



Pedro Daltro
Presidente

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

resultados 3T19



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.

aviso geral

JULHO

PRÉ PAGAMENTO 8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

SETEMBRO

PARCERIA COM DELIVERY CENTER

LOCAÇÃO BIRMANN 10

LEASING SPREAD NOMINAL +15,6%

EVENTOS SUBSEQUENTES

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

AQUISIÇÃO 18º ANDAR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

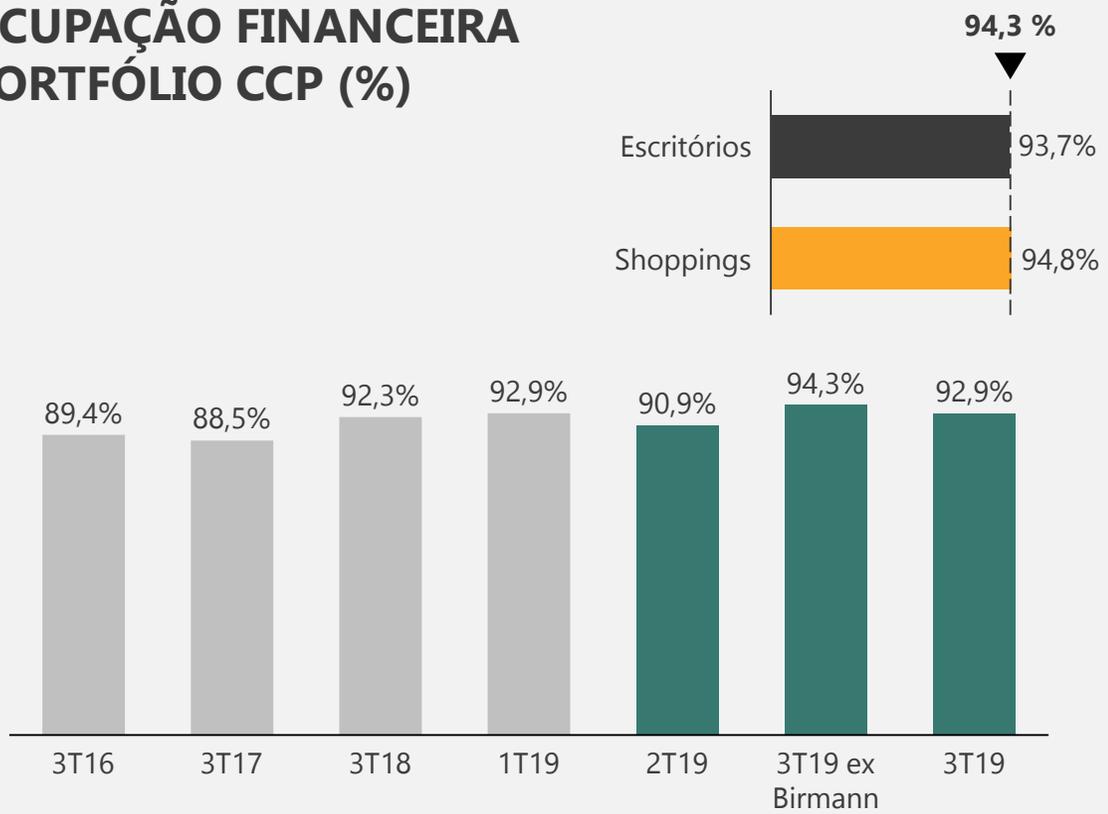
realizações

Birmann 10

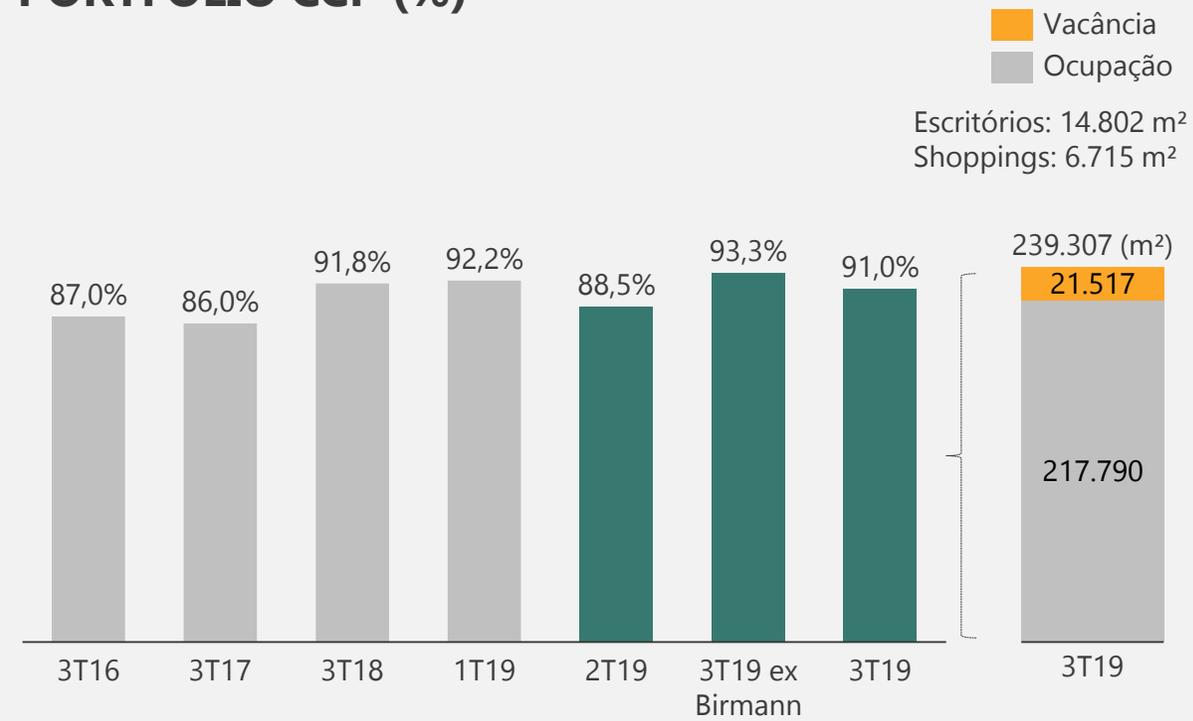
destaques operacionais



OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%)

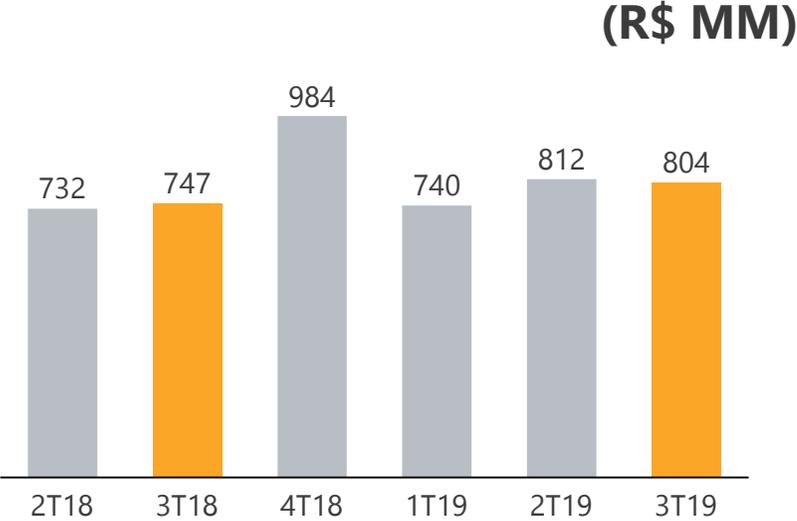


OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%)



