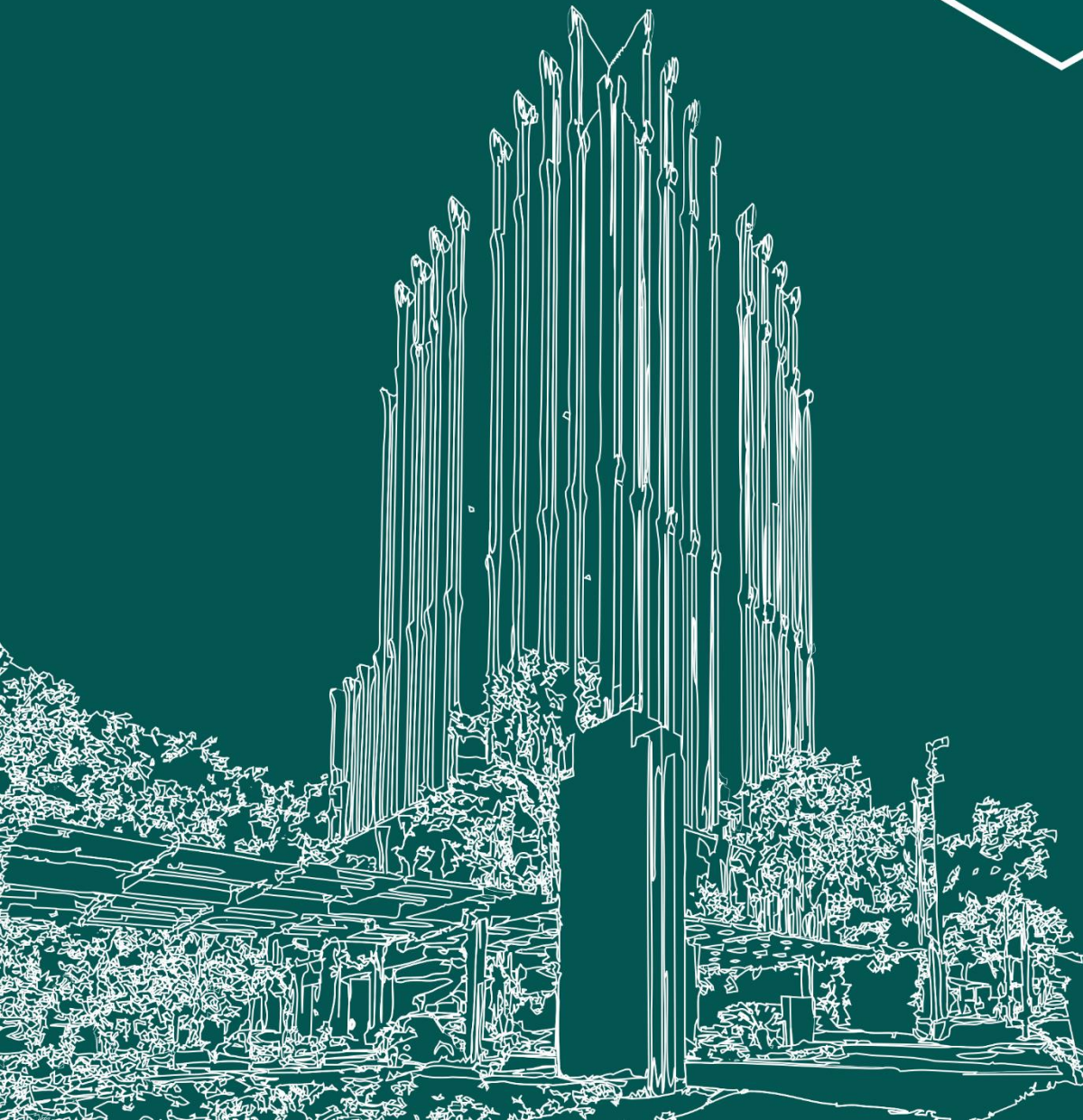


**CCP**  
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES



# Apresentação de Roadshow

CONFIDENCIAL | Outubro 2019

# Aviso legal

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE

ESTA APRESENTAÇÃO E SEU CONTEÚDO SÃO CONFIDENCIAIS E NÃO SÃO PARA DIVULGAÇÃO, PUBLICAÇÃO OU DISTRIBUIÇÃO, NO TODO OU EM PARTE, DIRETA OU INDIRETAMENTE.

Antes de continuar, você deve ler os seguintes termos e condições e concordar em se vincular a eles. Os seguintes termos e condições se aplicam (i) a apresentação contida nas páginas seguintes, a qual foi preparada pela Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações e suas subsidiárias (em conjunto, a "Companhia") ou por pessoa em nome da Companhia, relacionada com uma potencial oferta de ações ordinárias (as "Ações") da Companhia; (ii) qualquer apresentação das informações contida neste documento a ser realizada pela Companhia; (iii) qualquer sessão de perguntas e respostas após a apresentação; e (iv) qualquer material, escrito ou verbal, discutido ou distribuído durante a reunião (em conjunto, as "Informações").

As Informações compreendem uma apresentação sobre informações gerais da Companhia na data constante na apresentação e foi preparada pela Companhia exclusivamente para as apresentações com potenciais investidores no âmbito da oferta das Ações a ser realizada (i) no Brasil, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), (ii) nos Estados Unidos da América, para QIBs, conforme definido abaixo, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado ("Securities Act"); (iii) em outros países que não Brasil e Estados Unidos para investidores que sejam pessoas não residentes nos Estados Unidos da América (Non U.S. Persons), em conformidade com os procedimentos previstos no Regulation S, nos termos do Securities Act (a "Oferta").

As Informações são confidenciais e, portanto, não devem ser reproduzidas, distribuídas, divulgadas, publicadas ou transmitidas para qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, por qualquer motivo. Se esta apresentação for recebida por engano, deverá ser devolvida imediatamente à Companhia. As Informações não são direcionadas ou destinadas à distribuição ou uso por qualquer pessoa ou entidade que seja cidadã, residente ou localizada em qualquer localidade, estado, país ou outra jurisdição onde a distribuição ou uso seja contrário à lei ou regulamento ou que exija qualquer registro ou licenciamento dentro de referida jurisdição. A publicação, divulgação ou distribuição das Informações aqui contidas é proibida no Brasil, nos Estados Unidos da América, no Reino Unido, Austrália, Canadá ou Japão.

ESTA APRESENTAÇÃO ESTÁ SENDO DISPONIBILIZADA PARA CADA DESTINATÁRIO TÃO SOMENTE PARA SUA INFORMAÇÃO E HISTÓRICO E ESTÁ SUJEITA À ALTERAÇÃO. QUAISQUER PROJEÇÕES E OUTROS DADOS PROSPECTIVOS NESTA APRESENTAÇÃO FORAM INCLUIDOS TÃO SOMENTE PARA AUXILIAR-LO NO DESENVOLVIMENTO DE SUA PRÓPRIA AVALIAÇÃO DA COMPANHIA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA APRESENTAÇÃO, AO CONTRÁRIO DA AVALIAÇÃO QUE VOCÊ PODE DESENVOLVER POR SI MESMO USANDO ALGUMA DAS INFORMAÇÕES INCLUIDAS NESTA APRESENTAÇÃO, NÃO PODEM SER MENCIONADAS, OU DIRETAMENTE DIVULGADAS POR VOCÊ. AO LER ESTA APRESENTAÇÃO, VOCÊ CONCORDA EM VINCULAR-SE AOS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE PARÁGRAFO.

**OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA E O PRELIMINARY OFFERING MEMORANDUM (MEMORANDO PRELIMINAR DE OFERTA INTERNACIONAL), O PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA E O FINAL OFFERING MEMORANDUM (MEMORANDO DEFINITIVO DE OFERTA INTERNACIONAL) RECEBIDOS, CONFORME O CASO, E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, ESPECIALMENTE A SESSÃO DE FATORES DE RISCO DE CADA DOCUMENTO, ANTES DE TOMAR DECISÕES RELATIVAS A INVESTIMENTOS.**

As Ações não podem ser oferecidas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou para U.S. Persons (conforme definido na Regulation S nos termos do Securities Act), salvo se elas estiverem registradas ou isentas de registro nos termos do Securities Act. Qualquer potencial futura oferta de Ações a ser realizada fora do Brasil será feita através do offering memorandum e somente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers) conforme definidos na Rule 144A, nos termos do Securities Act ("QIBs") ou fora dos Estados Unidos da América de acordo com a Regulation S nos termos do Securities Act. Tal offering memorandum conterá informações detalhadas sobre a Companhia e seus negócios e resultados financeiros, assim como suas demonstrações financeiras. Decisões de investimentos devem ser exclusivamente tomadas com base no offering memorandum e não com base nesta apresentação. Ao receber acesso às Informações, você declara que é: (i) investidor que não seja um U.S. Person (conforme definido na Regulation S nos termos do Securities Act) e que está localizado fora dos Estados Unidos da América ou (ii) um QIB.

As Informações destinam-se exclusivamente a pessoas no Reino Unido que sejam (i) investidores profissionais nos termos do Artigo 19 (5) da Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, conforme alterada (a "Ordem"); (ii) entidades com patrimônio elevado e outras pessoas que possam ser legalmente acessadas, nos termos do artigo 49, n.º 2, alíneas (a) a (d), da Ordem; e (iii) pessoas a quem possa ser enviado um convite ou incentivo para que se envolvam em atividades de investimento (conforme definido na seção 21 do Financial Services and Markets Act 2000) relacionadas à emissão ou venda de valores mobiliários da Companhia ou qualquer pessoa do seu grupo, que possam ser legalmente acessadas (qualquer pessoa descrita nos itens (i) a (iii) acima, coletivamente, as "Pessoas Relevantes"). Qualquer pessoa no Reino Unido que não seja uma Pessoa Relevante não deve agir com base em, ou usar, as Informações. Ao obter acesso às Informações, você declara que é uma Pessoa Relevante.

