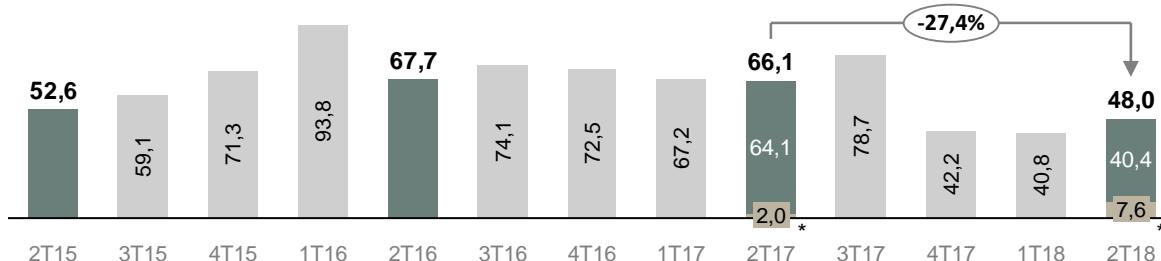


FFO (IFRS)



MARGEM

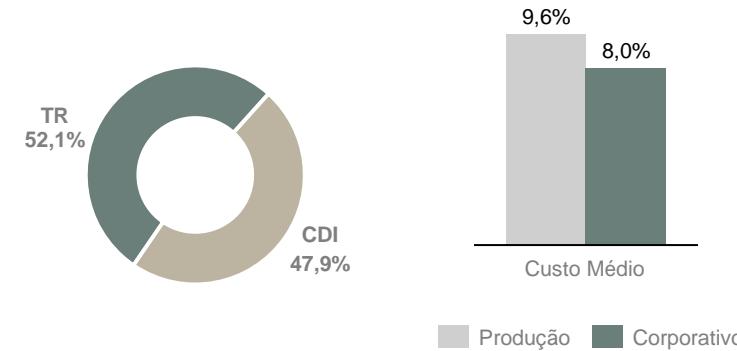
Despesas Financeiras



ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO

Dívida Líquida (R\$ MM)	2T17	1T18	2T18
Caixa e Equivalentes	330	509	543
Dívida Líquida Total	2.072	1.271	1.250
Dívida Líquida Total / EBITDA UDM	8,5x	2,6x	2,4x
Dívida Líquida Corporativa	618	306	316
Dívida Líquida Corporativa / EBITDA UDM	2,5x	0,6x	0,6x
Dívida Líquida Produção	1.455	965	935
Dívida Líquida Produção / EBITDA UDM	5,9x	2,0x	1,8x

Endividamento por Indexador e Custo (%)

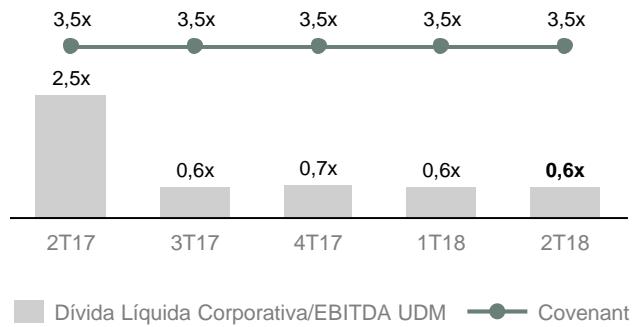


Cronograma de Amortizações (R\$ MM)

2018	27,7	122,6	150,2
2019	57,5	225,5	283,0
2020	59,5	173,2	232,7
2021	61,8	108,3	170,2
2022	59,6	110,0	169,6
2023	59,9	62,0	121,9
2024 em diante	453,5	// 42,6	496,0

Legend: Amortização Produção (Grey), Amortização Corporativo (Dark Green)

Verificação de Covenants Financeiros





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 2Q18

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



1. PERIOD HIGHLIGHTS

2Q18 HIGHLIGHTS AND SUBSEQUENT EVENTS

- Conclusion of the sale of Parque Shopping Belém

- Prepayment of the real state loan taken from CCP S/A, totaling R\$10.1 million, at TR + 10% p.a.