índices de ocupação

Vendas cresceram **7,6%**
em relação ao 3T18

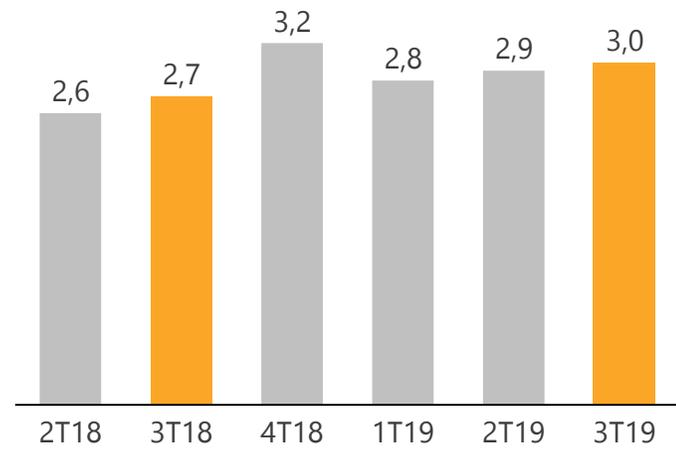


shoppings

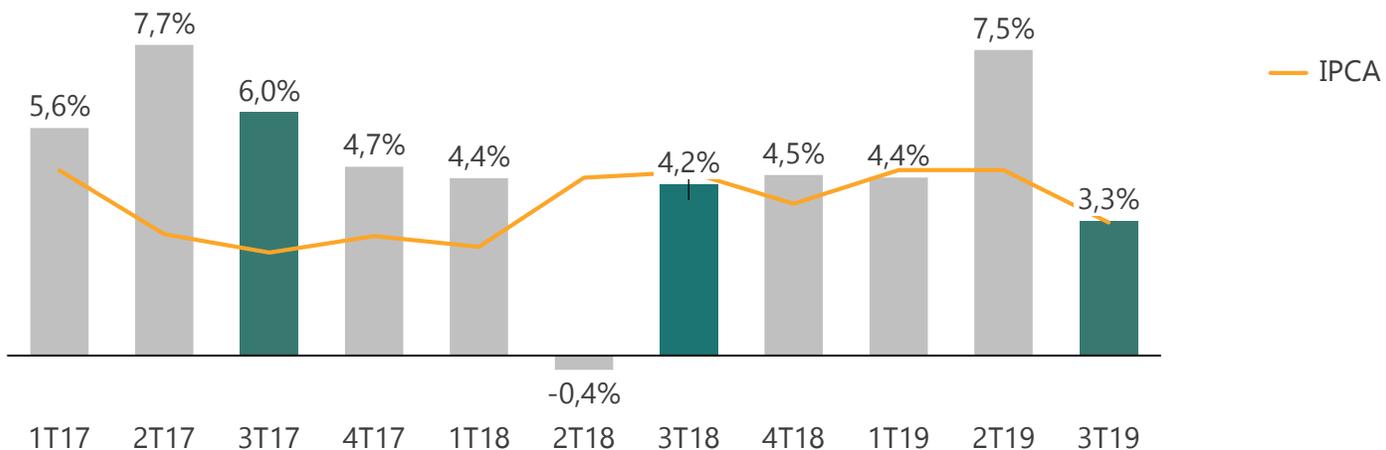


FLUXO DO ESTACIONAMENTO

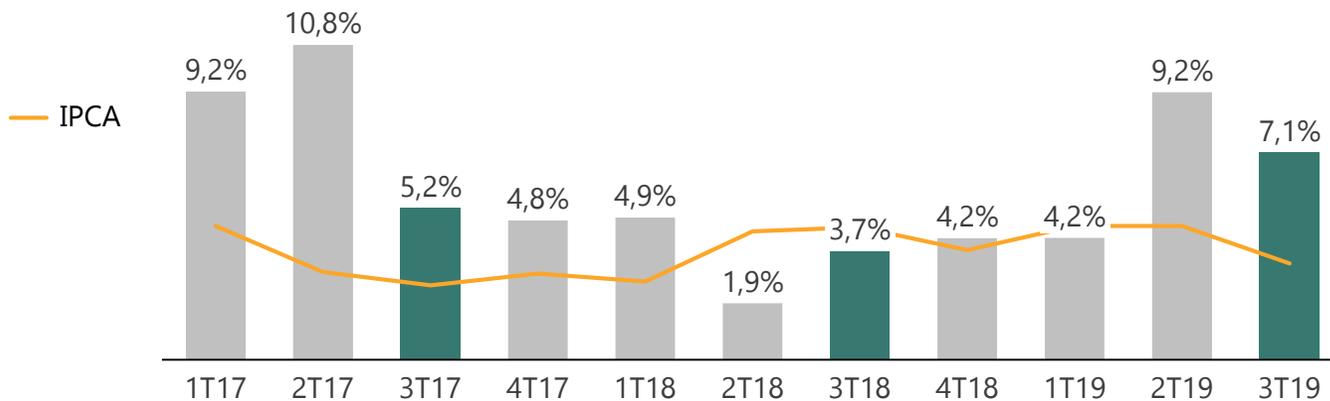
+9,9%
(nº de veículos MM)



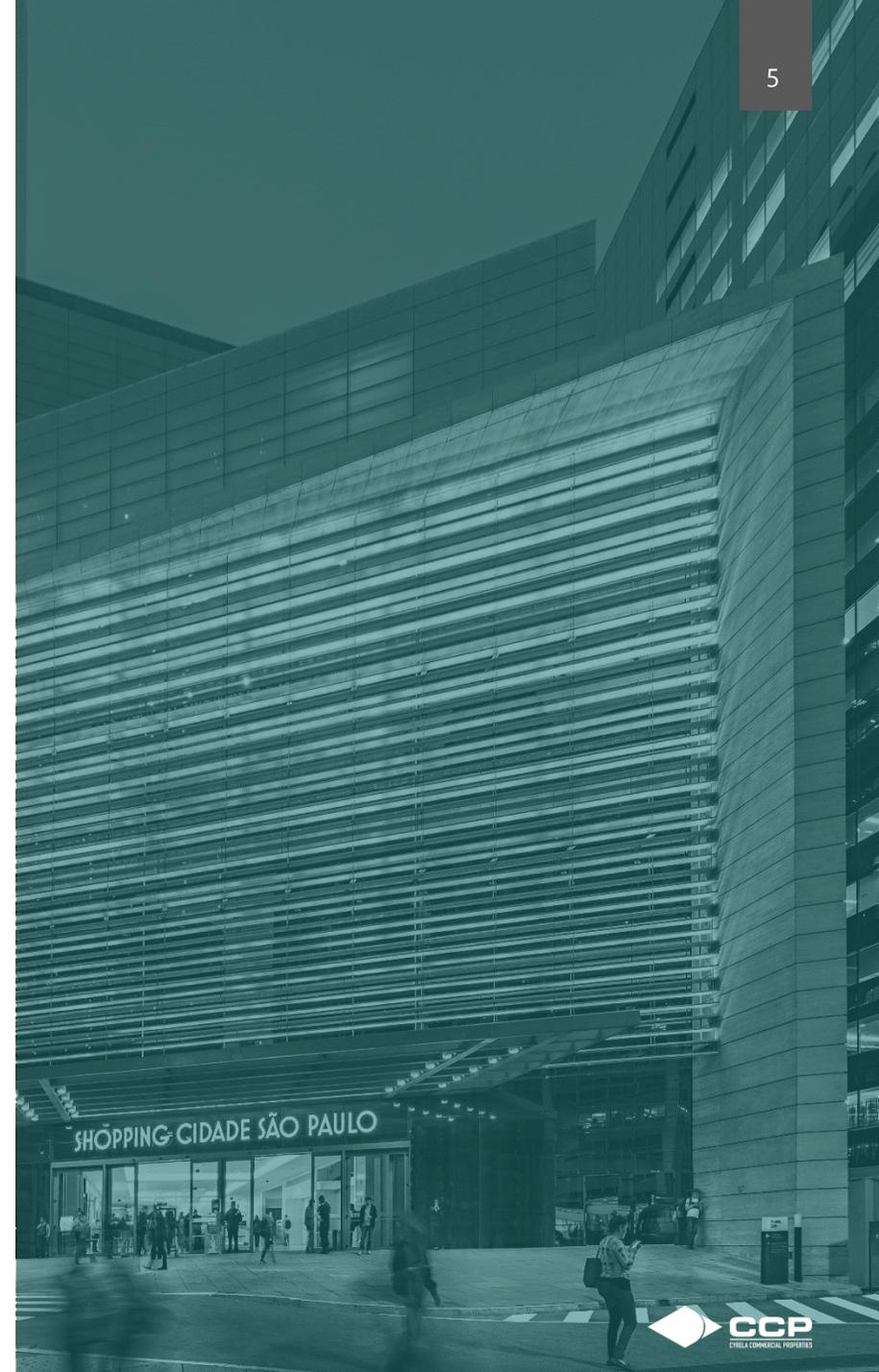
VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (SSR)