As Informações não constituem ou fazem parte de qualquer oferta ou convite para vender ou emitir, ou qualquer solicitação para de qualquer oferta comprar ou subscrever, quaisquer Ações, e as Informações não devem servir de base ou ser invocadas em relação a qualquer contrato ou compromisso de qualquer natureza, e não devem ser interpretadas como recomendação de investimento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos relacionados à Oferta. Recomenda-se que os potenciais investidores façam a sua investigação independente e avaliação da condição comercial e financeira da Companhia e a natureza das Ações antes de tomar qualquer decisão de investimento em relação às Ações. Os documentos da Oferta podem conter informações diferentes das Informações aqui contidas.

As Informações foram preparadas pela Companhia usando informações públicas na data indicada na apresentação. Os Coordenadores da Oferta ou os Agentes de Colocação Internacionais estão agindo exclusivamente para a Companhia e ninguém mais, e não serão responsáveis por fornecer assessoria em relação às Informações para qualquer outra parte. Sujeito à lei aplicável, nenhum dos Coordenadores da Oferta ou os Agentes de Colocação Internacionais terão qualquer responsabilidade e não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, relacionada ao conteúdo das Informações, incluindo sua precisão, integridade ou verificação ou por qualquer outra declaração feita ou supostamente feita em relação à Companhia, e nada constante nesta apresentação será considerado uma promessa ou declaração neste sentido, seja em relação ao passado ou ao futuro. Além disso, as Informações não foram verificadas de forma independente pelos Coordenadores da Oferta ou pelos Agentes de Colocação Internacionais e não serão atualizadas. Os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacionais, dessa forma, estão dispensados e livres de toda e qualquer responsabilidade, seja ela resultante de ato ilícito, contrato ou de outra forma (exceto conforme mencionado acima) que qualquer um deles possa ter em relação às Informações.

As Informações contêm declarações e dados prospectivos. Apesar de a Companhia acreditar que as estimativas e premissas utilizadas nas declarações prospectivas e as informações são razoáveis e foram baseadas em informações atualmente disponíveis, as declarações prospectivas e as informações são meras estimativas e são baseadas ou derivadas de informações disponibilizadas por terceiros consultores ou outras fontes da Companhia. Os Coordenadores da Oferta, os Agentes de Colocação Internacionais e a Companhia não garantem resultados ou eventos futuros. Potenciais investidores são alertados que as Informações estão sujeitas a diversos riscos e incertezas relacionados às operações e aos negócios da Companhia. Consequentemente, os resultados efetivos da Companhia poderão ser substancialmente diferentes de qualquer resultado futuro contido ou implícito nas Informações.

Esta apresentação contém informações financeiras não-contábeis. As informações financeiras não-contábeis contidas nesta apresentação não são informações de desempenho financeiro calculadas de acordo com o IFRS e não deverão ser consideradas substituições ou alternativas ao lucro líquido, à perda, ao fluxo de caixa advindo de operações ou a outras informações de desempenho operacional ou de liquidez realizadas de acordo com o IFRS. As informações não-contábeis financeiras deverão ser consideradas em conjunto com, e não como substituições, às análises de resultados da Companhia realizadas de acordo com o IFRS. Não obstante estas limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Companhia considera tais informações financeiras não-contábeis indicadores razoáveis para comparação da Companhia com seus principais concorrentes. Os documentos preliminares de oferta contêm certas reconciliações com as informações financeiras da Companhia realizadas de acordo com o IFRS.

Qualquer opinião expressa na apresentação está sujeita a alterações sem aviso prévio, e os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacionais e a Companhia estão expressamente dispensados e livres de qualquer obrigação ou compromisso de divulgar quaisquer atualizações ou revisões das Informações, incluindo quaisquer dados financeiros ou prospectivos, e não divulgarão publicamente quaisquer revisões às Informações que possam resultar de qualquer alteração nas expectativas da Companhia, qualquer alteração nos eventos, condições ou circunstâncias em que as Informações, incluindo as declarações prospectivas, foram baseadas, ou outros eventos ou circunstâncias que surjam após a data indicada no documento. Os dados de mercado utilizados nas Informações não atribuídos a uma fonte específica são estimativas da Companhia e não foram verificadas independentemente pelos Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacionais.

Ao participar da reunião em que esta apresentação é realizada ou ao aceitar uma cópia desta apresentação, você concorda em vincular-se às limitações acima descritas e manter a confidencialidade das mesmas.

# Apresentadores

**Pedro Daltro**  
CEO

Anos na CCP

4

Anos de experiência

+20

Experiências anteriores

BR Properties

Gafisa

**Thiago Muramatsu**  
CFO

Anos na CCP

11

Anos de experiência

+15

Experiências anteriores

SONAE  
SIERRA

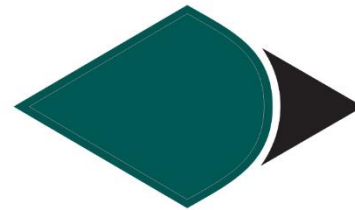
CUSHMAN &  
WAKEFIELD

# Sumário da oferta

Emissor	<ul style="list-style-type: none"><li>Cyrela Commercial Properties S.A. Emp. Part. (“CCP” ou “Companhia”)</li></ul>
Oferta	<ul style="list-style-type: none"><li>Oferta Pública de Ações (Re-IPO) de acordo com ICVM 400 no Brasil e 144A/Reg S</li></ul>
Listagem	<ul style="list-style-type: none"><li>B3 (Novo Mercado)</li></ul>
Tamanho da Oferta	<ul style="list-style-type: none"><li>R\$800 milhões</li></ul>
Estrutura da Oferta	<ul style="list-style-type: none"><li>100% Primária</li></ul>
Uso dos recursos	<ul style="list-style-type: none"><li>Apoiar o plano de crescimento e fortalecer a estrutura de capital</li></ul>
Greenshoe	<ul style="list-style-type: none"><li>Até 15% da oferta base</li></ul>
Hot Issue	<ul style="list-style-type: none"><li>Até 20% da oferta base</li></ul>
Datas importantes	<ul style="list-style-type: none"><li>1º protocolo: 2 de setembro</li><li>Lançamento: 7 de outubro</li><li>Precificação: 28 de outubro</li></ul>
Bookrunners	<div>      Coordenador líder Agente Estabilizador</div>

- 1.** Visão geral da CCP
- 2.** Tese de investimento
- 3.** Destaques financeiros





**CCP**  
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

1

Seção

Visão geral da  
CCP



# Visão geral da CCP

- ◆ Portfólio de escritórios comerciais e shopping centers **altamente concentrados em São Paulo**
- ◆ Estratégia de escritórios comerciais **focada em ativos “Triplo A”**
- ◆ Shopping centers focados **em ativos de alta qualidade e com oportunidade para desenvolvimento**
- ◆ **Capacidade operacional e estratégia proativa** na gestão de ativos
- ◆ **Management experiente apoiado por renomado conselho de administração** liderado por Elie Horn



**22** Propriedades

15 escritórios comerciais e  
7 shopping centers

**244 mil ABL**

Próprio portfólio

R\$**337** mm

2T19 UDM NOI<sup>1</sup>,  
Margem NOI de 88,5%

**411 mil ABL**

Sob gestão

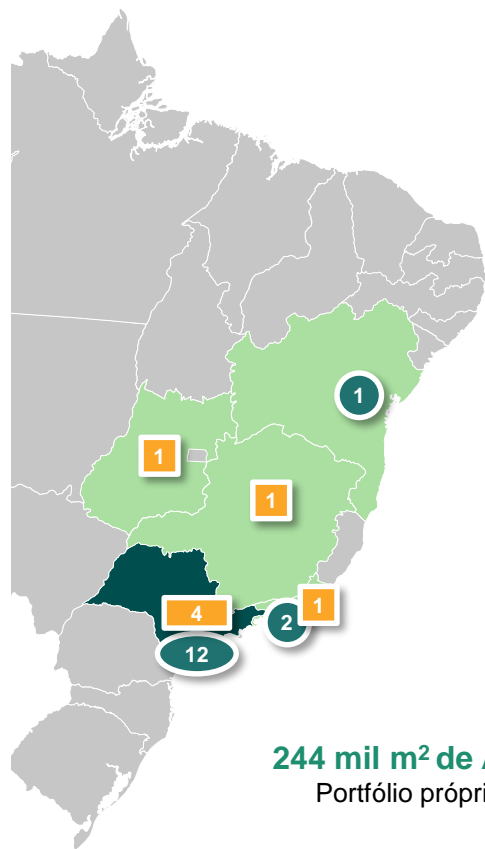
**92%**

Da receita concentrada no estado  
de São Paulo

**As receitas de prestação de  
serviços são suficientes  
para cobrir as despesas  
gerais e administrativas**

# Portfólio *premium* de escritórios comerciais e shopping centers

72% do ABL própria localizada na região da grande São Paulo



**244 mil m<sup>2</sup> de ABL**  
Portfólio próprio

- Escritórios comerciais
- Shopping centers

## Portfólio de escritórios comerciais *Triple A* e *Class A*



### 7 ativos *Triple A*

6 no centro de tecnologia de São Paulo



### Ativos irreplicáveis

No centro de São Paulo

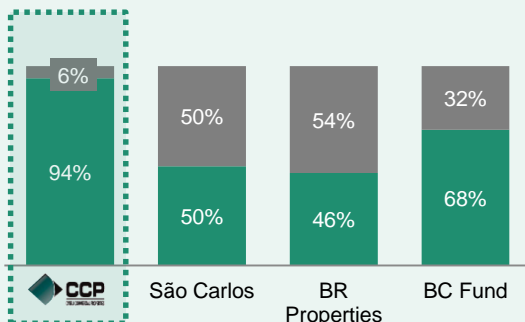


### +9% *spread* de aluguel

Em 2T19

## Maior exposição ao mercado de São Paulo

% de ABL próprio por estado em 2T19 (com base em informações públicas extraídas de documentos disponíveis no site de relações com investidores das empresas)



## Portfólio de shopping centers de alta qualidade focado em mercados *premium*



### Localização única

Presença na principal avenida da América Latina (Avenida Paulista)

