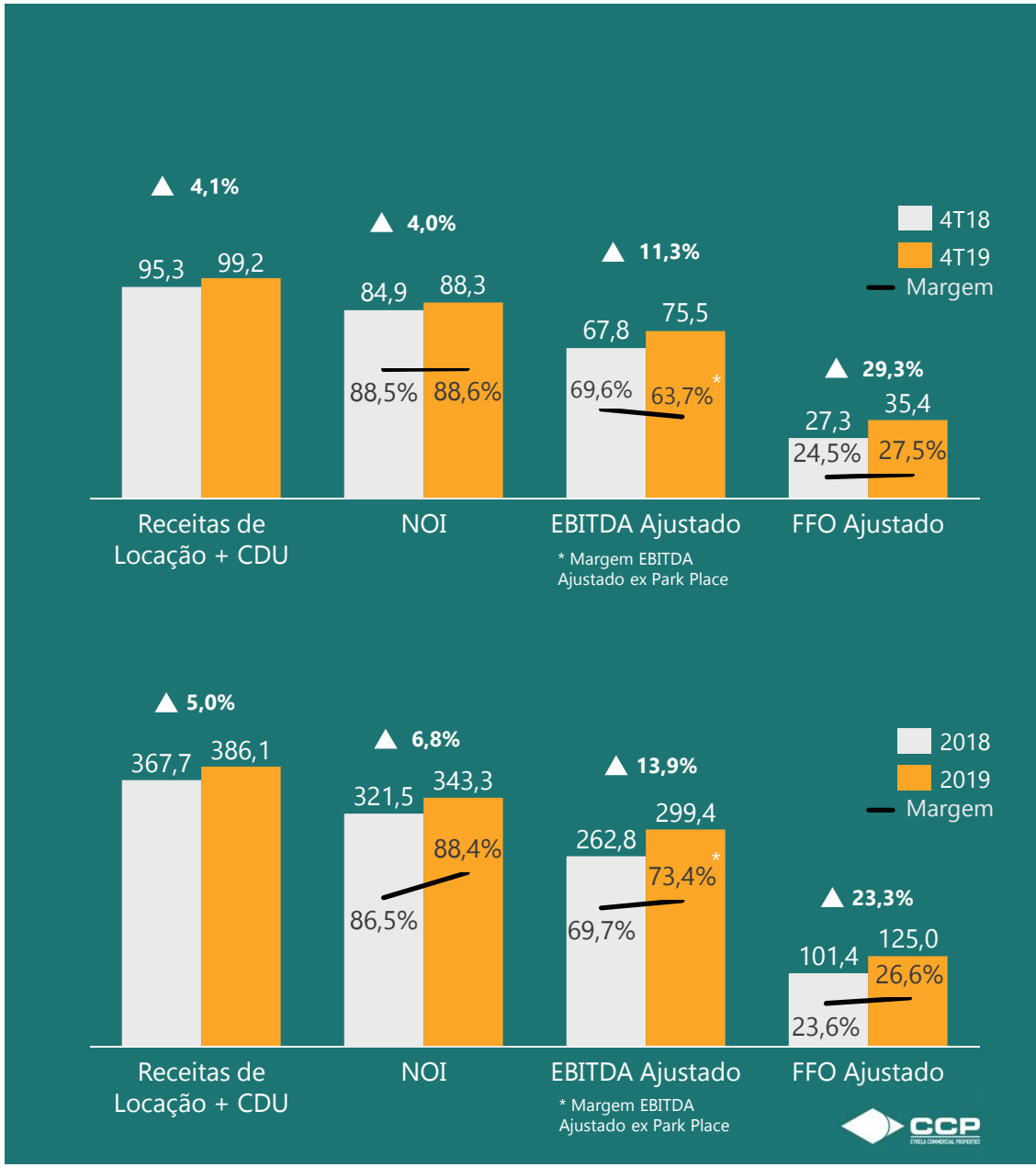
EBITDA ajustado **cresce 13,9%**, para R$299,4 mm em 2019

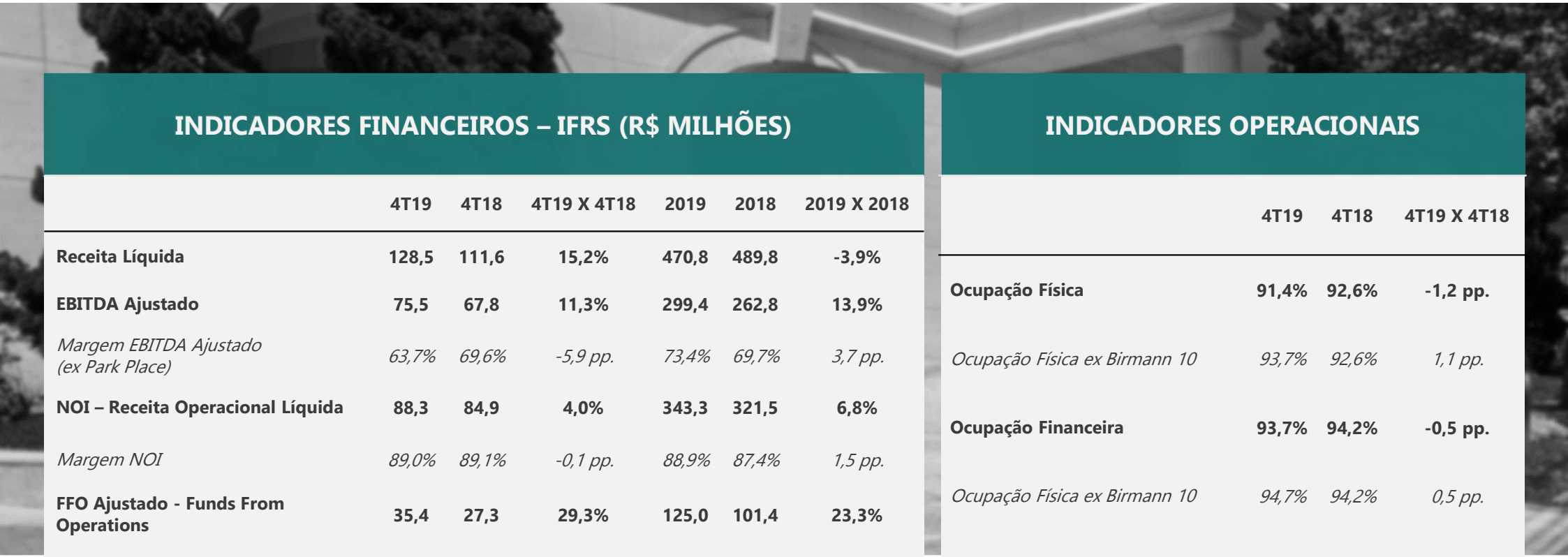
FFO ajustado **cresce 23,3%**, para R$125 mm em 2019