- Renegotiation of the interest rate of the Tietê Plaza Shopping real estate loan, from TR + 10.80% p.a. to TR + 9.30% p.a.

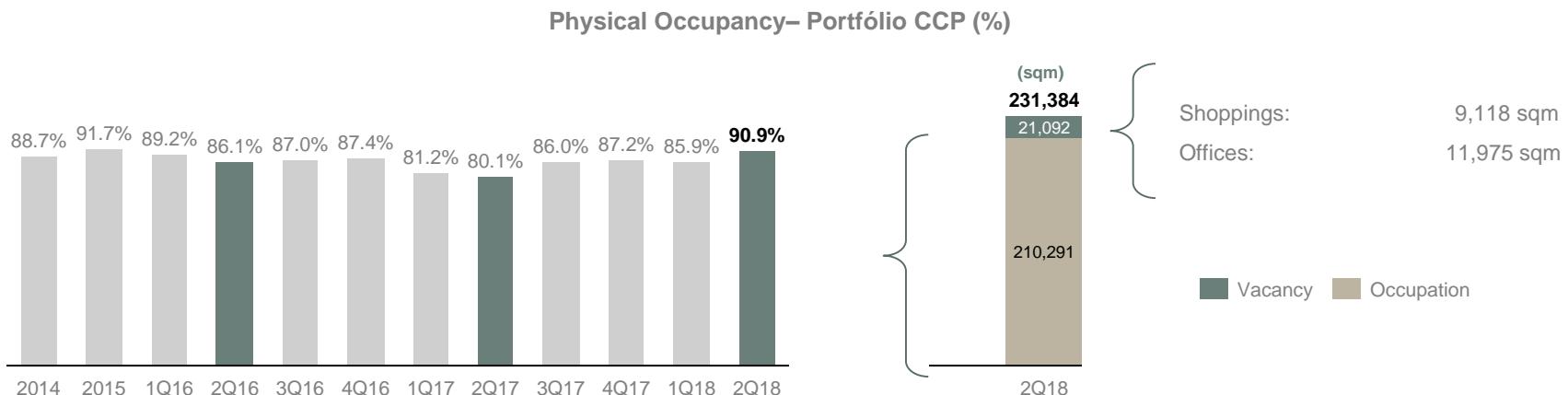
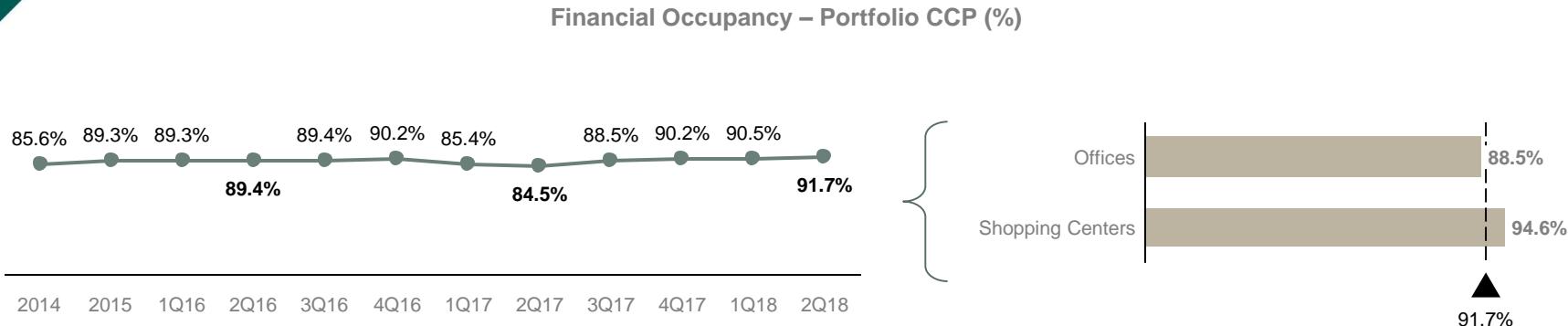
- Sale of Parque Industrial Tamboré