shoppings



Receita de Locação IFRS (R\$ MM)	3T19	3T18	3T18 X 3T19	9M19	9M18	9M18 X 9M19
Escritórios	36,9	35,1	▲ 5,3%	108,0	102,3	▲ 5,7%
Triple A	28,6	27,4	▲ 4,4%	83,7	79,3	▲ 5,6%
Classe A	8,3	7,7	▲ 8,2%	24,3	23,0	▲ 5,8%
Shopping Centers	56,3	51,7	▲ 8,9%	167,4	150,8	▲ 11,0%
Cessão de Direito de Uso	3,9	8,4	▼ -53,7%	11,4	19,3	▼ -40,7
Total	97,1	95,2	▲ 2,0%	286,9	272,4	▲ 5,3%

Leasing spread

+15,6%

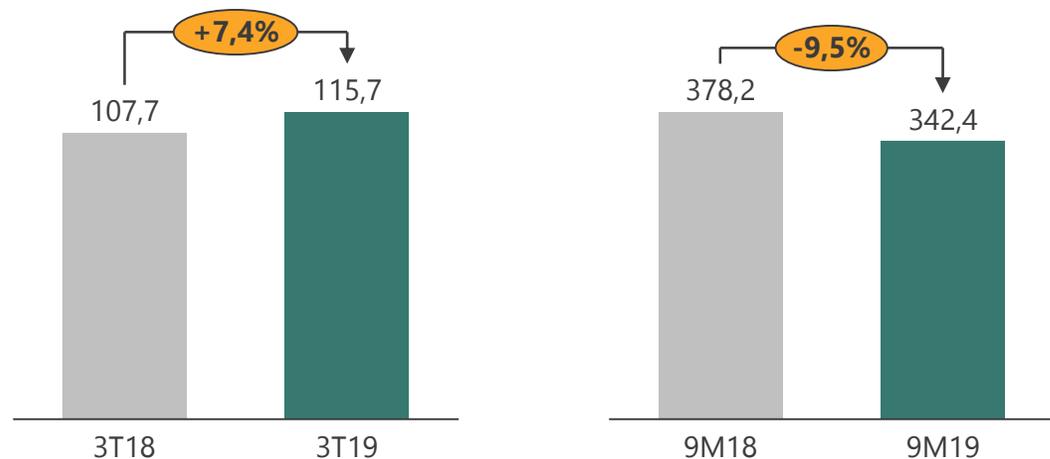
revisonais de
escritórios do 3T19

receita de locação

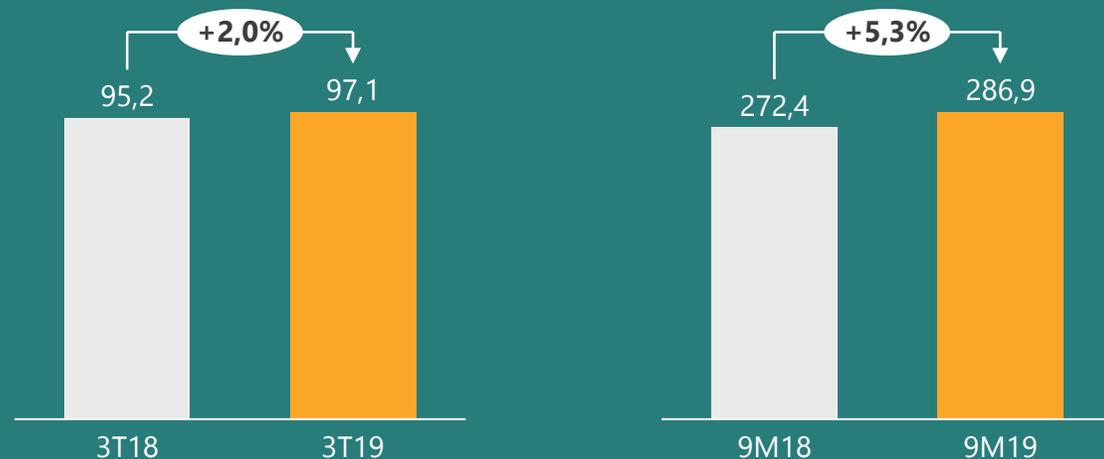
destaques financeiros



RECEITA LÍQUIDA - IFRS (R\$ MM)

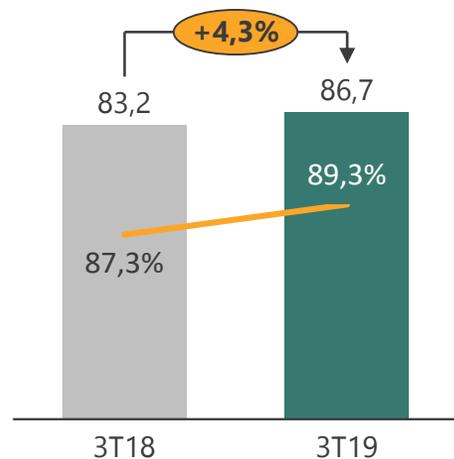


RECEITA DE LOCAÇÃO - IFRS (R\$ MM)

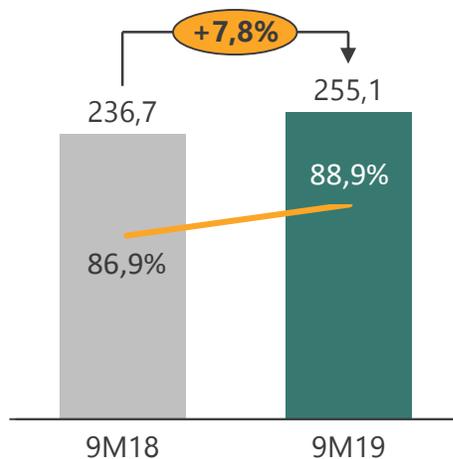


resultado

NOI - IFRS (R\$ MM)

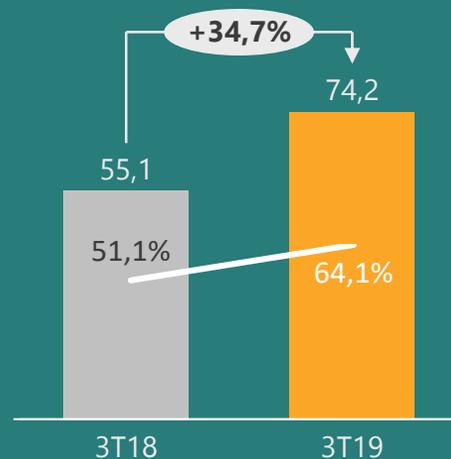


— Margem NOI

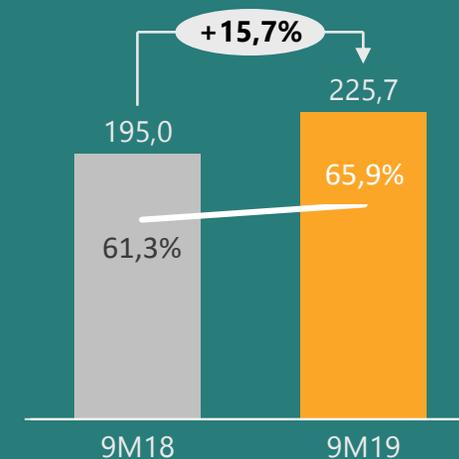


— Margem NOI

EBITDA AJUSTADO – IFRS (R\$ MM)