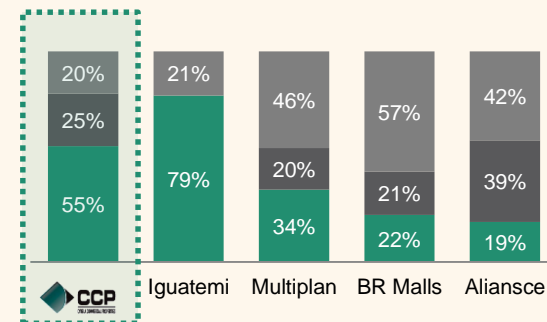


### Ativos irreplicáveis

No centro de São Paulo

## Alta exposição ao mercado de São Paulo e Rio de Janeiro

% de ABL próprio por estado em 2T19 (com base em informações públicas extraídas de documentos disponíveis no site de relações com investidores das empresas)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro ■ Outros estados

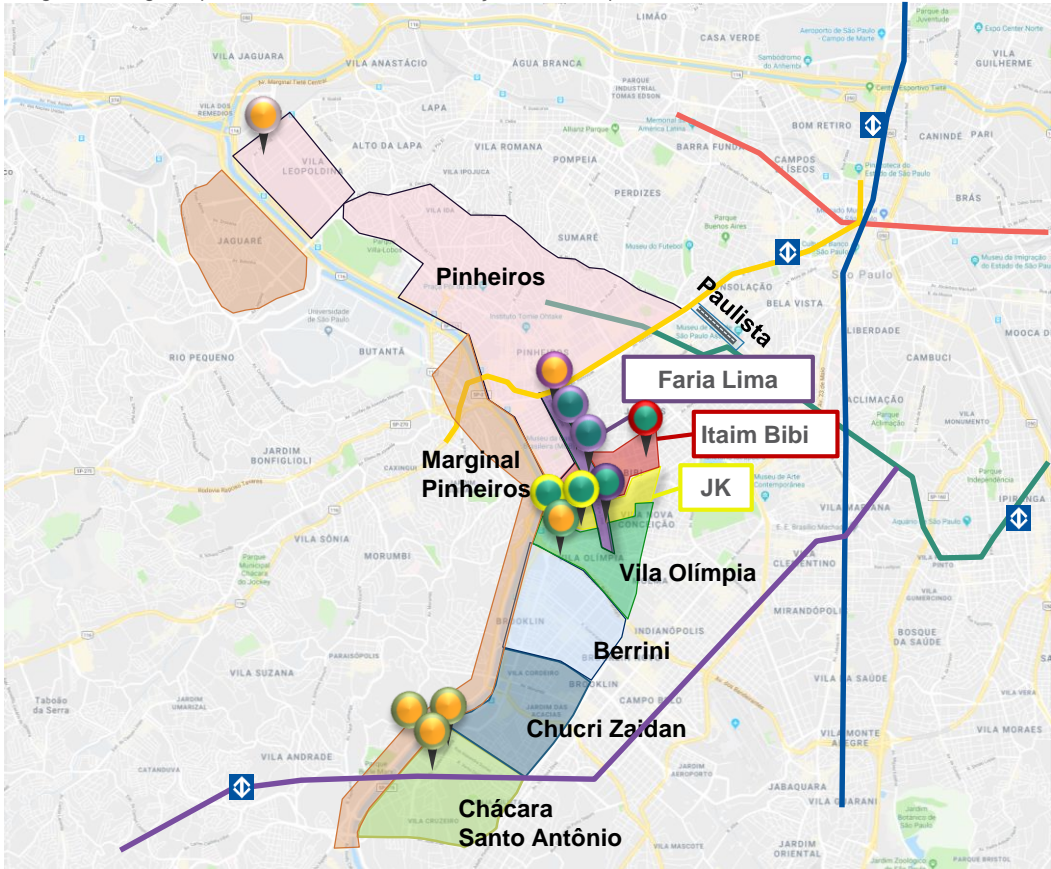


# Escritórios: estrategicamente localizados no principal distrito comercial e financeiro de São Paulo

Ativos irreplicáveis no mercado imobiliário mais forte do Brasil e em regiões premium, onde os preços por m<sup>2</sup> são os mais altos da cidade

## Escritórios localizados nos mais valiosos DC's<sup>1</sup> de São Paulo

Imagem do Google Maps editada com base na classificação de DC's<sup>1</sup> a partir de Cushman & Wakefield

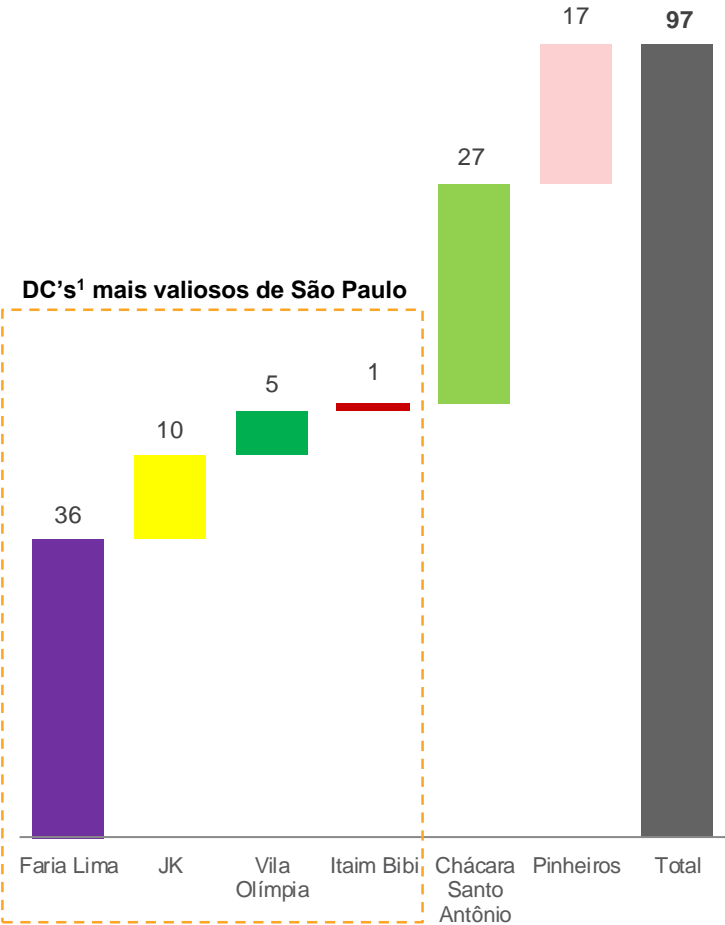


### Legenda

- Escritórios Triple A
- Escritórios Class A
- Linhas de Metrô

## ABL da CCP por DC<sup>1</sup>, em São Paulo

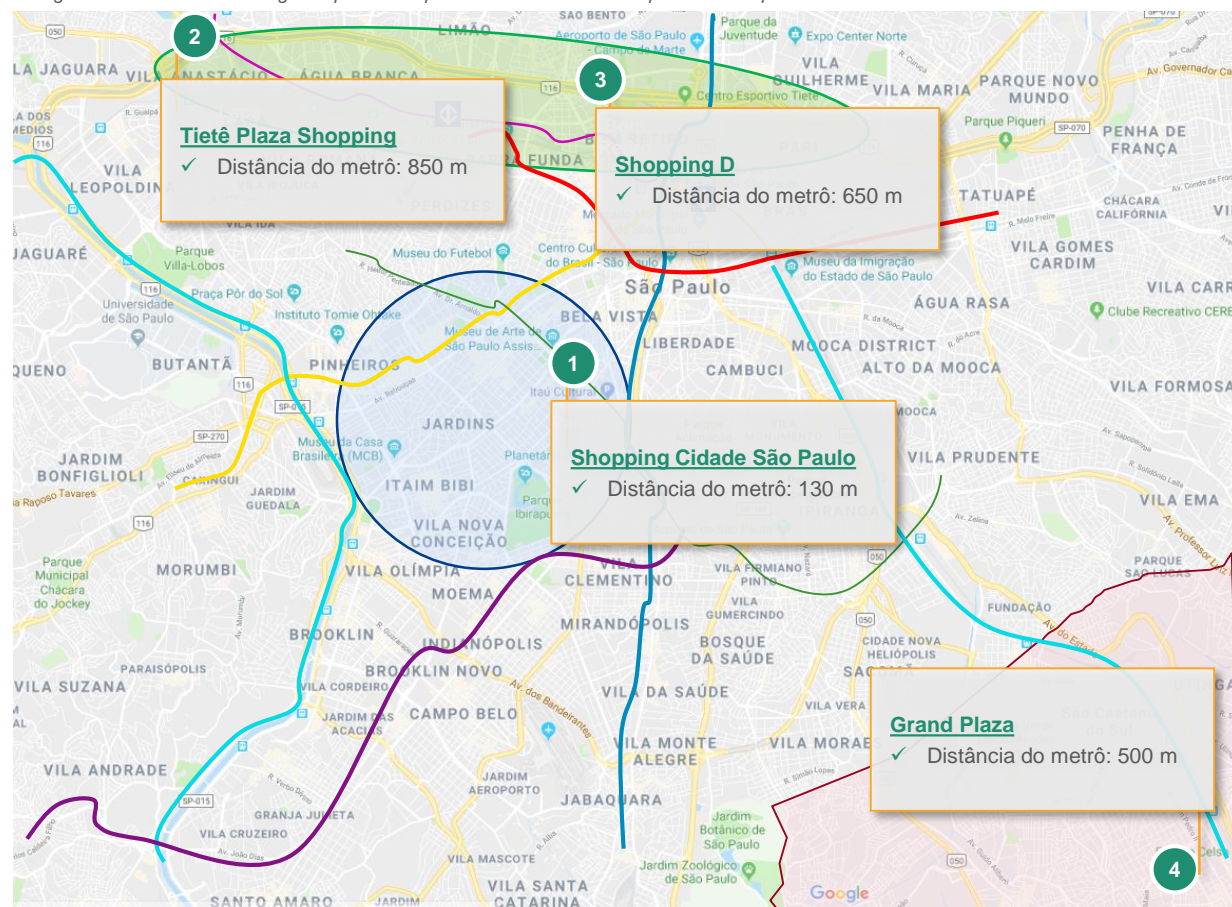
ABL próprio da CCP por DC<sup>1</sup>, em '000 m<sup>2</sup>