2. OPERATIONAL HIGHLIGHTS

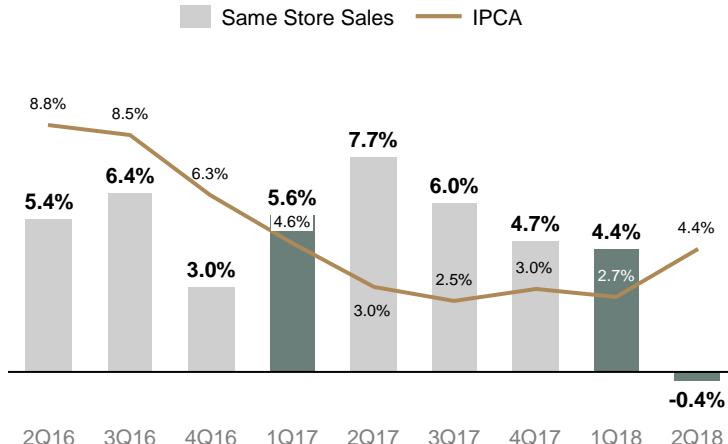
OCCUPANCY ANALYSIS



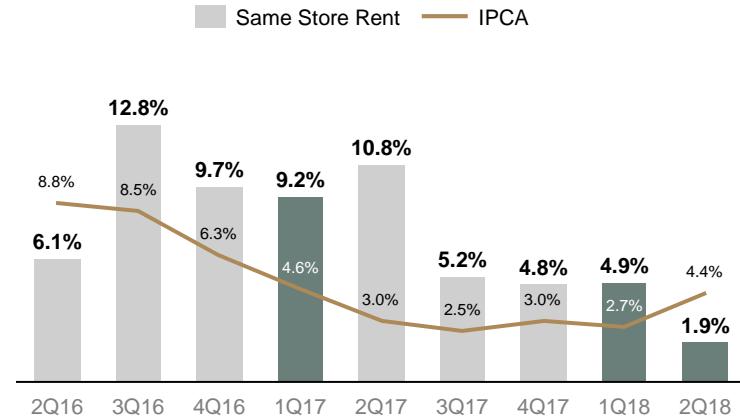
PERFORMANCE INDICATORS– SHOPPING CENTERS

	2Q17	2Q18	2Q17 x 2Q18
Sales	R\$762.2 MM	R\$731.5 MM	- 4.0%
Parking Flow (number of vehicles)	2.85 MM	2.56 MM	- 10.4%

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



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

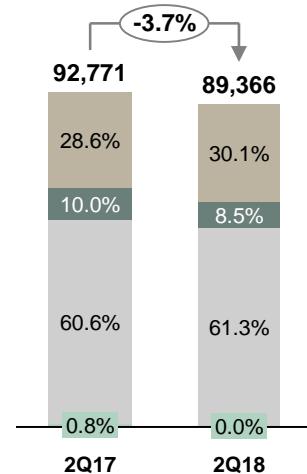


* Considering only shopping centers managed by CCP.

PERFORMANCE INDICATORS – LEASING REVENUES (IFRS)

Leasing Revenues IFRS (R\$ MM)	2Q17	2Q18	2Q18 x 2Q17
Offices	35.8	34.6	-3.4%
Triple A	26.5	26.9	+1.5%
Class A	9.2	7.6	-17.5%
Shopping Centers	56.2	54.8	-2.5%
Distribution Centers	0.8	-	NA
Total	92.8	89.4	-3.7%

Leasing Revenue by Segment (R\$ MM)



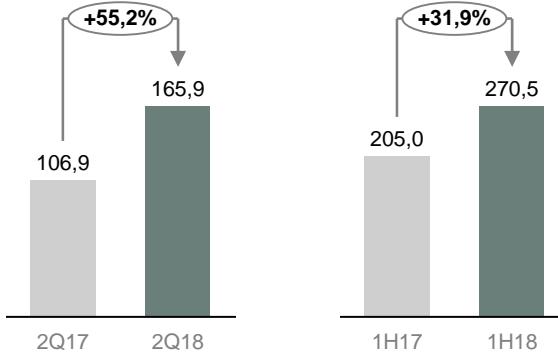
Triple A Offices
 Shopping Centers
 Class A Offices
 Distribution Centers