Revisionais de edifícios atingem leasing spread nominal de **23,8%**

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2019. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

destaques





INDICADORES FINANCEIROS – IFRS (R$ MILHÕES)

	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Receita Líquida	**128,5**	**111,6**	**15,2%**	**470,8**	**489,8**	**-3,9%**
EBITDA Ajustado	**75,5**	**67,8**	**11,3%**	**299,4**	**262,8**	**13,9%**
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	*63,7%*	*69,6%*	*-5,9 pp.*	*73,4%*	*69,7%*	*3,7 pp.*
NOI – Receita Operacional Líquida	**88,3**	**84,9**	**4,0%**	**343,3**	**321,5**	**6,8%**
Margem NOI	*89,0%*	*89,1%*	*-0,1 pp.*	*88,9%*	*87,4%*	*1,5 pp.*
FFO Ajustado - Funds From Operations	**35,4**	**27,3**	**29,3%**	**125,0**	**101,4**	**23,3%**
Margem FFO Ajustado	*27,5%*	*24,5%*	*3,0 pp.*	*26,6%*	*23,6%*	*2,9 pp.*
Lucro/Prejuízo do Período	**53,4**	**-0,6**	**NA**	**96,8**	**49,7**	**94,7%**
Margem Líquida	*41,6%*	*-0,5%*	*42,1 pp.*	*20,6%*	*10,1%*	*10,4 pp.*

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T19	4T18	4T19 X 4T18
Ocupação Física	**91,4%**	**92,6%**	**-1,2 pp.**
Ocupação Física ex Birmann 10	*93,7%*	*92,6%*	*1,1 pp.*
Ocupação Financeira	**93,7%**	**94,2%**	**-0,5 pp.**
Ocupação Física ex Birmann 10	*94,7%*	*94,2%*	*0,5 pp.*
Portfólio Próprio (mil m²)	**246,8**	**231,8**	**6,5%**
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	**424,8**	**413,2**	**2,8%**

sumário de indicadores

mensagem da administração

O ano de 2019 foi um ano desafiador para a economia brasileira. A expectativa de crescimento no início do ano era extremamente positiva devido a entrada do novo governo. Esse otimismo, no entanto, foi frustrado pelos resultados ao longo do ano, pela demora na aprovação da reforma da previdência, e pelas diversas crises políticas internas. O cenário externo ainda corroborou para um desaquecimento global da economia com a tensão comercial entre Estados Unidos e China e a queda dos juros nos Estados Unidos, que fortaleceu o dólar ante o real.

Mesmo o cenário brasileiro demonstrando baixo crescimento, a inflação atingiu patamares menores que o esperado, possibilitando o Banco Central a seguir com a queda de juros e favorecendo o investimento na bolsa de valores.

Para a CCP, o ano também foi bastante ativo e teve, como destaque, seu RE-IPO. Buscando otimizar sua estrutura de capitais, a CCP realizou e concluiu a Oferta Pública de distribuição primária de ações, aumentando o capital social da Companhia em R$ 863,5 milhões.

Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital, a CCP colocou esforços no trabalho de *liability management* ao longo de 2019 através de algumas emissões e pré-pagamento de dívidas. No início do ano, a CCP realizou a emissão da 11ª Debênture no valor R$ 300 milhões e no 4T19 captou mais R$ 470 milhões com a emissão da 12ª Debênture e a 1ª Debênture da CCP Marfim. A destinação dos recursos foi utilizada para o pré-pagamento da 8ª Debênture, da Célula de Crédito Bancário e de dois financiamentos imobiliários destinados à construção do Shopping Cerrado e do Tietê Plaza Shopping.

Na frente de M&A, a CCP também realizou algumas transações relevantes. Em junho, a Companhia adquiriu 100% do Edifício Birmann 10, com 14.421 m² de área BOMA. Já no final do ano, concluiu a aquisição das torres D e E do Condomínio WTorre JK, representando a aquisição de 35.152,52m² de área BOMA. Ainda, a CCP concluiu a venda da totalidade de sua participação no Centro Empresarial Faria Lima.

No segmento de edifícios corporativos, a CCP continuou a evoluir na locação de suas propriedades. Os edifícios JK Financial Center e Miss Silvia Morizono encerram o ano de 2019 com 100% de ocupação física, enquanto o edifício Birmann 10, adquirido completamente vago, encerra o ano 50% locado.

Seguindo no mercado de escritórios, foi possível observar a alta de preços nas revisões de contratos em 2019, resultando num crescimento progressivo de leasing spreads para a CCP. O 2T19 surpreendeu com um leasing spread nominal de +9,1% e alcançou, no próximo trimestre, o duplo dígito de crescimento de+15,6%. Dessa forma, o ano de 2019 se encerrou com um leasing spread nominal de +23,8%.

No segmento de Shopping Center, o total de venda dos shoppings da CCP teve aumento de 6,4% no 4T19 em relação ao mesmo trimestre de 2018 e a vacância demonstrou queda novamente, terminando o ano com apenas 4,9% de vacância física e 5,2% de vacância financeira. O NOI dos shoppings da CCP segue num crescimento progressivo, finalizando o ano em R$ 343,3 milhões contra R$ 321,5 milhões em 2018.

A CCP continua investindo na gestão de seus empreendimentos e na geração de resultados positivos para seus acionistas e clientes. Sendo assim, encerra o ano de 2019 extremamente satisfeita com suas realizações e na expectativa de manter e superar seu desempenho em 2020.

MAIO

AQUISIÇÃO 7º ANDAR MISS SILVIA MORIZONO

Em maio, a CCP concluiu a aquisição do 7º andar do Edifício Miss Silvia Morizono no valor total de R$ 35 milhões . O imóvel possui a área privativa de 1.253 m² e a área BOMA de 1.394,25 m², estando 100% locado.