# Shopping centers: portfólio estrategicamente localizado em São Paulo

## Shopping centers em locais *premium* se beneficiam naturalmente do forte tráfego de pessoas

Imagem e ferramentas do Google Maps usadas para medir a distância dos pontos do mapa



— Linhas de metrô     Região de alta renda     Forte tráfego de pessoas     Alta densidade de pessoas

- ✓ **Oportunidade de expandir o ABL nos shopping centers atuais (35 mil m<sup>2</sup> no Grand Plaza e Tietê Plaza)**
- ✓ **Localizados (ou próximos) das principais avenidas de São Paulo**
- ✓ **Próximos aos pontos de transportes públicos**
- ✓ **Tráfego intenso e natural de pedestres, mesmo nos finais de semana**
- ✓ **Instalações modernas com oferta de serviços de qualidade**
- ✓ **Estratégia *omnichannel* em prol de lojistas menores**

# Por que agora?

*A CCP entregou sólidos resultados nos últimos anos e acredita estar pronta para capturar as oportunidades de crescimento do novo ciclo positivo do setor imobiliário brasileiro*



Começo de um novo ciclo no setor imobiliário



Tendência positiva para *spread* de aluguel e redução de vacância



Múltiplas oportunidades de crescimento: M&A e desenvolvimento



A CCP acredita estar bem posicionada para capturar crescimento nas perspectivas atuais do setor



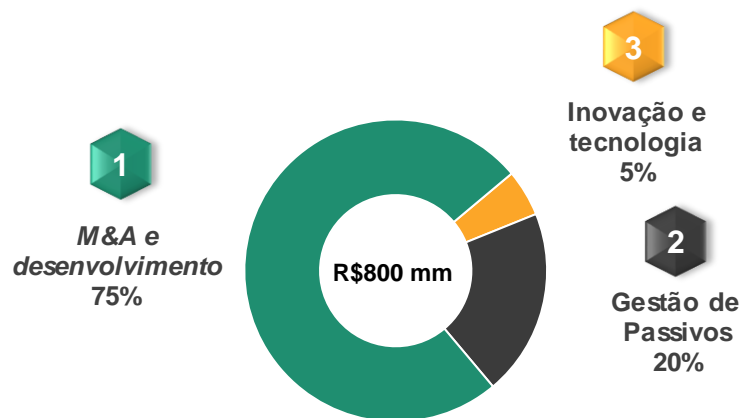
*Management* e acionistas com experiência



# Uso dos recursos

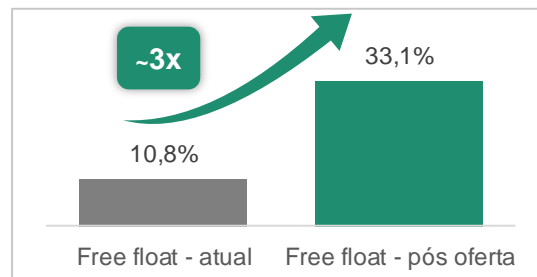
Os recursos da oferta aumentarão significativamente a liquidez das ações da CCP e serão usados para a gestão de passivos da Companhia e para o seu plano de crescimento por meio de M&A e desenvolvimento

## Uso dos recursos



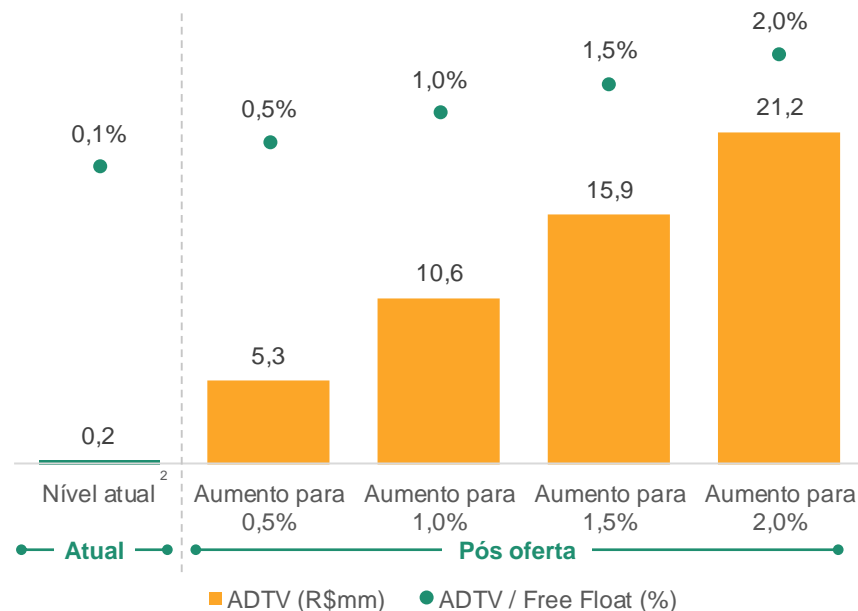
1 M&A e desenvolvimento	2 Gestão de Passivos	3 Inovação e Tecnologia
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>M&amp;A:</b> aquisição de escritórios por meio de grandes oportunidades com valor agregado</li> <li>✓ <b>Desenvolvimento:</b> Expansão de shopping centers e centros de distribuição</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Pré-pagamento</b> de dívidas</li> <li>✓ Espaço para se <b>alavancar a melhores taxas</b></li> <li>✓ <b>Fortalecimento e otimização</b> de sua estrutura de capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Melhoria de sua plataforma de <i>market place</i> (On Stores)</li> <li>✓ Investimentos em inovação e tecnologia</li> </ul>

## Aumento de liquidez<sup>1</sup>

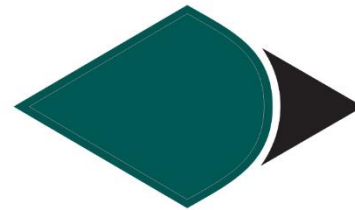


✓ Free float pós oferta considera R\$800 mm dos recursos da oferta

## Análise de sensibilidade: aumento da liquidez







**CCP**  
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

# 2

## SEÇÃO

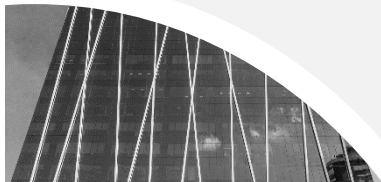
Tese de  
investimento





# Plataforma única com várias oportunidades de crescimento já mapeadas

*Com gestão ativa, a CCP acredita estar preparada para capturar o novo ciclo de crescimento do setor*



1

**Dinâmica positiva para o setor imobiliário de propriedades comerciais no Brasil**



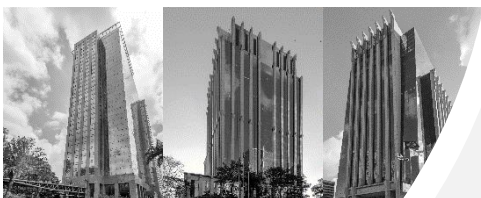
2

**Portfólio de ativos corporativos e de shopping centers de alta qualidade concentrado no município de São Paulo**



3

**Abordagem ativa e inovadora na gestão de imóveis**



4

**Avenidas de crescimento claras e significativas**



5

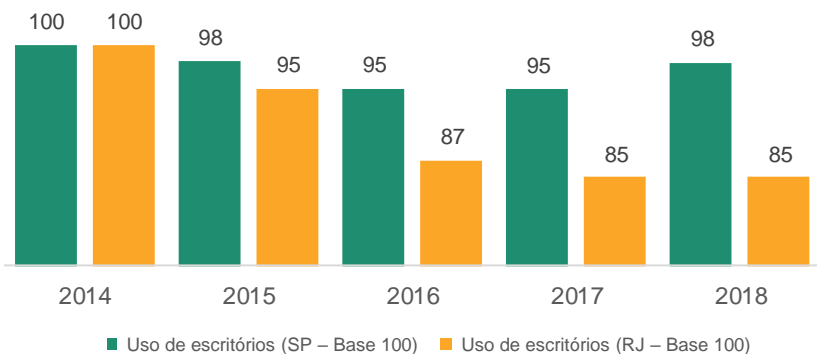
**Management qualificado e experiente com conselho de administração e acionistas de referência no setor**

# Escritórios | Dinâmica positiva para escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo

*Dada a escassez esperada de novos estoques de escritórios de alto padrão na região de São Paulo e a diminuição dos níveis de vacância, a dinâmica de preços na cidade beneficiará os proprietários desses imóveis*

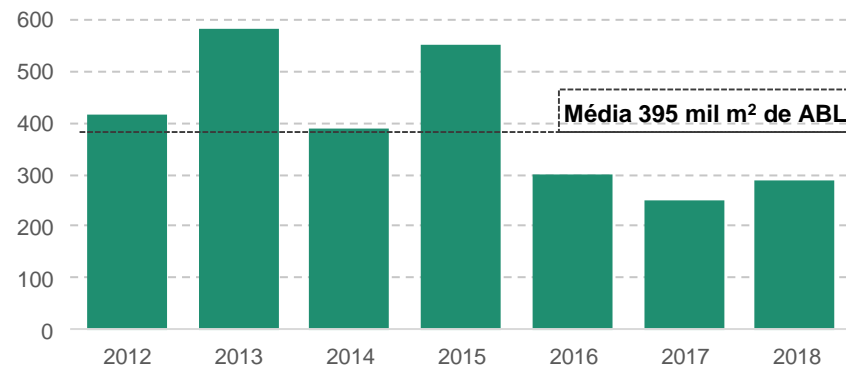
## Aumento no uso de escritórios

Uso de escritórios (base 100)