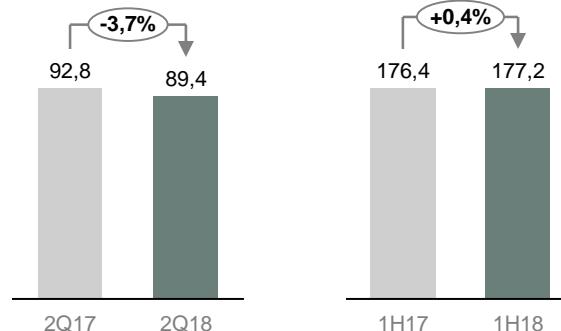
3. FINANCIAL HIGHLIGHTS

RESULTS ANALYSIS (R\$ MILLIONS)

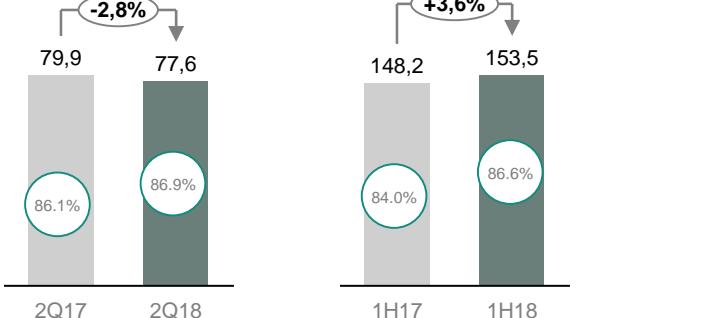
Net Revenue (IFRS)



Leasing Revenues (IFRS)

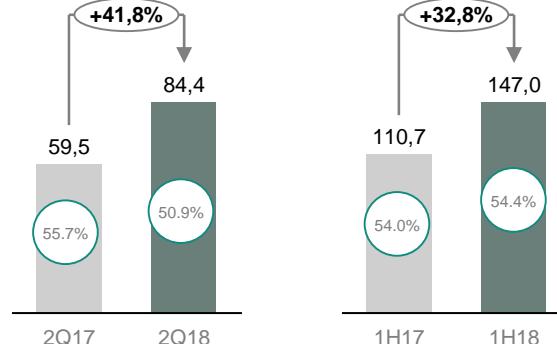


NOI (IFRS)



MARGIN

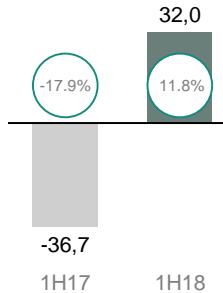
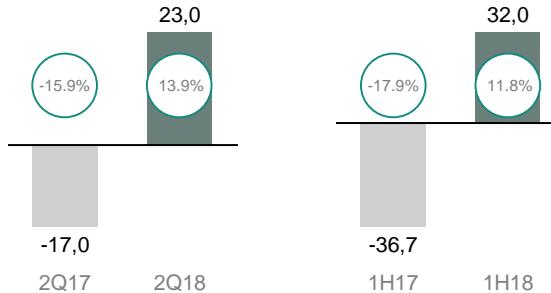
EBITDA (IFRS)



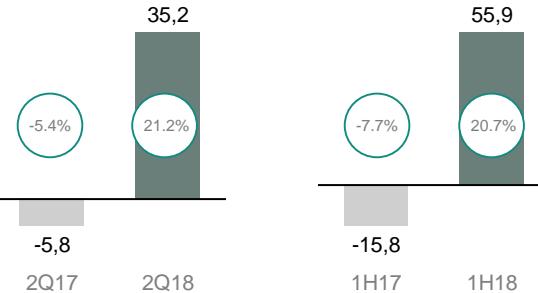
MARGIN

RESULTS ANALYSIS (R\$ MILLIONS)

Net Profit (IFRS)