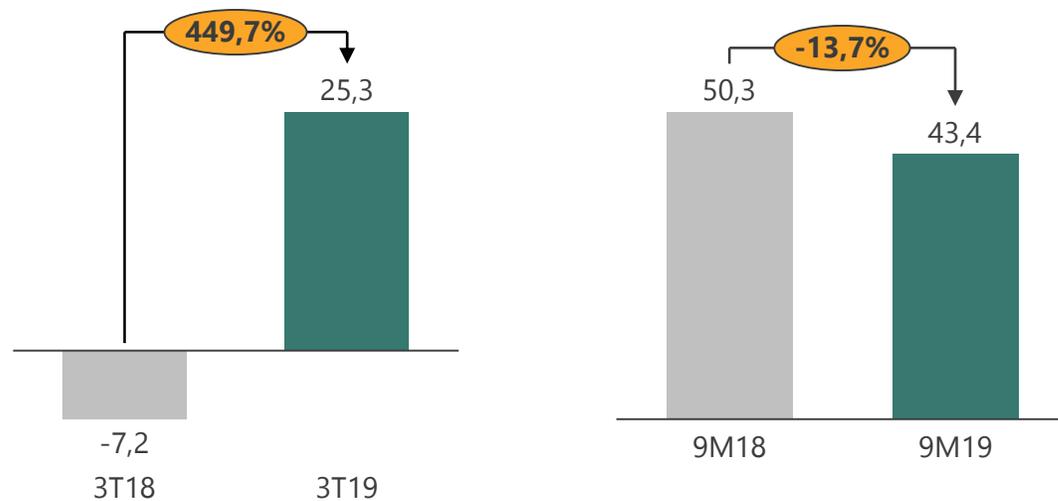
— Margem EBITDA Ajustado



— Margem EBITDA Ajustado

resultado

LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO – IFRS (R\$ MM)

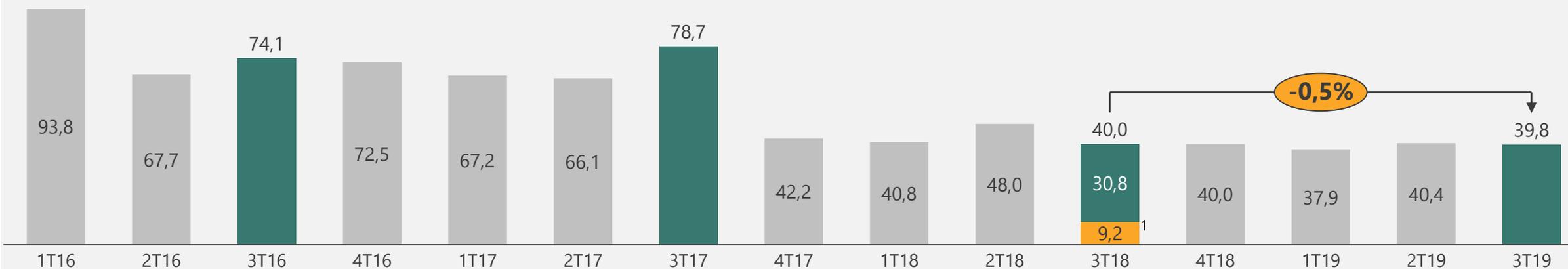


FFO AJUSTADO – IFRS (R\$ MM)



resultado

DESPESAS FINANCEIRAS - IFRS (R\$ MM)

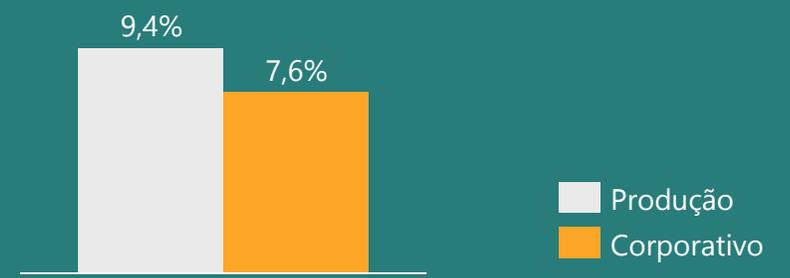


1. Reconhecimento dos juros capitalizados acumulados do ano de 2018 como custo e não mais como despesa, a fim de se adequar a CPC 20, apresentando uma variação de R\$ 9,2 milhões.

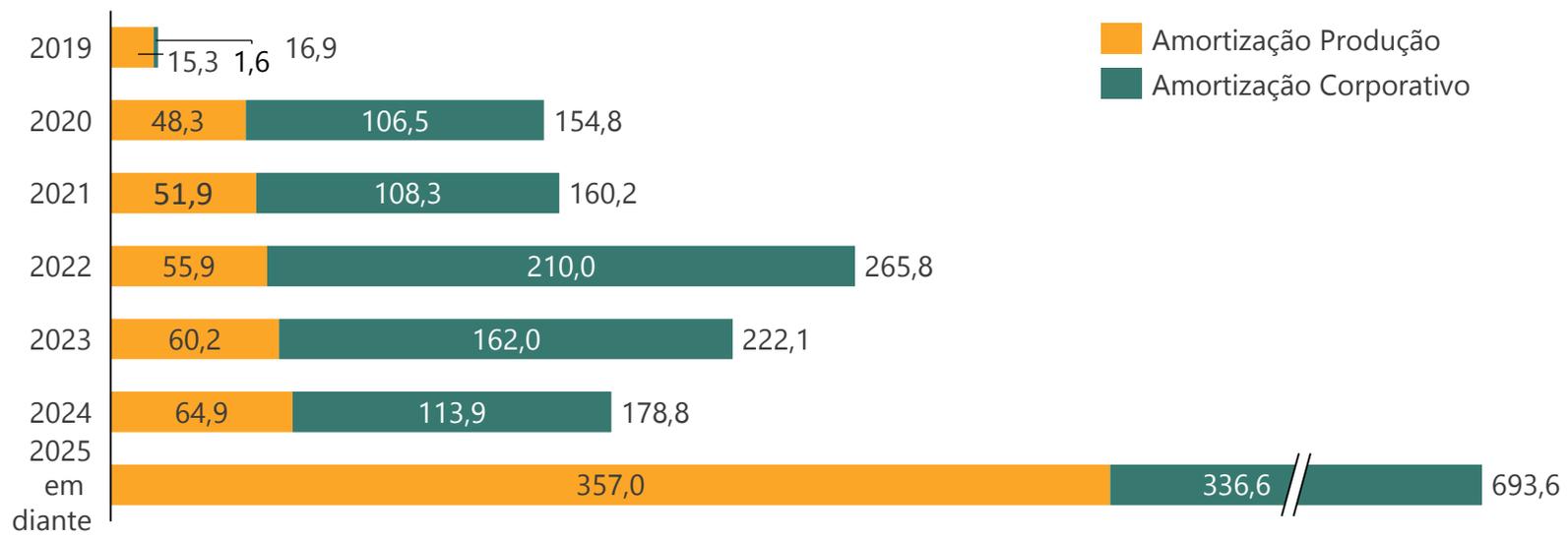
resultado

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	3T19	2T19	3T18
Caixa e Equivalentes	329.876	568.655	493.936
Dívida Líquida Total	1.378.292	1.379.260	1.253.566
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	5,27x	6,37x	4,68x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,11x	4,88x	4,88x

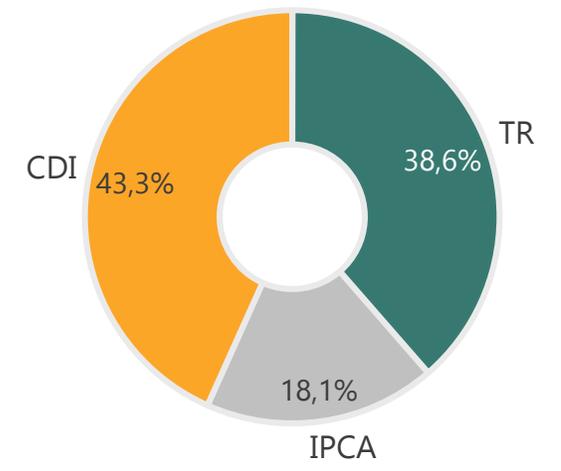
POR CUSTO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