JUNHO

AQUISIÇÃO BIRMANN 10

Em junho, a CCP adquiriu imóvel localizado na Rua Verbo Divino nº 1400, bairro Chácara Santo Antônio, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com área BOMA de 14.421 m² (12.200 m² de área privativa), no valor total de R$ 87,6 milhões, que será pago em 12 (doze) parcelas de R$ 7,3 milhões cada, acrescidas de uma taxa de remuneração de 4,19% ao ano, calculada pro rata temporis. O imóvel era de propriedade da Fundação Sistel de Seguridade Social e foi adquirido pela CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da Companhia.

SETEMBRO

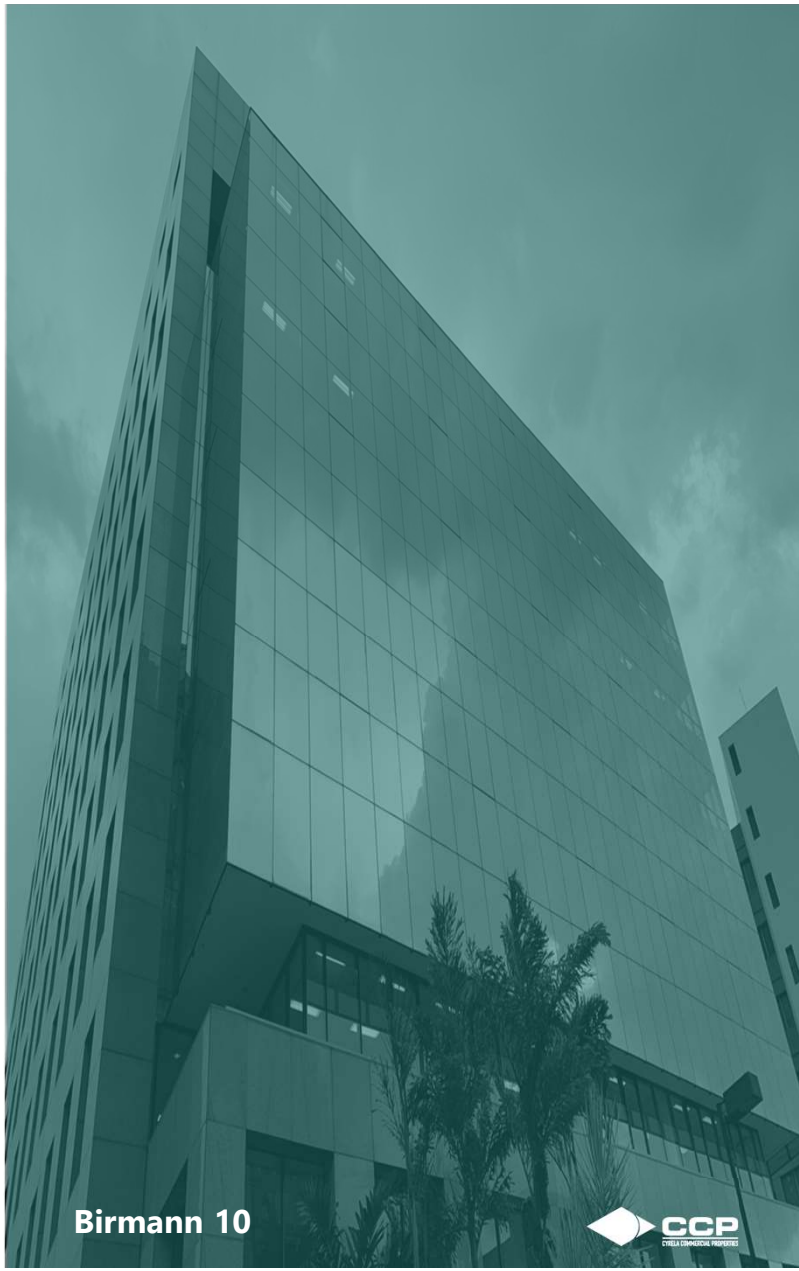
PARCERIA DELIVERY CENTER

Em setembro, a CCP assinou acordo de investimento para deter participação de até 11,28% do capital social da Delivery Center Holding S.A., além de aporte de R$ 12 milhões, com opção de incremento desta participação para até 14%. A parceria com a Delivery Center fortalece a estratégia da Companhia voltada para o desenvolvimento do comércio eletrônico por meio de sua plataforma ON Stores, que viabiliza a integração do varejo físico com o varejo online, tendo como ponto de distribuição as lojas e centros de alimentação de seus shoppings.

LOCAÇÃO BIRMANN 10

Em setembro, foram locados 6.825 m² de área BOMA do Edifício Birmann 10, referentes a quatro andares, para a KPMG. Dessa forma, o edifício Birmann 10 encerrou o terceiro trimestre de 2019, três meses após sua entrega, com quase 50% de ocupação física.

realizações 2019



OUTUBRO

AQUISIÇÃO 18º ANDAR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

Em outubro, a CCP concluiu a aquisição do 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, pelo valor total de R$40 milhões. O imóvel possui a área BOMA de 1.460,3 m² e está locado para o Bank of America Merrill Lynch.

NOVEMBRO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

A CCP, em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A., o Banco Itaú BBA S.A., o Banco Morgan Stanley ("Agente Estabilizador"), o Banco J. Safra S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, concluiu em novembro a realização da oferta pública de distribuição primária de 45.450.000 de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta") ao preço de R$19,00 por Ação, perfazendo o total de R$863,5 milhões por meio de um aumento do capital social da Companhia.

DEZEMBRO

VENDA CENTRO EMPRESARIAL FARIA LIMA

Em dezembro, a CCP concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. ("OFL"). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte ("Centro Empresarial Faria Lima"), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R$45,5 milhões.

AQUISIÇÃO TORRES JK

Em dezembro, a CCP concluiu a aquisição, em conjunto com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, da totalidade das cotas de emissão dos Fundos de Investimento JK D e E – FII, titulares, respectivamente, do 5º ao 22º e 5Pavimentos da Torre D e Torre E do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235. A operação representa a aquisição de 35.152,52m² de área BOMA, pelo total de R$1,05 bilhões, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela Parallel LLC.

LEASING SPREAD POSITIVO

No 4T19, as revisões dos contratos de locação de edifícios corporativos da CCP tiveram um leasing spread nominal de +23,8%.