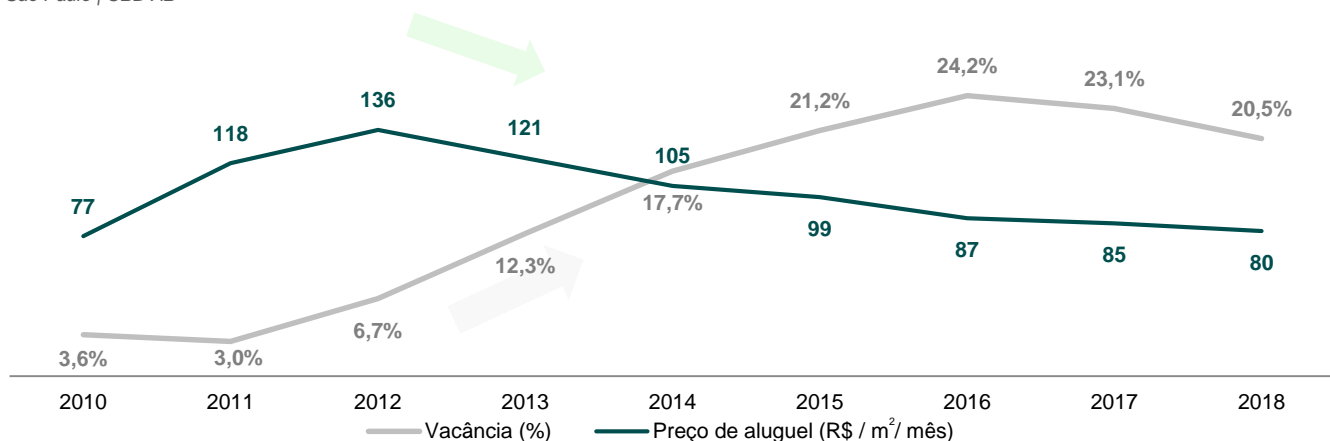
## Estoque<sup>1</sup> de novos escritórios em São Paulo

ABL ('000 m²)



## Espera-se que o preço médio de aluguel aumente devido a diminuição das taxas de vacância

Em São Paulo | CBD AB²



▪ Níveis de vacância já em queda e melhora de preço esperada nos próximos anos

# Escritórios | Ativos irreplicáveis na região de Faria Lima / JK

*Forte presença de grandes instituições financeiras internacionais e empresas de tecnologia na região*

**Ativos premium no meio do centro financeiro de São Paulo**



Imagens do Google Maps

Ativos irreplicáveis nos  
DC's<sup>3</sup> mais desejáveis

DC's<sup>3</sup> representa 70%  
da receita de  
escritórios

A maior parte do  
portfólio de ativos  
*Triple A* da CCP está  
concentrada nessa  
região

70% dos contratos  
elegíveis para aplicar  
revisão de preços até  
2020, a tempo de  
capturar o melhor da  
recuperação do  
mercado

CCP gerencia  
ativamente 6 dos 7  
escritórios do seu  
portfólio

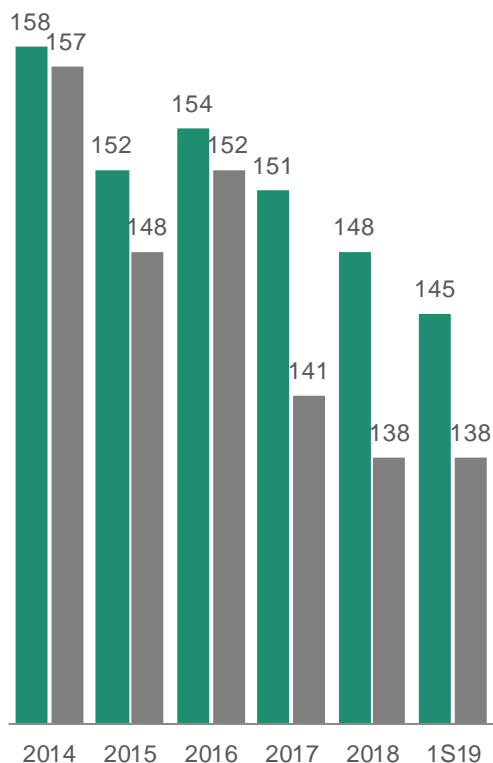
# Escritórios | Gestão ativa resultando em performance superior

Criação de valor através de gestão ativa com um histórico comprovadamente melhor que o mercado

CCP aplica os melhores preços ...

Portfólio Triple A na Faria Lima & JK

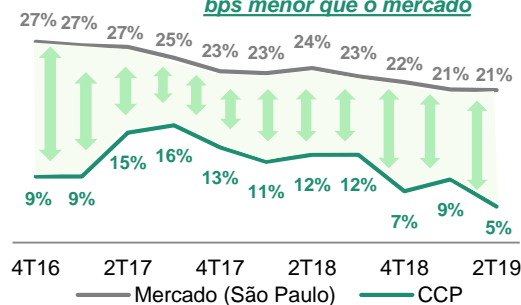
■ Média de aluguel da CCP (R\$ / m<sup>2</sup>)  
■ Aluguel solicitado pelo mercado (R\$ / m<sup>2</sup>)



... e possui níveis constantemente mais baixos de vacância...

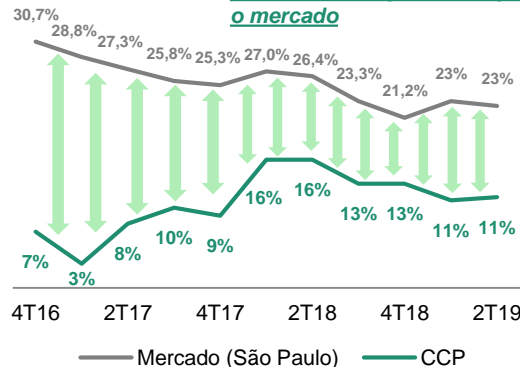
Triple A

Vacância média Triple A 1.300 bps menor que o mercado



Class A

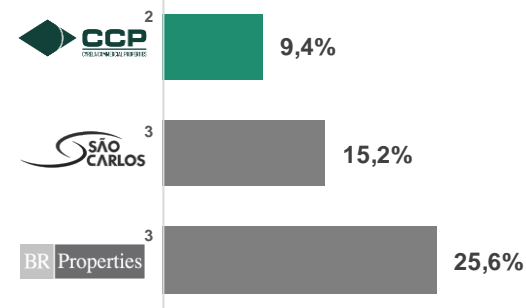
Vacância média de ativos Class A 1.500 bps menor que o mercado



... destacando-se do seus peers

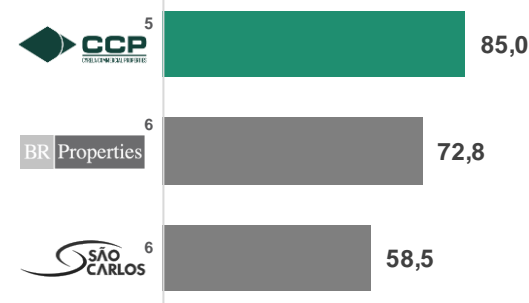
Vacância – CCP vs. peers<sup>1</sup>

% - Em 30/06/2019



Aluguel / m<sup>2(4)</sup> – CCP vs. peers<sup>1</sup>

R\$ / m<sup>2</sup> – 1S19



Fonte: Cushman & Wakefield, LCA; BR Properties; São Carlos

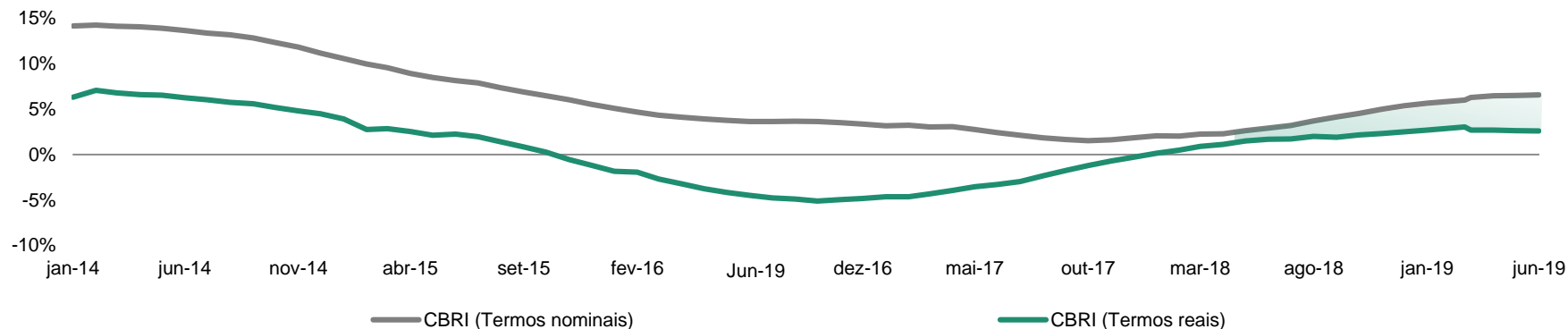
Nota: (1) Com base em informações públicas extraídas de documentos disponíveis no site de relações com investidores das empresas BR Properties e São Carlos; (2) Desconsiderando o edifício Birmann 10 adquirido em junho de 2019; (3) Considera portfólio total de propriedades; (4) ABL consolidado; (5) Edifícios comerciais (leasing) + Locação - Outros (ITM) / ABL IFRS, desconsiderando o edifício Birmann 10 adquirido em junho de 2019, sem afetar a receita do período; (6) Considera apenas escritórios

# Shopping centers | Melhora no desempenho do setor

*Por trás da recuperação econômica, o amplo setor de varejo está crescendo e os maiores players de shopping centers estão constantemente entregando vendas positivas nas mesmas lojas*