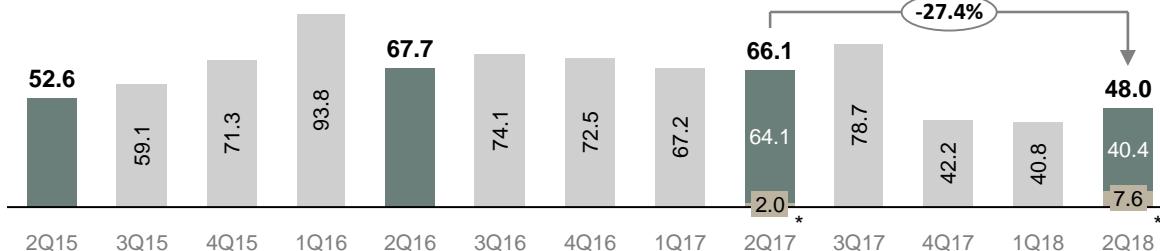


FFO (IFRS)



MARGIN

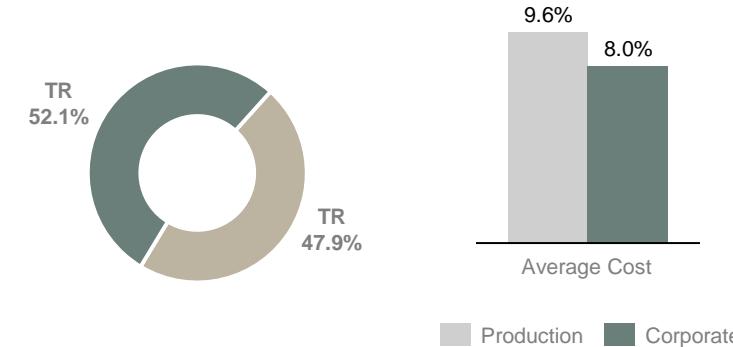
Financial Expenses



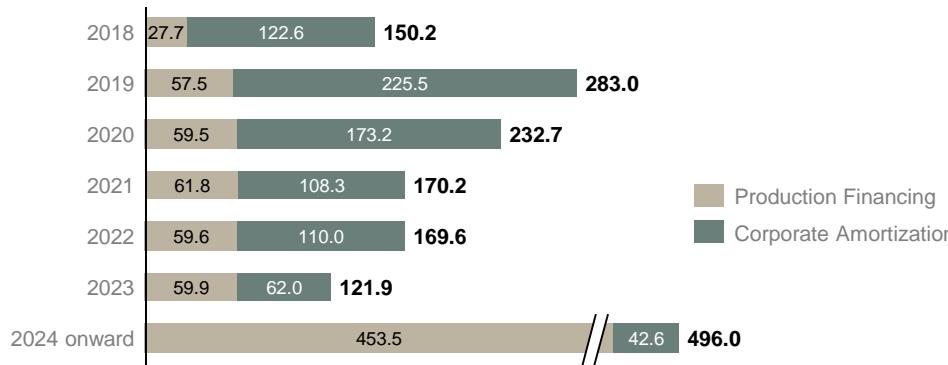
DEBT ANALYSIS

Net Debt (R\$ MM)	2Q17	1Q18	2Q18
Cash and Cash Equivalents	330	509	543
Total Net Debt	2,072	1,271	1,250
Total Net Debt/ EBITDA LTM	8.5x	2.6x	2.4x
Corporate Net Debt	618	306	316
Corporate Net Debt/ EBITDA LTM	2.5x	0.6x	0.6x
Production Net Debt	1,455	965	935
Production Net Debt / EBITDA LTM	5.9x	2.0x	1.8x

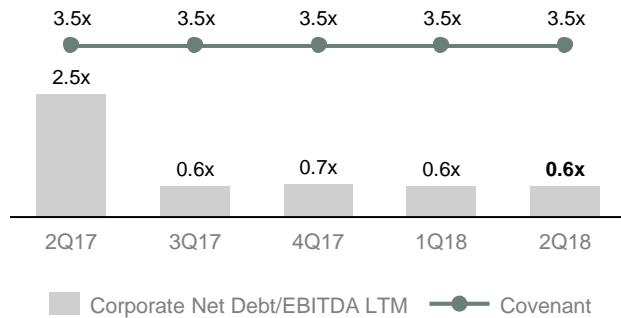
Debt by Index and Cost (%)



Amortization Schedule (R\$ MM)



Financial Covenants Assessment





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 – 14th floor - Itaim Bibi

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