EVENTO SUBSEQUENTE

AQUISIÇÃO 17º ANDAR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

Em fevereiro de 2020, a Companhia firmou compromisso de compra e venda para aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor de R$ 43 milhões.

realizações 2019

LIABILITY MANAGEMENT

EMISSÃO DE DEBÊNTURES

11ª DEBÊNTURE CCP S.A.

Em abril, a CCP emitiu a sua décima primeira Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da Companhia, no valor total de R$ 300 milhões, em 2 (duas) séries. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de maio de 2022. As debêntures da Segunda Série, terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 15 de maio de 2024.

12ª DEBÊNTURE CCP S.A.

A CCP emitiu a sua décima segunda Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, no valor total de R$ 360 milhões, pelo prazo de oito anos, e juros remuneratórios equivalentes a CDI + 1,29% ao ano.

1ª DEBÊNTURE CCP MARFIM

Realização da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R$ 110 milhões, também com prazo de oito anos, e com juros remuneratórios anuais equivalentes a CDI + 1,13%.

PRÉ-PAGAMENTO DE DÍVIDAS

8ª DEBÊNTURE CCP S.A.

Em julho, a Companhia pré–pagou a 8ª emissão de debêntures, no valor total de R$134,9 milhões.

CÉLULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

No 4T19, a Companhia liquidou um endividamento existente a juros anuais de TR + 9,60% ao ano.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CCP CALIANDRA

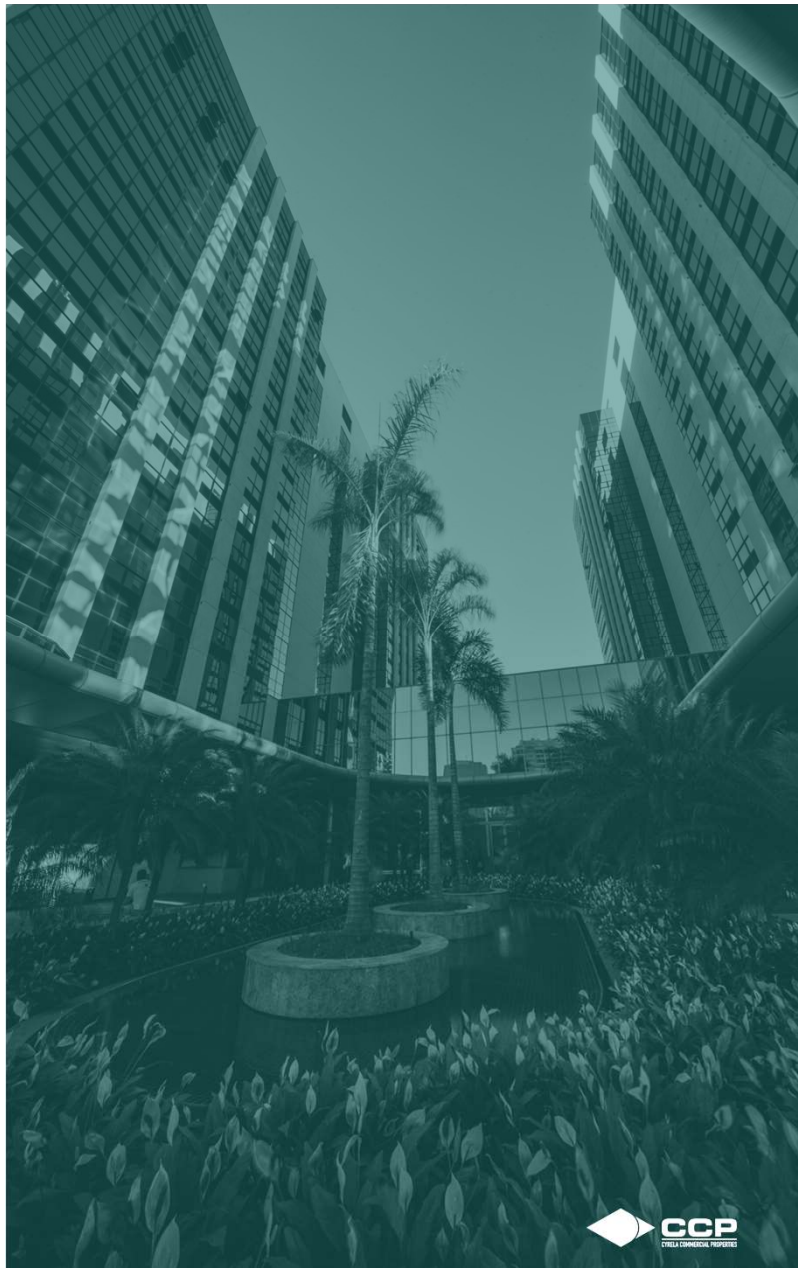
A CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada da Companhia, realizou o pré-pagamento do financiamento imobiliário destinado à construção do Shopping Cerrado, no montante aproximado de R$ 95,6 milhões, cujo custo era de TR + 9,52% ao ano.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CCP MARFIM

No 4T19, a CCP Marfim Empreendimentos imobiliários S.A., controlada da Companhia, liquidou o financiamento imobiliário destinado ao Tietê Plaza Shopping, indexado a juros anuais de TR + 9,30%.

Como resultado dessa reestruturação de dívidas, o custo médio total das dívidas da Companhia atinge o patamar de 6,96% ao ano, contra 8,99% ao ano.