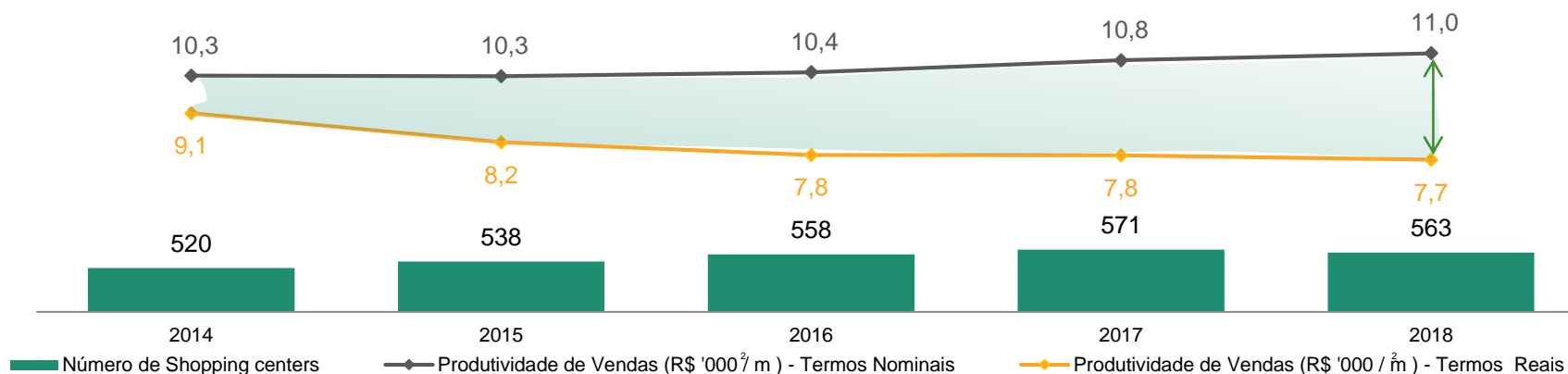
## O consumo no varejo começou a se recuperar em 2018

Cielo Broad Retail Index ("CBRI") | Média UDM



## O número de shopping centers aumentou e há espaço para ganhos de produtividade em vendas

Nº de shopping centers | Vendas em R\$ '000 / ABL (m²) conforme Abrasce

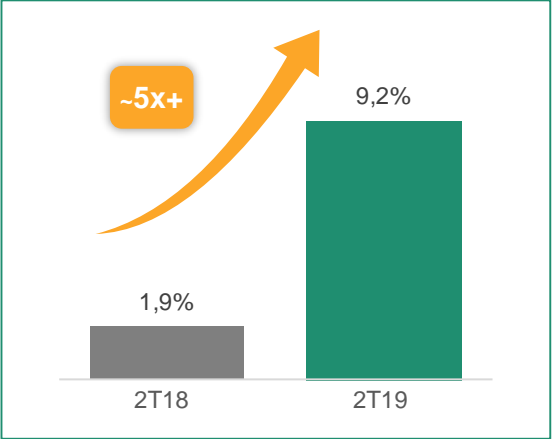




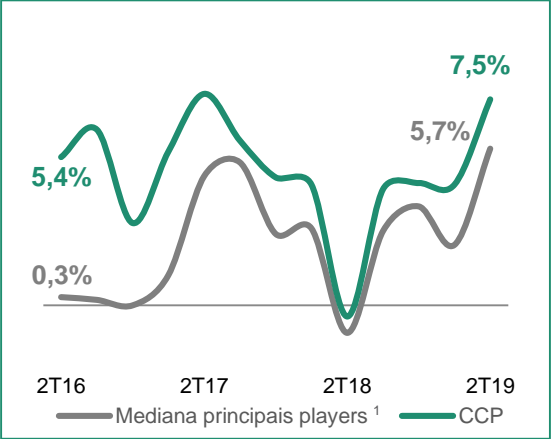
# Shopping centers | Eficiência e crescimento da receita combinada com melhoria nas margens e resultado financeiro

A CCP vem apresentando crescimento em seu segmento de shopping centers e ainda tem espaço para crescer e capturar valor

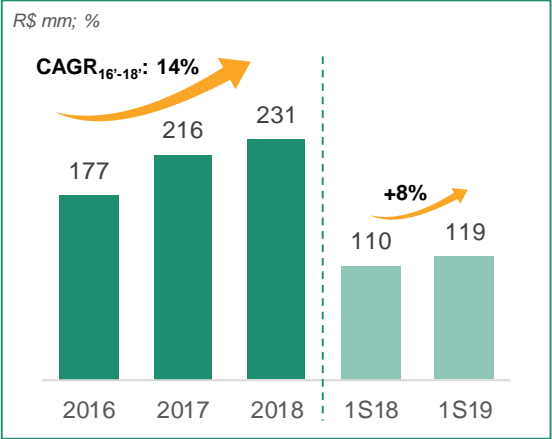
Melhoria em aluguel mesmas lojas ("SSR")



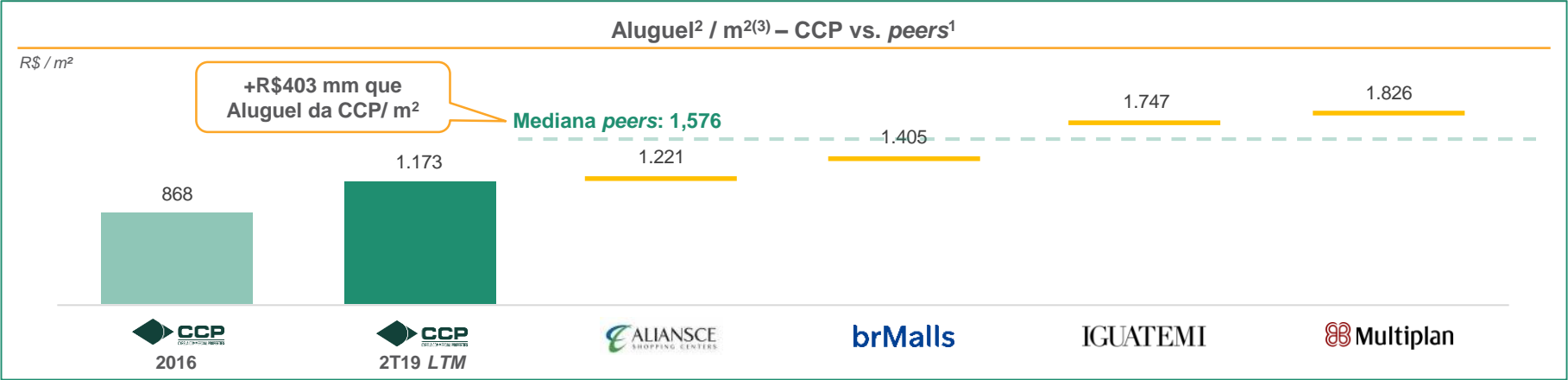
Vendas mesmas lojas ("SSS") superando os peers



Receitas de shopping centers



## Produtividade da CCP em uma tendência positiva, com mais espaço para crescer



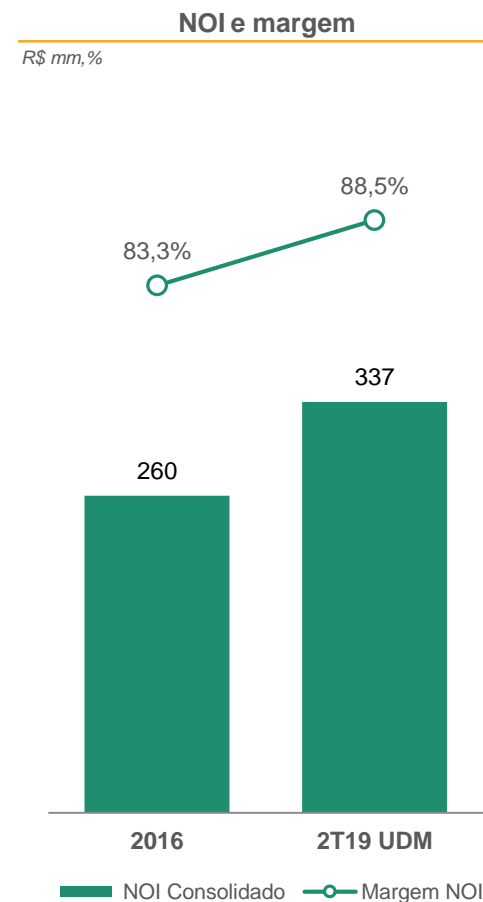
Fonte: Informações públicas e relatórios das Companhias: Iguatemi, Multiplan, Aliansce e BR  
 Nota: (1) Considera a mediana dos principais players: Iguatemi, Multiplan, Aliansce e BR, com base em informações públicas extraídas de documentos disponíveis no site de relacionamento com investidores das empresas;  
 (2) Considera receita bruta excluindo receita de serviços e outras receitas; (3) ABL consolidado

## A CCP gerencia ativamente seu portfólio...

... concentrando-se nos usuários finais, oferecendo uma operação eficiente em custo, sendo proativo nas negociações de aluguel e tendo alavancagem operacional



### Melhora nas margens operacionais



## A CCP gerencia ativamente seu portfólio...

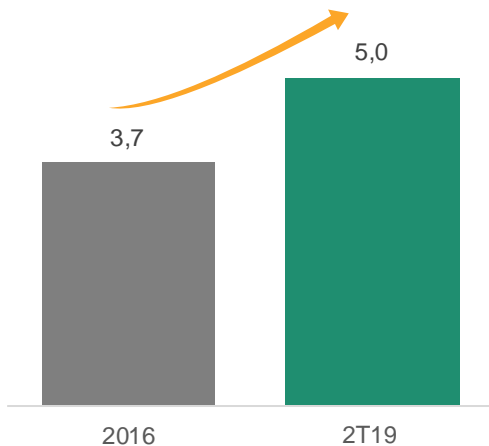
... com grande disciplina financeira, como comprovado por sua estratégia de reciclagem de portfólio e recente gerenciamento de passivos