POR INDEXADOR



endividamento

Pedro Daltro
Presidente

 (11) 5412-7601
 ri@ccpsa.com.br

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

 (11) 5412-7601
 ri@ccpsa.com.br

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

 (11) 5412-7621
 george.coura@ccpsa.com.br

Rhaissa Magalhães
Analista RI

 (11) 5412-7701
 rhaissa.magalhaes@ccpsa.com.br

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

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

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





Pedro Daltro
CEO

Thiago Muramatsu
CFO/IR

George Coura
Financial Manager/IR

3Q19 results



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.

disclaimer



JULY

PRE-PAYMENT 8th ISSUE OF DEBENTURES

SEPTEMBER

DELIVERY CENTER PARTNERSHIP

BIRMANN 10 RENT

NOMINAL LEASING SPREAD +15.6%

SUBSEQUENT EVENTS

PUBLIC OFFERING OF PRIMARY DISTRIBUTION

ACQUISITION 18th FLOOR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

achievements

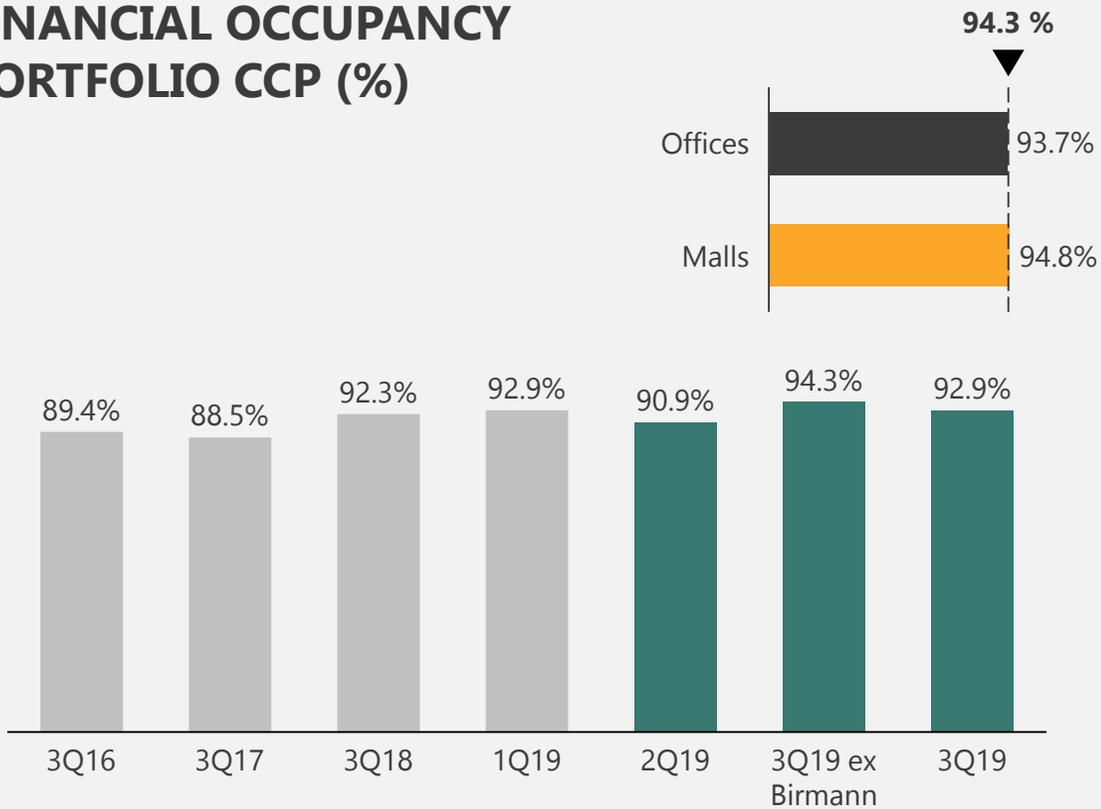
Birmann 10



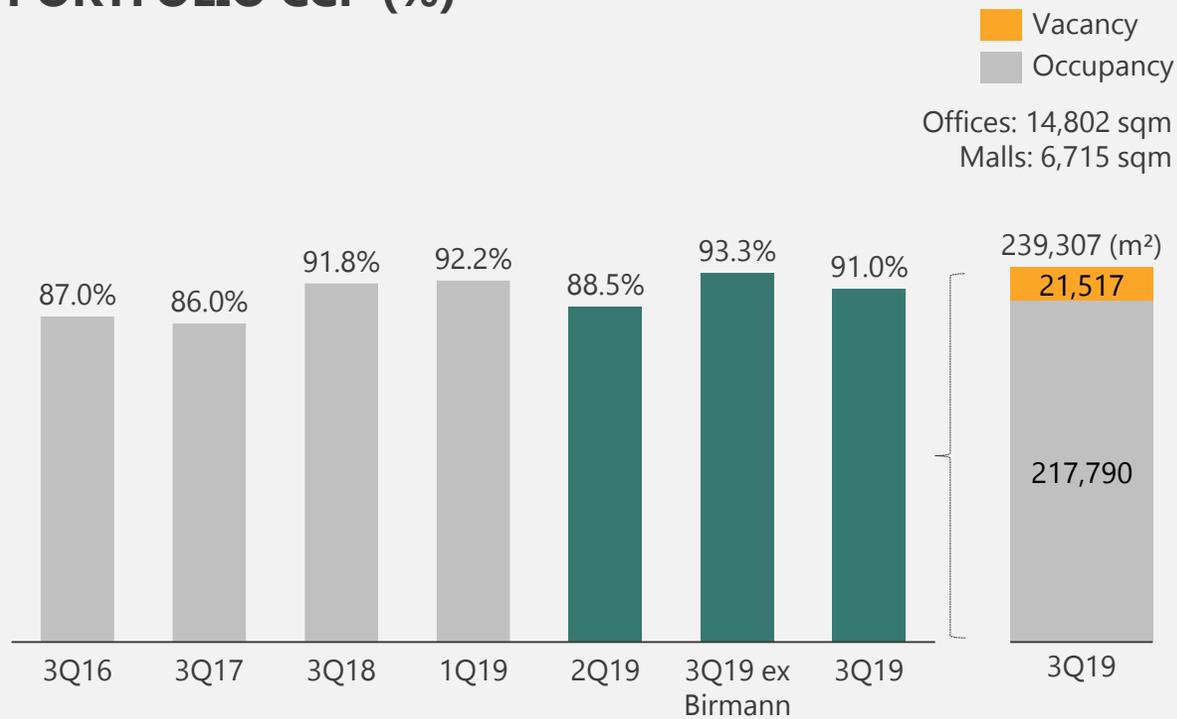
operational highlights



FINANCIAL OCCUPANCY PORTFOLIO CCP (%)



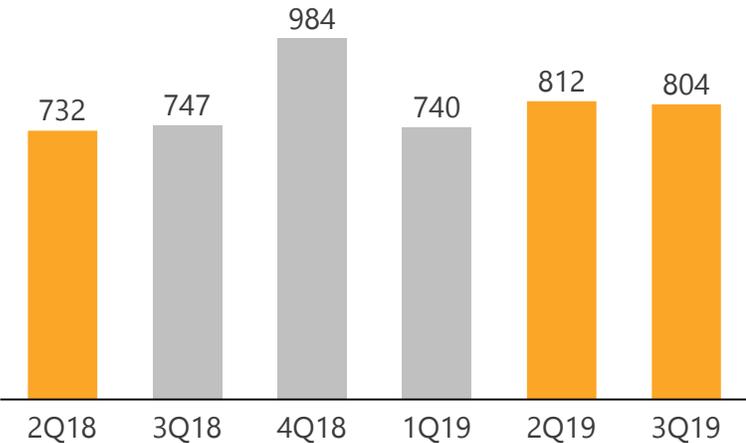
PHYSICAL OCCUPANCY PORTFOLIO CCP (%)



occupancy analysis

Sales increased by **7.6%**
in 3Q19

(R\$ MM)