realizações 2019



2 DESEMPENHO OPERACIONAL [1]

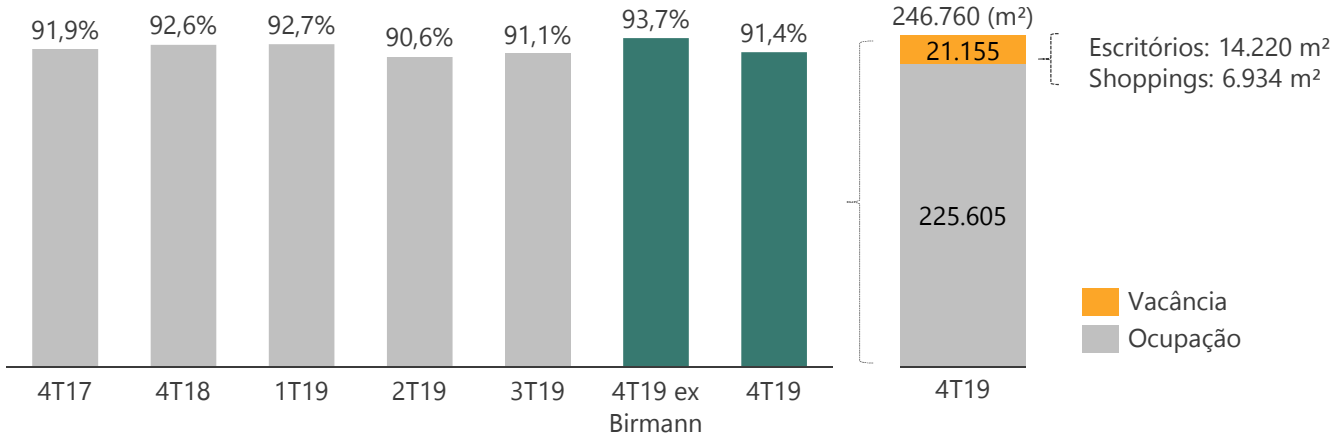
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 91,4% no 4T19.

No segundo trimestre de 2019 a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com aproximadamente 12.200 m² de área privativa e completamente vago. Por tal motivo, a taxa de ocupação física dos edifícios corporativos se apresentou inferior à mesma taxa do primeiro trimestre do ano, mas já vem se recuperando no quarto trimestre devido às novas locações no edifício.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%) *

** Ocupação física calculada considerando o total de espaço disponível para locação no último mês do trimestre.*



Resultados 4T19 | 1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

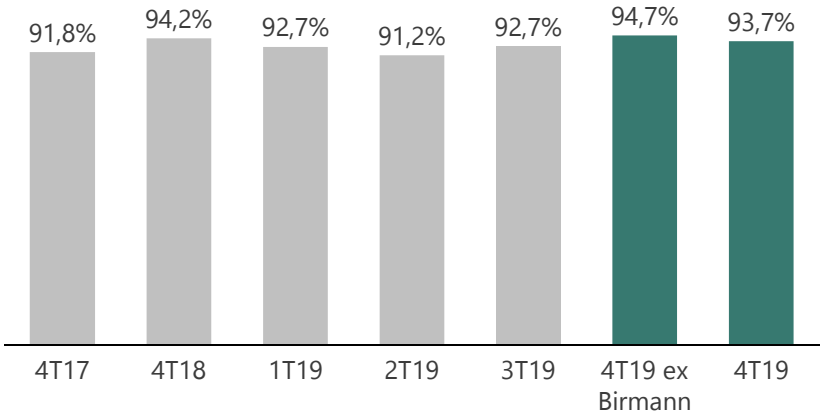
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

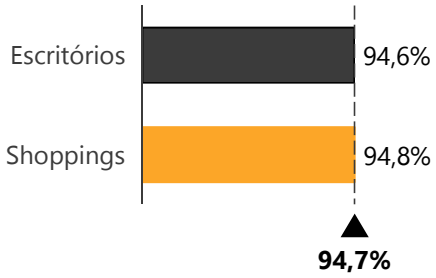
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o ano em em 93,7%. Excluindo o efeito da aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação financeira da CCP no 4T19 ficou em 94,7%, com aumento de 0,5 p.p em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%) *

** Ocupação financeira calculada considerando a receita potencial auferida no último mês do trimestre.*



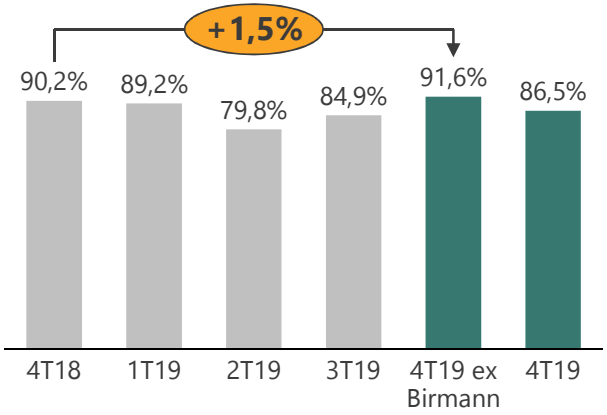


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

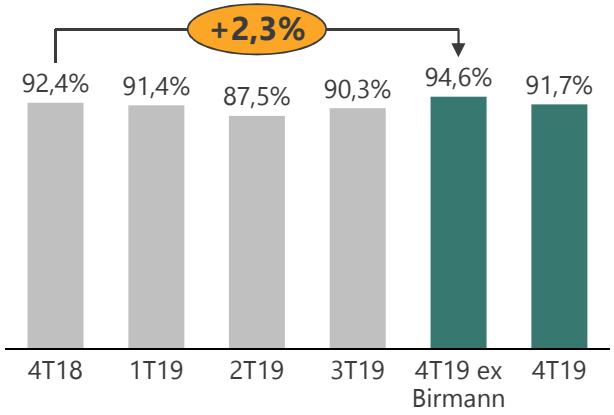
2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Com a aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos se apresentam inferior às mesmas taxas do primeiro trimestre do ano. Excluindo o efeito da aquisição, a taxa de ocupação física cresceu 1,5 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a taxa de ocupação financeira, 2,3 p.p.

OCUPAÇÃO FÍSICA



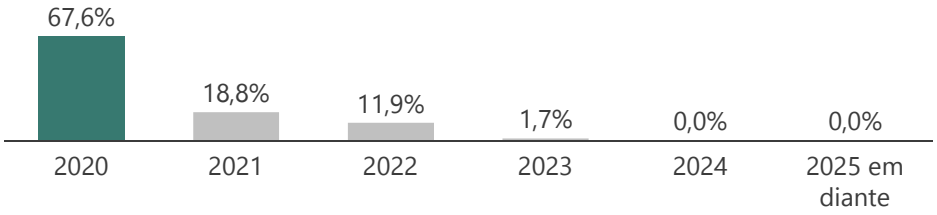
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