### Aumento da *duration* da dívida corporativa

Anos

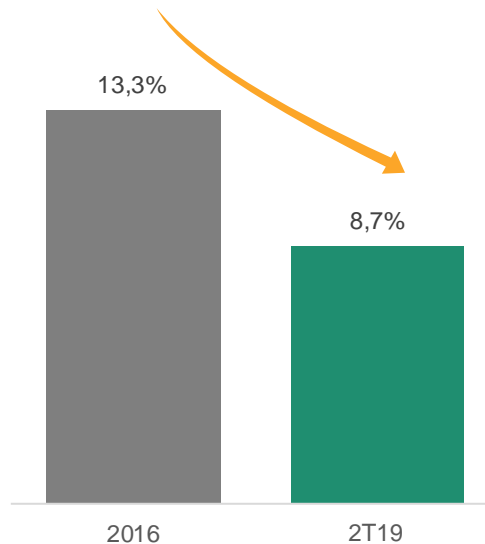


Pré-pagamento de dívida de R \$ 1.470 mm desde o 3T17



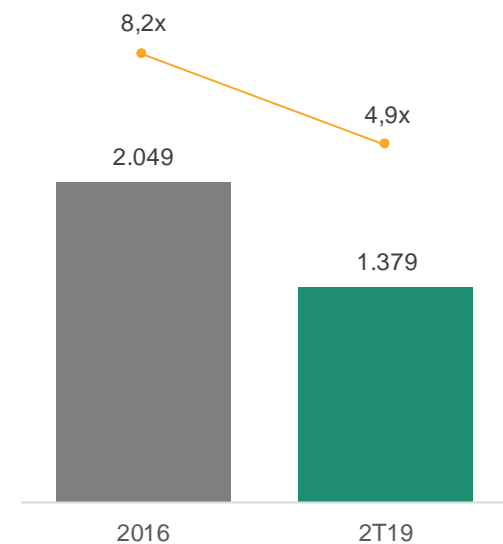
### Diminuição do custo médio da dívida

%



### Dívida líquida e alavancagem<sup>1</sup>

R\$ mm



### Estratégia de reciclagem de portfólio



Experiência operacional e conhecimento estratégico para gerenciar ativamente o portfólio



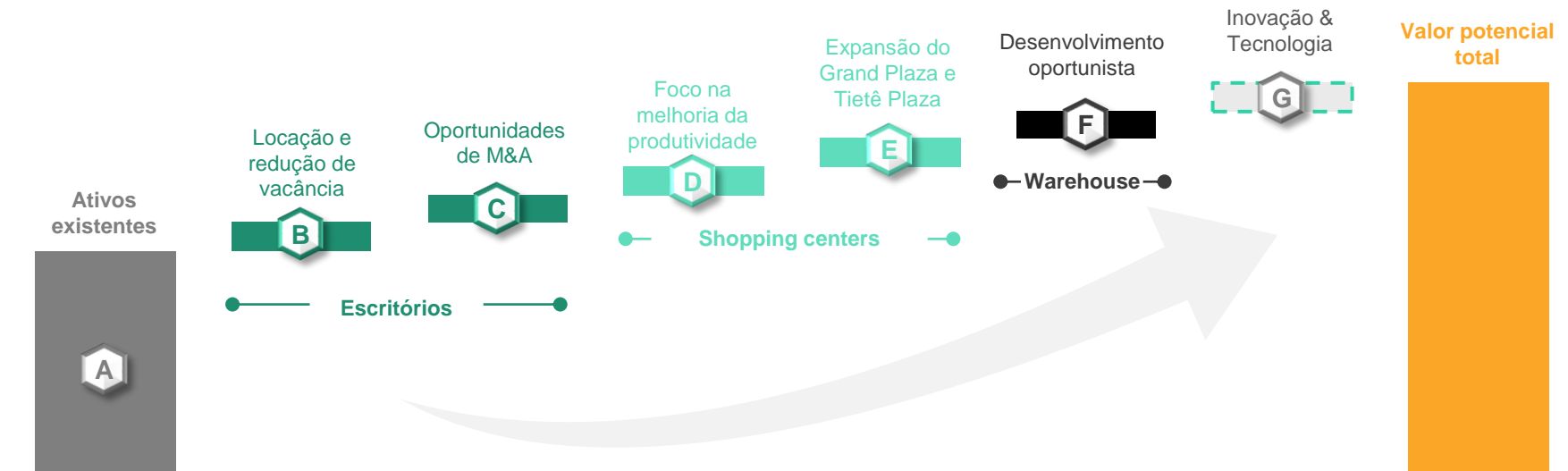
Focado na realização de vendas ou aquisições imobiliárias comerciais direcionadas que agregam mais valor aos negócios



Oportunidades de venda de propriedades comerciais que proporcionam bons retornos, criando mais valor para a empresa e seus acionistas

## Avenidas de crescimento claras e significativas

A CCP está bem posicionada para capturar oportunidades de crescimento e maximizar a criação de valor



<p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Porfólio de ativos pronto para capturar crescimento</li> <li>✓ <i>Management</i> ativo</li> <li>✓ Apoiado por um <i>management</i> experiente e orientado para atingir resultados</li> </ul>	<p><b>B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tendência positiva do aumento dos aluguéis e redução da vacância</li> <li>✓ Preços de aluguel atrativos, acima dos níveis do mercado</li> </ul>	<p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Expansão do portfólio de edifícios corporativos por meio da aquisições e parcerias estratégicas</li> </ul>	<p><b>D</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ganho de eficiência e produtividade</li> <li>✓ Aumento da receita de estacionamento e mídia</li> <li>✓ Diminuição da vacância e descontos</li> <li>✓ Redução de custos de condomínio</li> </ul>	<p><b>E</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aumentos do ABL de lazer / uso</li> <li>✓ Expansão do ABL do portfólio atual de shopping centers: 35 mil m² (Grand Plaza e Tietê Plaza)</li> </ul>	<p><b>F</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desenvolvimento oportunista no segmento de logística</li> <li>✓ Localização estratégica na cidade de SP</li> <li>✓ ABL próprio: c. 59 mil m²</li> </ul>	<p><b>G</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Upside</i> para o plano de negócios</li> <li>✓ Melhoria do <i>marketplace</i> existente (On-Stores)</li> <li>✓ Investimentos em plataformas <i>omnichannel</i> para os lojistas</li> <li>✓ Investimentos em <i>start-ups</i> (i.e. <i>PropTech</i>)</li> </ul>
---	--	---	--	---	--	--

# Execução do *pipeline* de M&A suportado por um comprovado histórico de sucesso

*Acionistas, conselho de administração e management com grande experiência em fusões e aquisições, com um comprovado histórico de sucesso no desenvolvimento, venda e aquisição de ativos*

## Aquisições (desde 2016)



## Venda de ativos (desde 2016)






# Management qualificado e experiente com conselho de administração e acionistas de referência no setor

Management e conselho de administração liderados por acionistas de referência no setor, totalmente alinhados e comprometidos com a estratégia de longo prazo da CCP






















## Time de executivos


### Experiência


 <b>Pedro Daltro - CEO</b>	<b>+20 anos</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mais de 20 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário</li> </ul>
 <b>Thiago Maramatsu - CFO</b>	<b>+15 anos</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mais de 15 anos de experiência no setor imobiliário</li> </ul>
 <b>Paula Tauil - Diretora</b>	<b>+14 anos</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mais de 14 anos de experiência no segmento de propriedades comerciais</li> </ul>
 <b>Paulo Nazar - Diretor</b>	<b>+26 anos</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trabalhou no setor de construção civil desde 1993 e no Grupo Cyrela por 24 anos</li> </ul>
 <b>J. Morandeira - Diretora</b>	<b>+9 anos</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mais de 9 anos na CCP, trabalhando na comercialização e gestão de contratos de torres corporativas</li> </ul>

## Conselho

### Experiência

 <b>Elie Horn</b> <i>Presidente</i>	<b>+50 anos</b> 	<b>35 anos</b> 
 <b>Leo Krakowiak</b> <i>Vice-presidente</i>	<b>+40 anos</b>  	<b>26 anos</b> 
 <b>Claudio Bruni</b> <i>Conselheiro</i>	<b>40 anos</b>   	<b>11 anos</b> 
 <b>Germán Quiroga</b> <i>Conselheiro</i>	<b>28 anos</b>     	
 <b>Rafael Novellino</b> <i>Conselheiro</i>		
 <b>George Zausner</b> <i>Conselheiro</i>		
 <b>Pedro Sales</b> <i>Conselheiro</i>		

 Participação na CCP (%)

 Membros independentes

Comprometimento de longo prazo



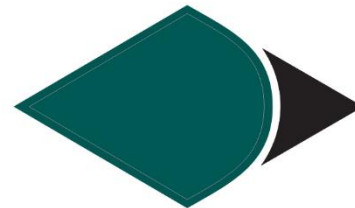
Total alinhamento de interesse



Experiência e histórico no setor imobiliário



Equipe multidisciplinar



**CCP**  
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

# 3

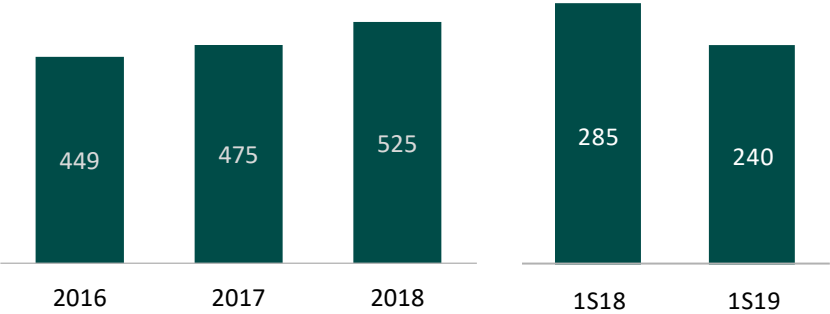
## SEÇÃO

Destques  
financeiros

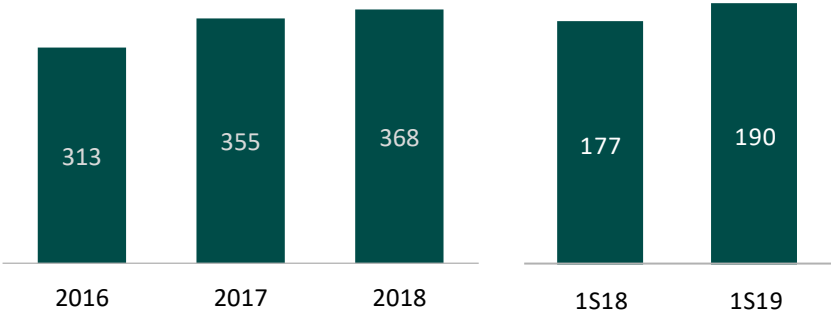


# Destaques financeiros

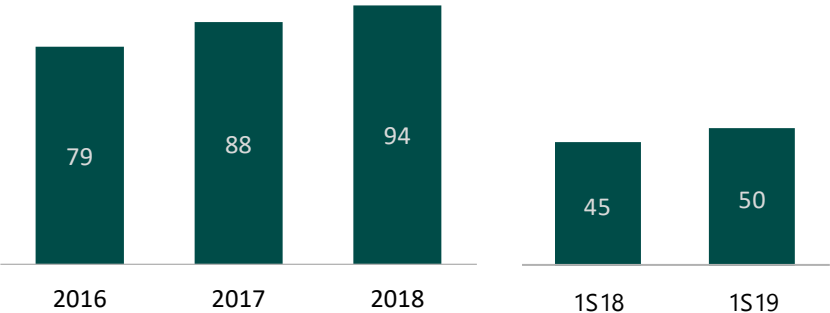
Receita bruta (R\$ mm)