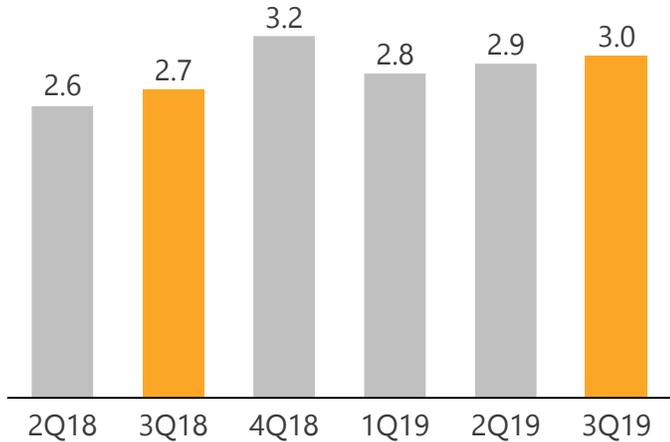


malls

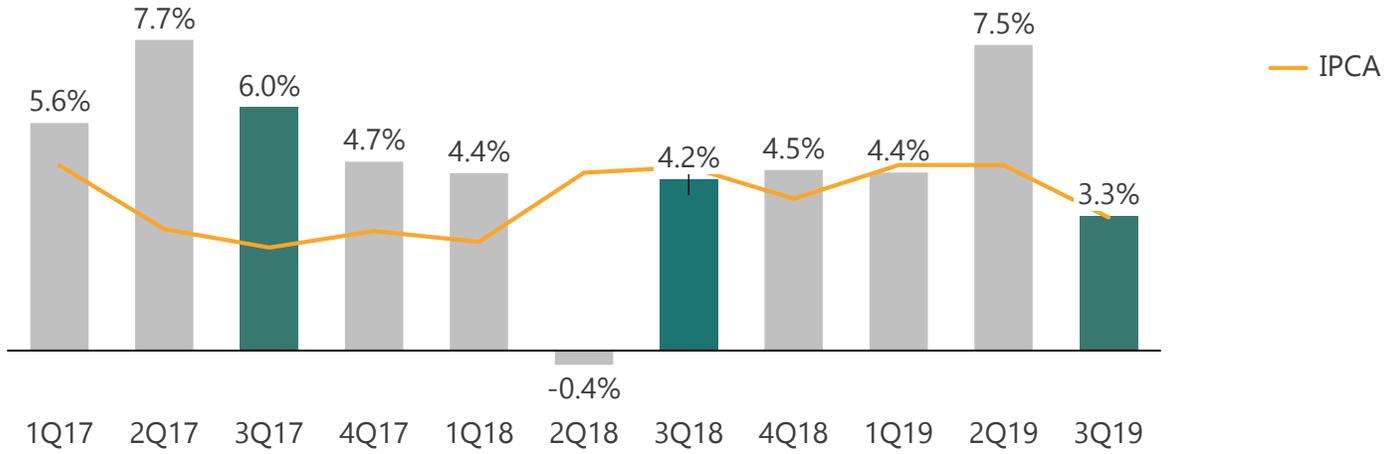


PARKING LOT FLOW

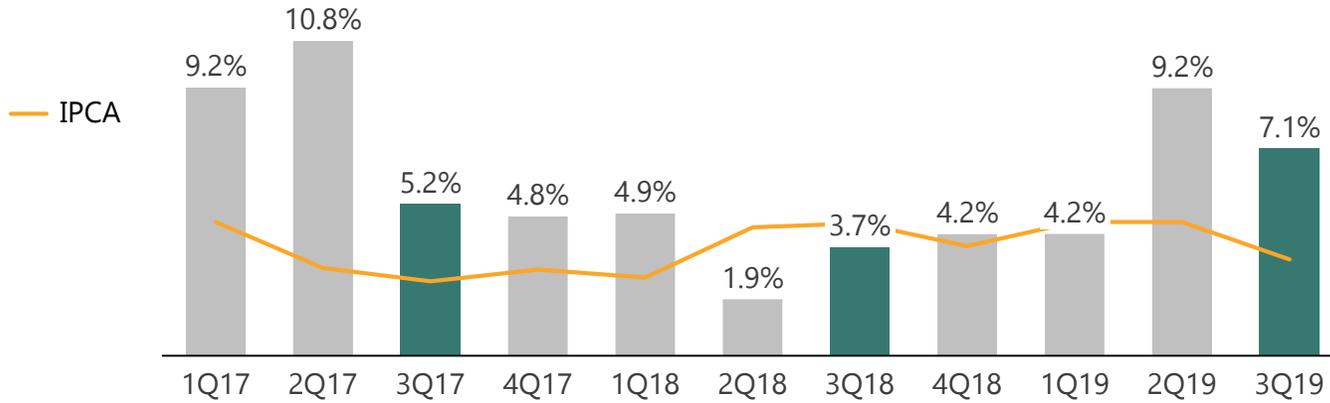
+9.9%
(number of vehicles MM)



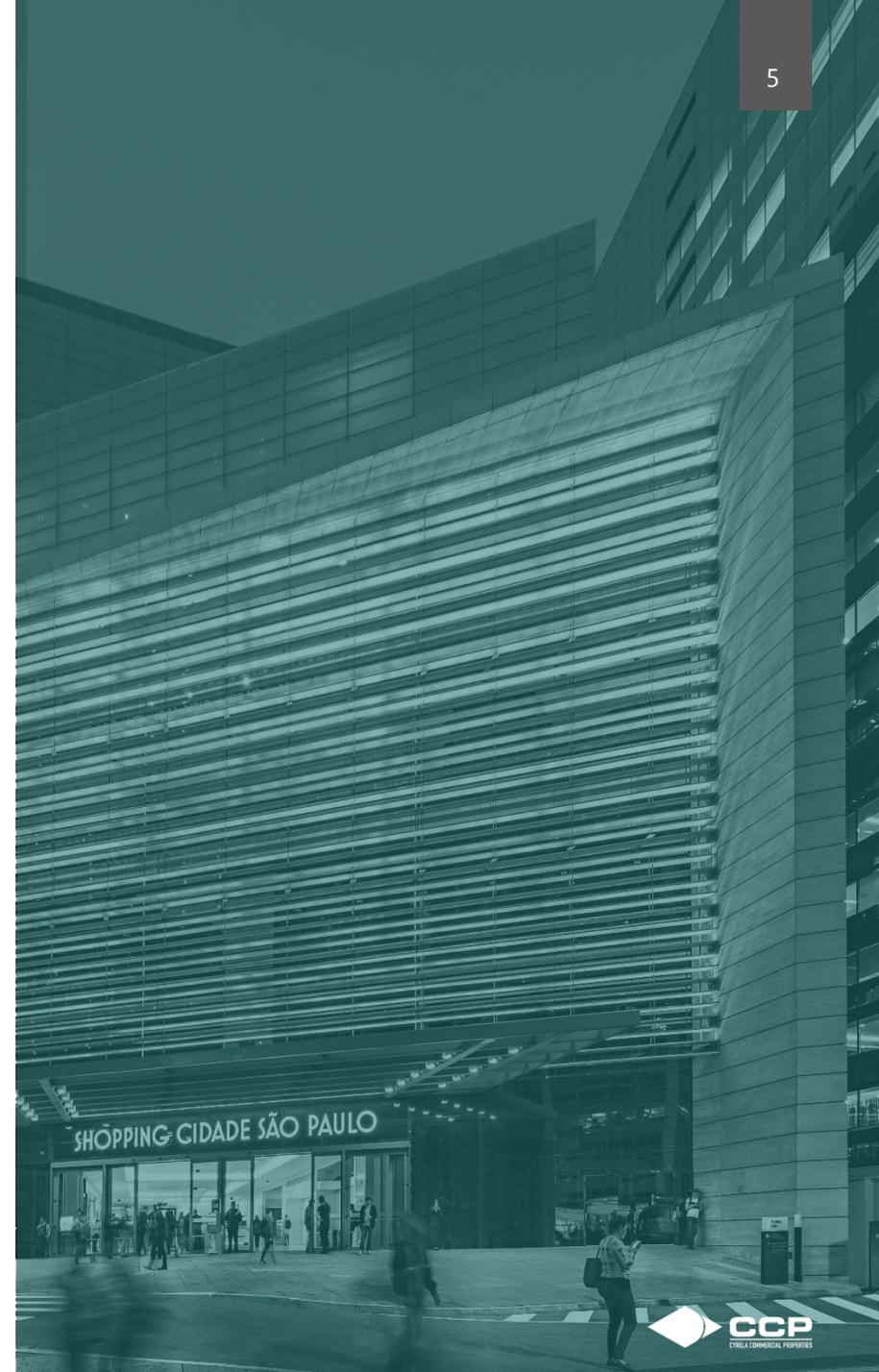
SAME STORE SALES (SSS)