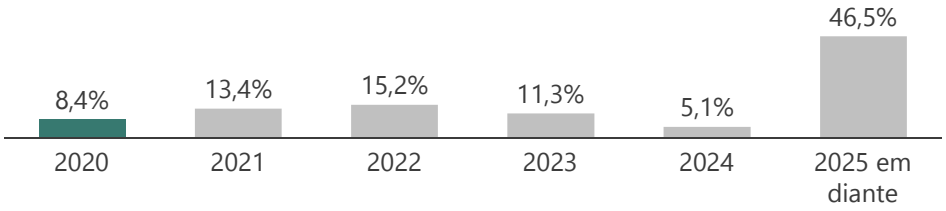
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R$)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS – RECEITA DE ALUGUEL (% R$)

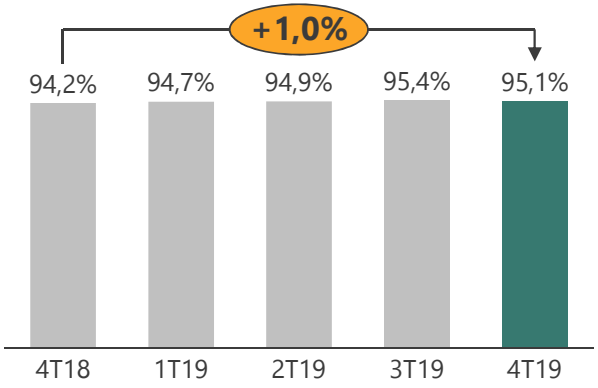


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

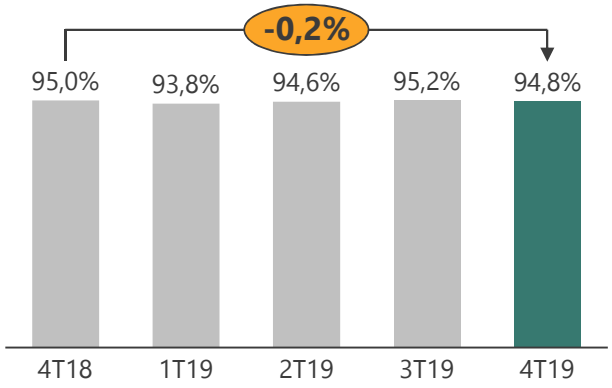
2.3 SHOPPING CENTERS

As ocupações física dos shoppings da CCP continua crescendo a cada trimestre, tendo um aumento no 4T19 1 ponto percentual, para 95,1%. Já a ocupação financeira encerrou o trimestre com 94,8% de ocupação financeira.

OCUPAÇÃO FÍSICA



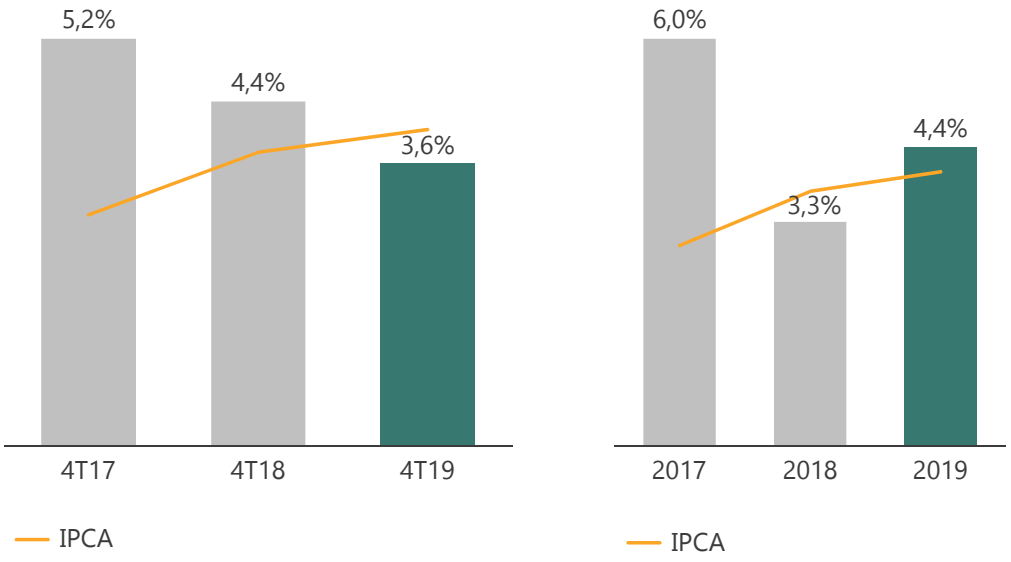
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



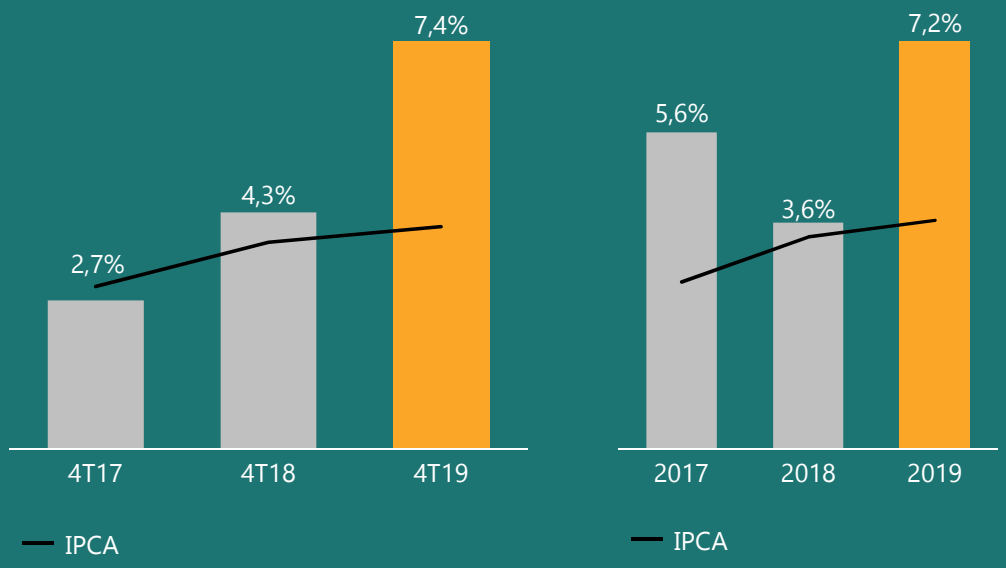
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