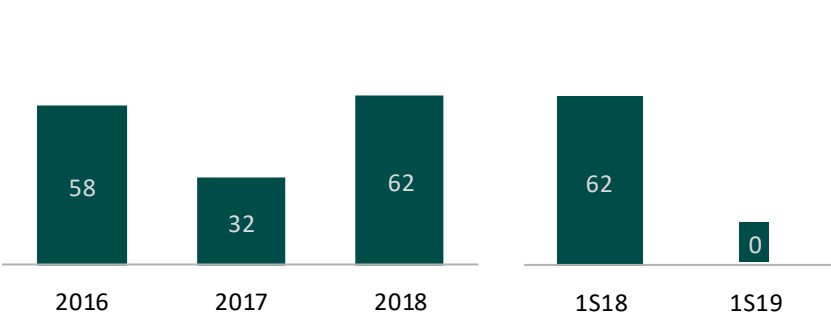
Receita de locação<sup>1</sup> (R\$ mm)



Receita de serviços (R\$ mm)



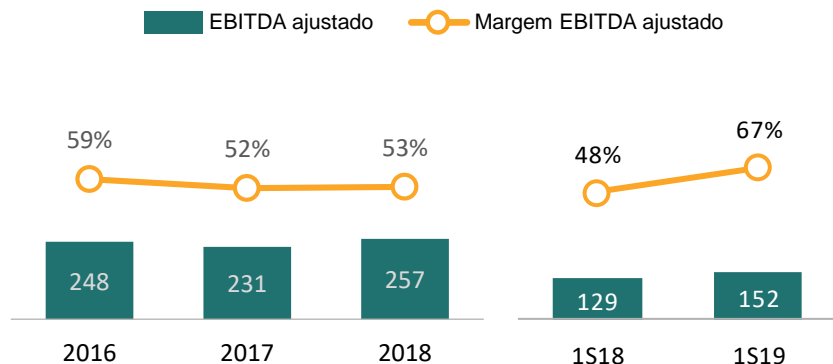
Receita de venda de ativos (R\$ mm)



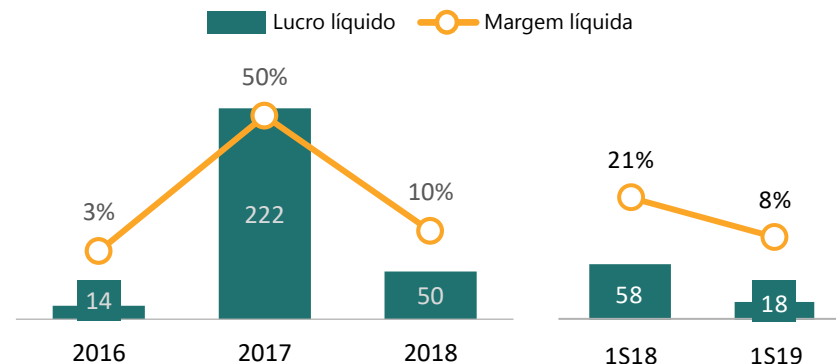
Nota: (1) Inclui operação descontinuada do centro de distribuição

# Destaques financeiros (cont.)

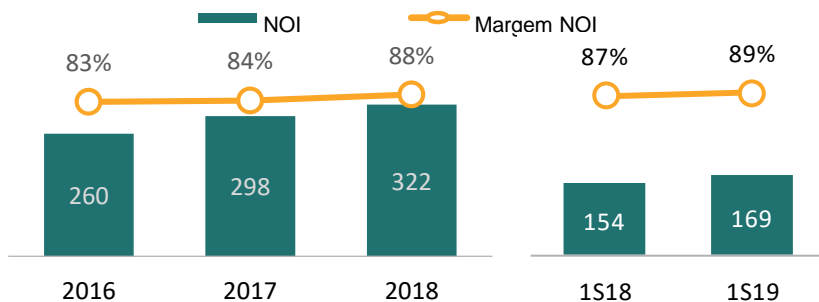
## EBITDA ajustado (R\$ mm) e margem (%)<sup>1</sup>



## Lucro líquido e margem (R\$ mm)<sup>2</sup>

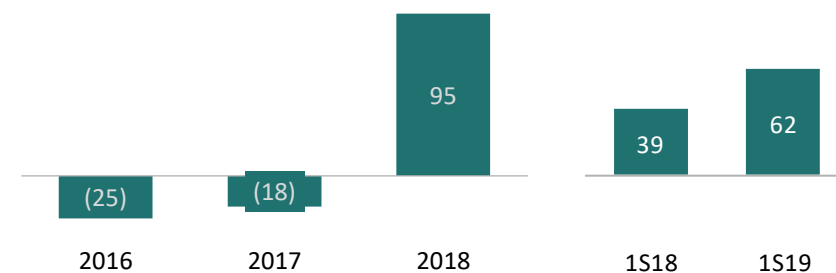


## NOI (R\$ mm) e margem (%)



- ✓ Com melhora nas taxas de ocupação, aumento do *spread* de *leasing* e iniciativas de controle de custos, as margens NOI vêm melhorando consistentemente nos últimos trimestres, atingindo 89% no 1S19

## FFO ajustado (R\$ mm)

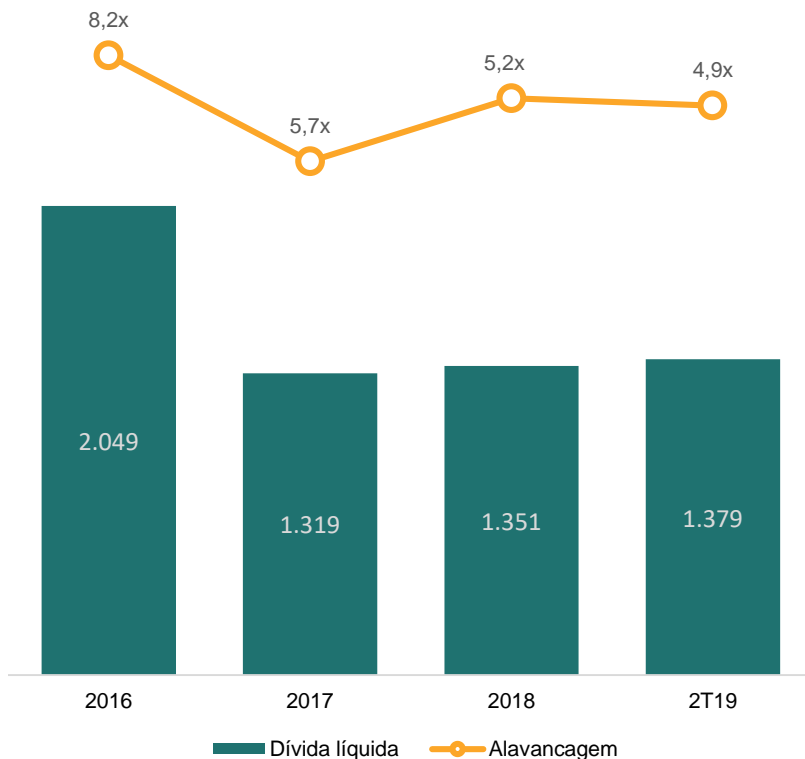


- ✓ Os recursos das operações melhoraram significante como resultado de iniciativas importantes, como:
  - ✓ Desinvestimento de ativos não estratégicos
  - ✓ Taxas de ocupação mais altas
  - ✓ Iniciativas operacionais de controle de custos e despesas
  - ✓ Pré-pagamento e reestruturação da dívida

# Destaques financeiros (cont.) / Visão geral da dívida

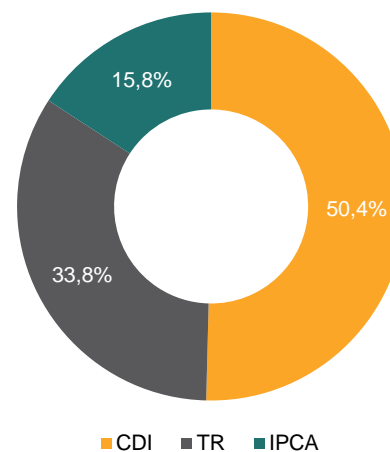
A CCP demonstrou melhorias contínuas no custo e no vencimento da dívida nos últimos anos

Histórico de dívida líquida e alavancagem<sup>1</sup> (R\$ mm; x)



- ✓ A CCP busca consistentemente melhorar seus custos de financiamento
- ✓ Desde 2016, a CCP reduziu sua posição de dívida líquida em 33% e conseguiu reduzir seus custos de financiamento em 2,2 p.p.

Abertura da dívida por indexador (%)



Cronograma de amortização da dívida (R\$ mm)