SAME STORE RENT (SSR)



malls



Leasing Revenues (R\$ MM)	3Q19	3Q18	3Q19 X 3Q18	9M19	9M18	9M19 X 9M18
Offices	36.9	35.1	▲ 5.3%	108.0	102.3	▲ 5.7%
Triple A	28.6	27.4	▲ 4.4%	83.7	79.3	▲ 5.6%
Class A	8.3	7.7	▲ 8.2%	24.3	23.0	▲ 5.8%
Shopping Malls	56.3	51.7	▲ 8.9%	167.4	150.8	▲ 11.0%
Payment for Usage Rights	3.9	8.4	▼ -53.7%	11.4	19.3	▼ -40.7
Total	97.1	95.2	▲ 2.0%	286.9	272.4	▲ 5.3%

leasing revenues (IFRS)

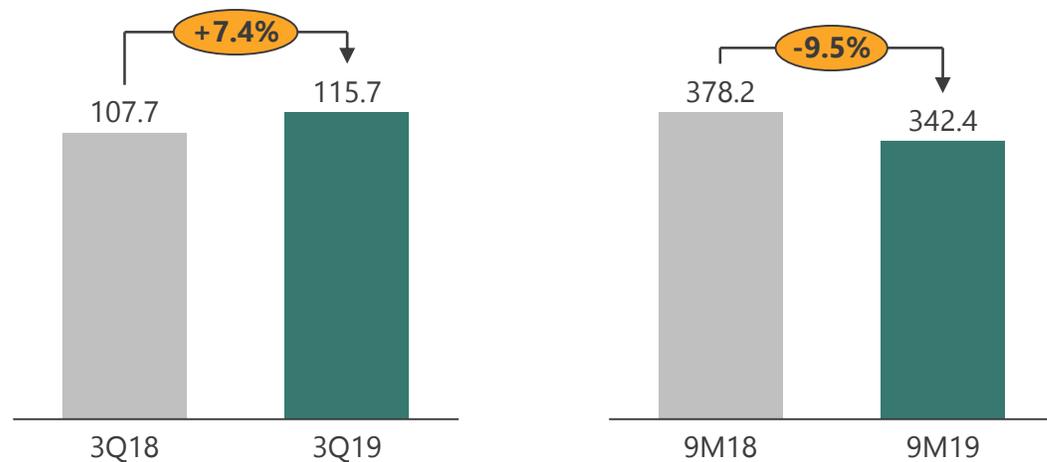
Leasing spread
+15.6% office
 buildings 3rd year
 realignment 3Q19



financial highlights



NET REVENUE – IFRS (R\$ MM)

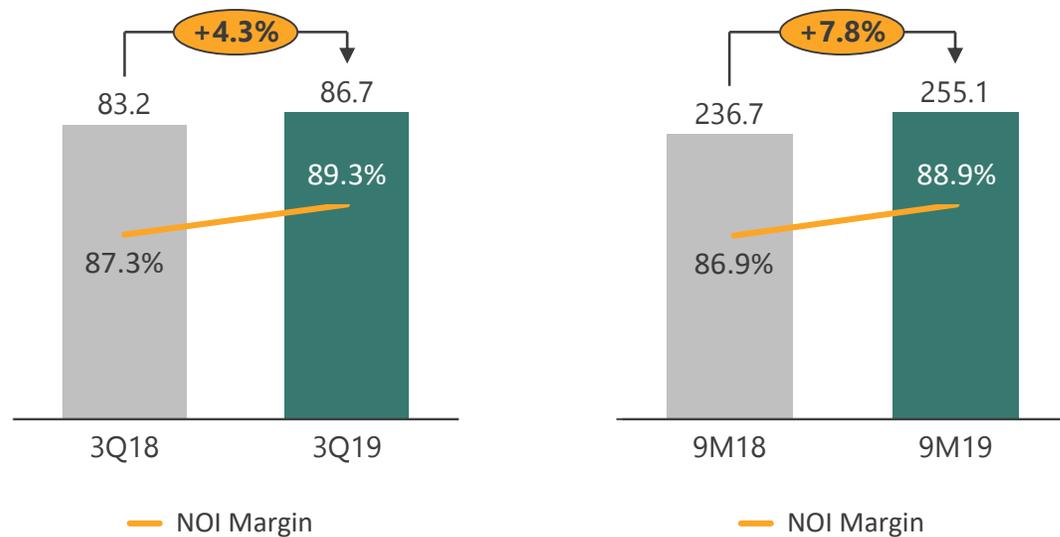


LEASING REVENUE – IFRS (R\$ MM)

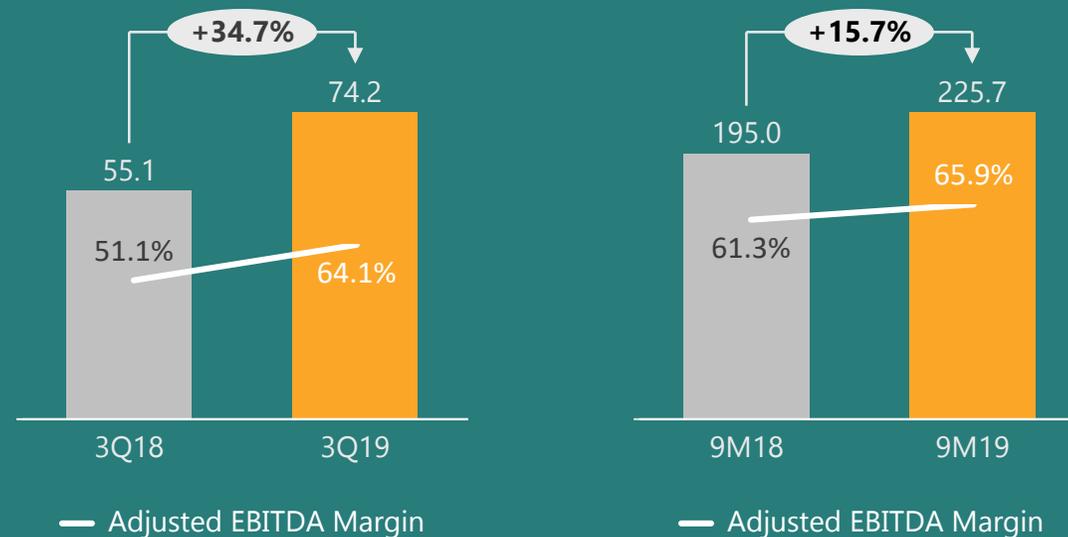


results analysis

NOI – IFRS (R\$ MM)