SAME STORE SALE (SSS) [1]
VENDAS NAS MESMAS LOJAS (%)



SAME STORE RENT (SSR) [1]
ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (%)



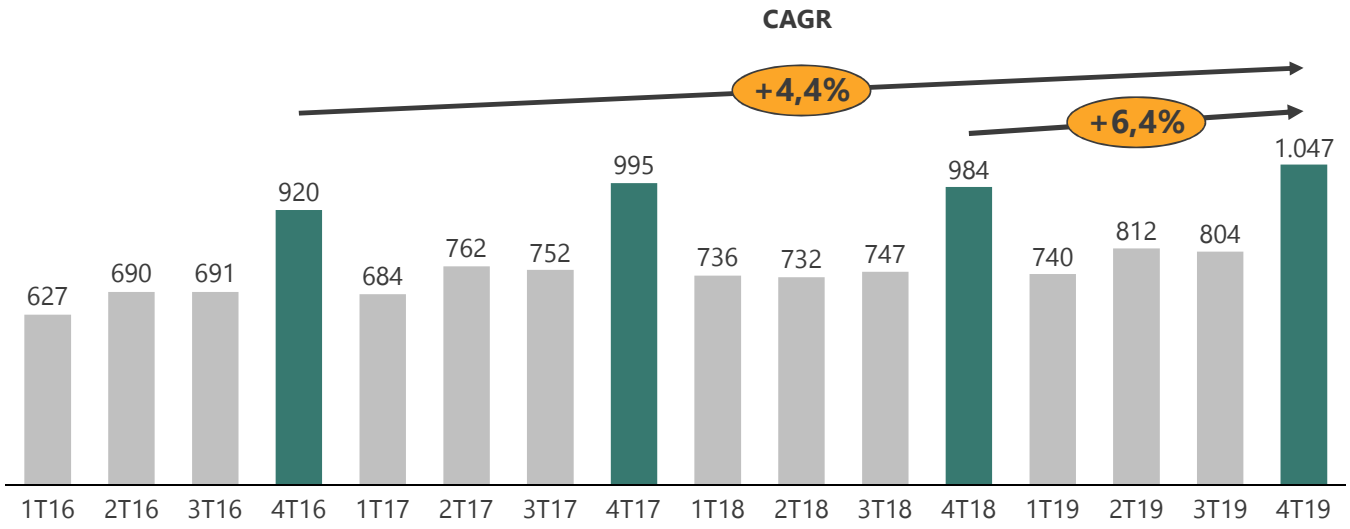
Resultados 4T19 | 1. A partir deste trimestre será considerado todos os shoppings do portfólio CCP para fins de cálculo do Same Store Sale e Same Store Rent.

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS (R$ MM)

No 4T19, as vendas nos shoppings centers em que a CCP participa atingiram R$ 1,05 bilhões, com variação positiva de 6,4% sobre as vendas contratadas no mesmo trimestre do ano anterior.

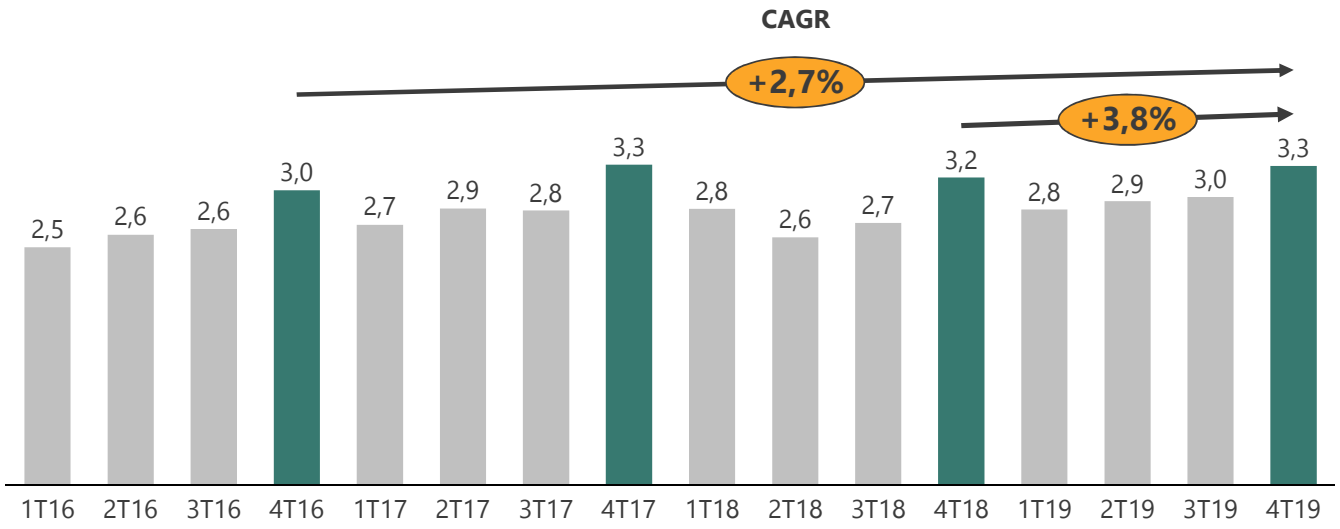


2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)

Os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 3,3 milhões de veículos nos estacionamentos durante o quarto trimestre de 2019, representando aumento de 3,8% em relação ao 4T18.



3 DESEMPENHO FINANCEIRO [1]

3.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 4T19 foi de R$ 136,6 milhões, representando um aumento de 12,7% em relação à receita bruta 4T18. Na receita de locação de edifícios, foi registrado um estorno da receita do empreendimento Centro Empresarial Faria Lima, em função da venda da SPE CCP Alecrim no final do trimestre. Mesmo assim, tal receita aumentou 6,8% no 4T19, refletida por novas locações no segmento e um leasing spread nominal de +23,8%.