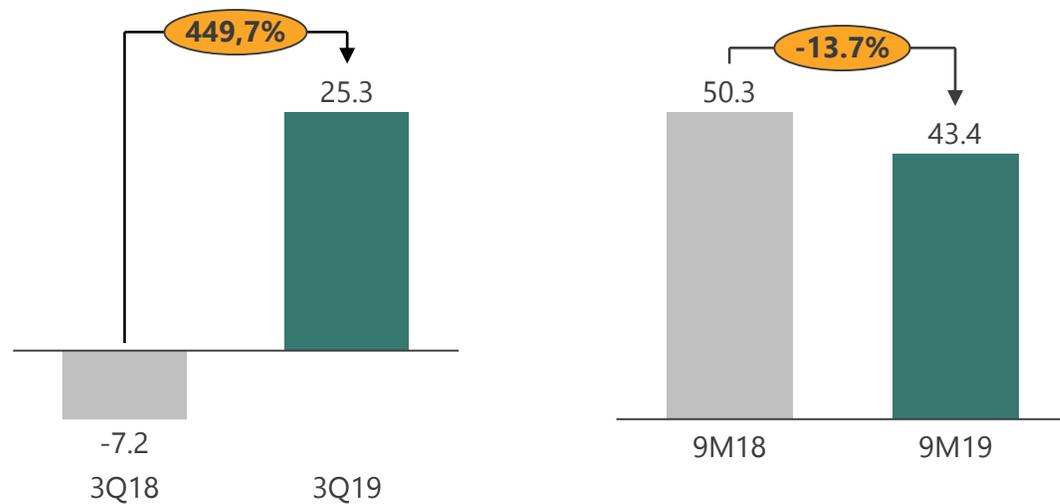


ADJUSTED EBITDA – IFRS (R\$ MM)



results analysis

NET PROFIT – IFRS (R\$ MM)

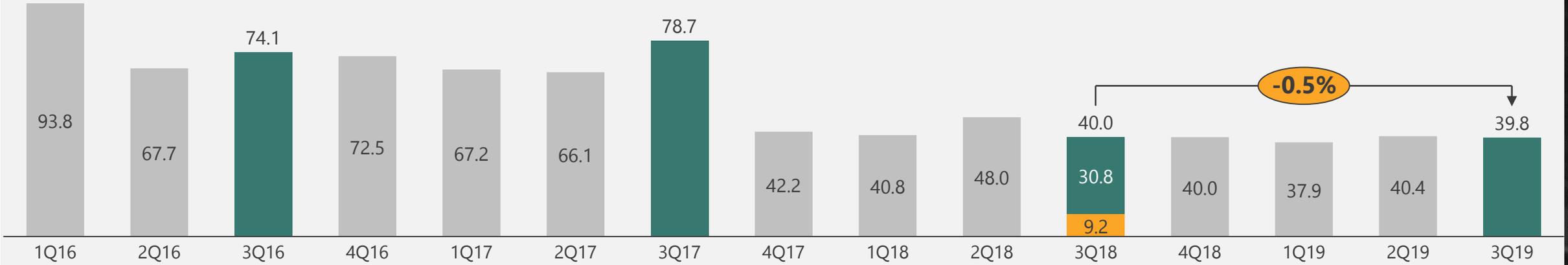


ADJUSTED FFO – IFRS (R\$ MM)



results analysis

FINANCIAL EXPENSES – IFRS (R\$ MM)

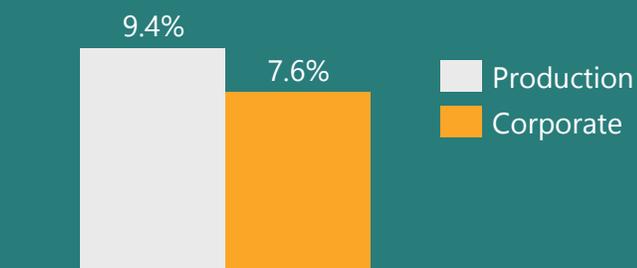


1. Recognition of accumulated capitalized interest for 2018 as a cost and no longer as an expense to comply with CPC 20, with a change of R\$9.2 million.

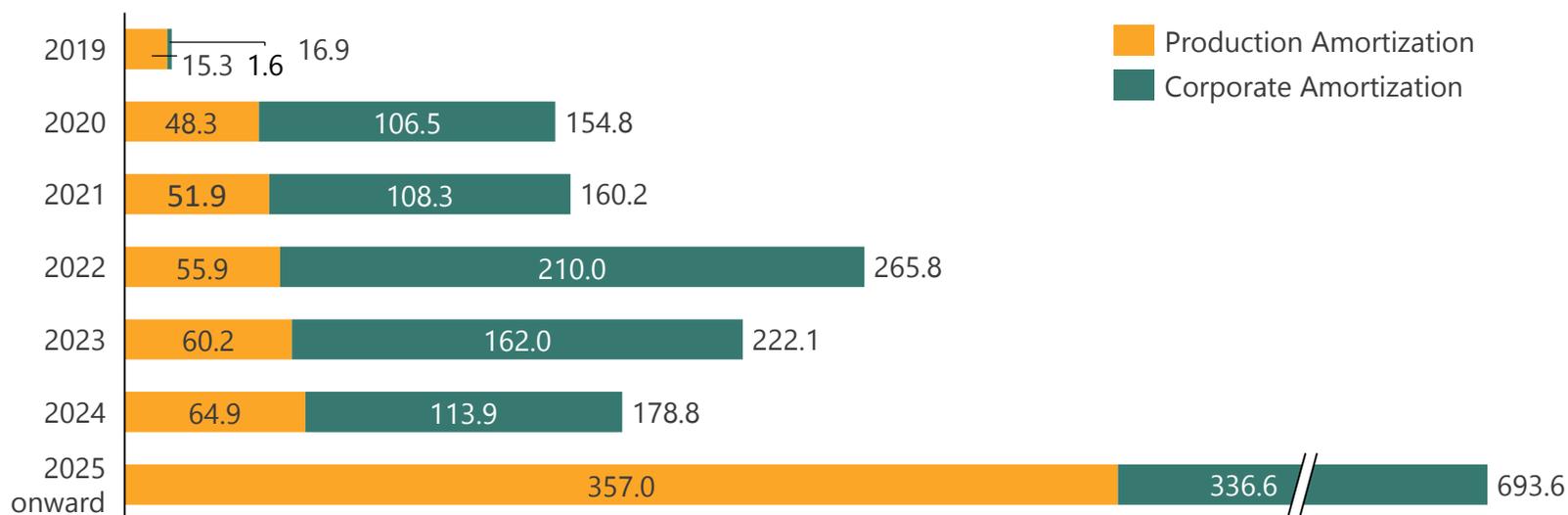
results analysis

Net Debt (R\$ '000) - IFRS	3Q19	2Q19	3Q18
Cash and Equivalents	329,876	568,655	493,936
Total Net Debt	1,378,292	1,379,260	1,253,566
Total Net Debt/ EBITDA LTM	5.27x	6.37x	4.68x
Total Net Debt/ ADJUSTED EBITDA LTM	4.11x	4.88x	4.88x

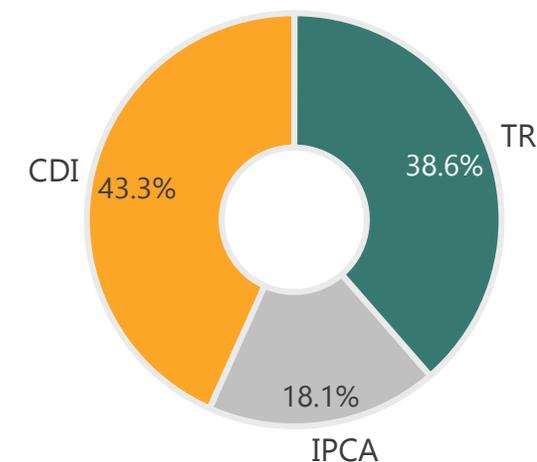
BY COST



AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)



BY INDEX



debt analysis

Pedro Daltro
CEO

 (11) 5412-7601
 ri@ccpsa.com.br

Thiago Muramatsu
CFO/ IR

 (11) 5412-7601
 ri@ccpsa.com.br

George Coura
Financial Manager/ IR

 (11) 5412-7621
 george.coura@ccpsa.com.br

Rhaissa Magalhães
IR

 (11) 5412-7701
 rhaissa.magalhaes@ccpsa.com.br

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14th floor - Itaim Bibi

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