Receita Bruta por Segmento (R$ mil) IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Locação de Edifícios Corporativos	36.881	34.539	6,8%	144.933	136.808	5,9%
Locação de Shopping Centers	59.010	56.271	4,9%	226.415	207.086	9,3%
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
Subtotal Locação de Imóveis + CDU	**99.213**	**95.298**	**4,1%**	**386.119**	**367.698**	**5,0%**
Prestação de Serviços	15.851	6.928	128,8%	38.072	27.738	37,3%
Estacionamento	21.551	19.019	13,3%	75.580	66.733	13,3%
Subtotal Serviços de Administração	**37.402**	**25.947**	**44,1%**	**113.652**	**94.471**	**20,3%**
Subtotal Receitas Recorrentes	**136.614**	**121.246**	**12,7%**	**499.771**	**462.169**	**8,1%**
Vendas e Incorporação	-	-	NA	-	62.400	NA
Total	**136.614**	**121.246**	**12,7%**	**499.771**	**524.569**	**-4,7%**

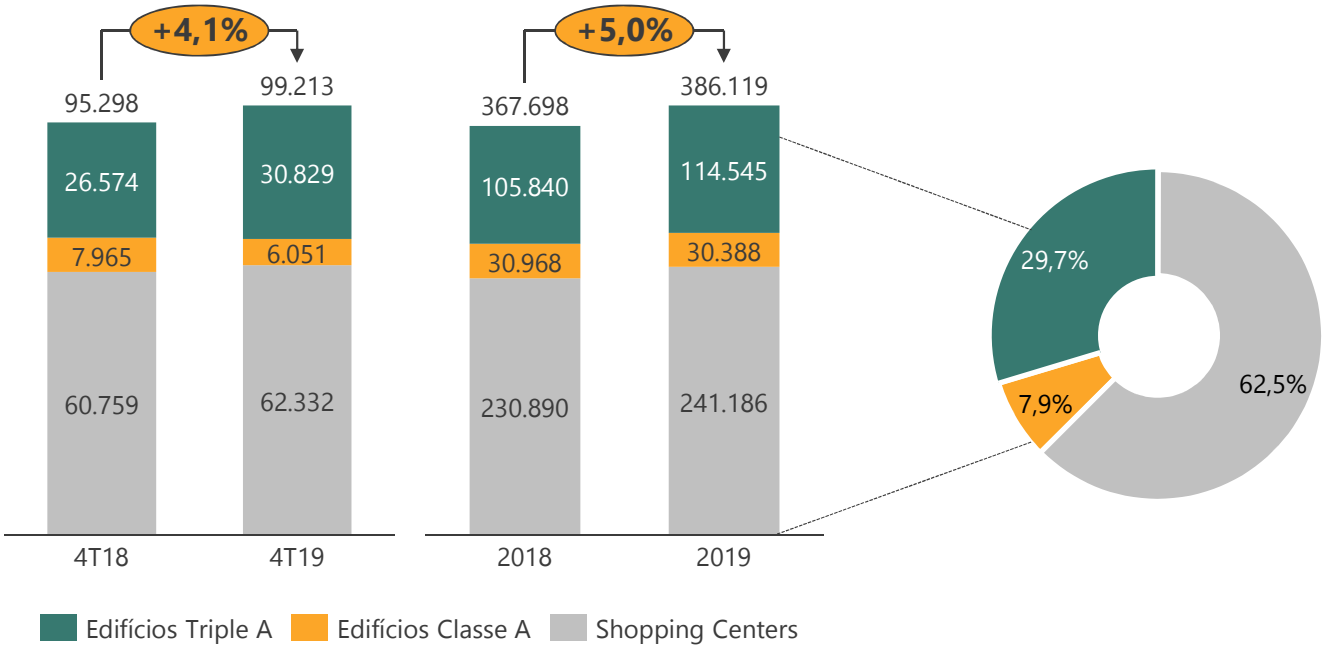
1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.1 RECEITA BRUTA

RECEITAS DE LOCAÇÃO (R$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R$ 99,2 milhões no 4T19, valor que é 4,1% maior do que os R$95,2 milhões registrados no 4T18. Em 2019, a mesma teve aumento de 5% em relação ao ano passado. Esse aumento se deu principalmente pelas locações do Miss Silva Morizono, que hoje está 100% locado.

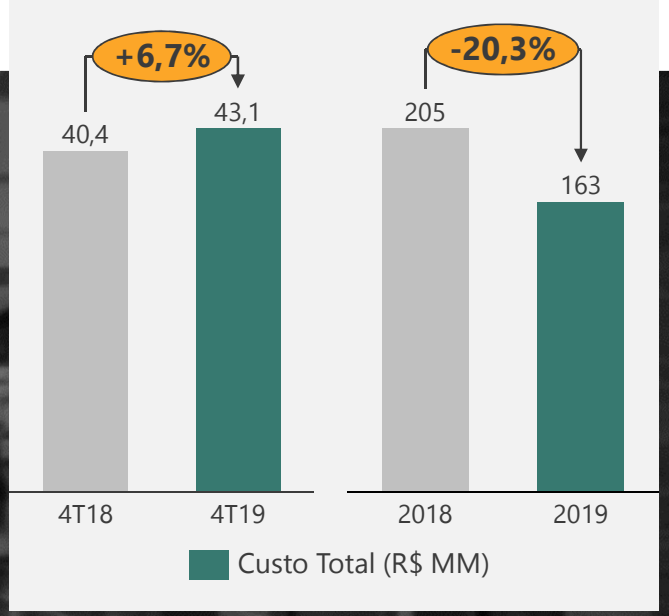


3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 4T19 foram de R$ 43,1 milhões, valor 6,7% superior aos custos registrados no 4T18. No ano, esse valor teve uma queda de 20,3% em relação aos custos do ano anterior.

Custo por Segmento (R$ mil) IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Edifícios Corporativos	4.387	4.841	-9,4%	16.122	18.633	-13,5%
Shopping Centers	19.022	18.491	2,9%	74.274	84.362	-12,0%
Subtotal Imóveis	**23.409**	**23.333**	**0,3%**	**90.396**	**102.994**	**-12,2%**
Prestação de Serviços	1.845	2.044	-9,8%	7.678	7.879	-2,5%
Estacionamento	17.868	15.027	18,9%	65.187	54.650	19,3%
Subtotal Serviços de Administração	**19.712**	**17.071**	**15,5%**	**72.865**	**62.529**	**16,5%**
Subtotal Custos Recorrentes	**43.121**	**40.404**	**6,7%**	**163.261**	**165.523**	**-1,4%**
Vendas de Propriedades	**-**	**-**	**NA**	**-**	**39.412**	**NA**
Total	**43.121**	**40.404**	**6,7%**	**163.261**	**204.935**	**-20,3%**

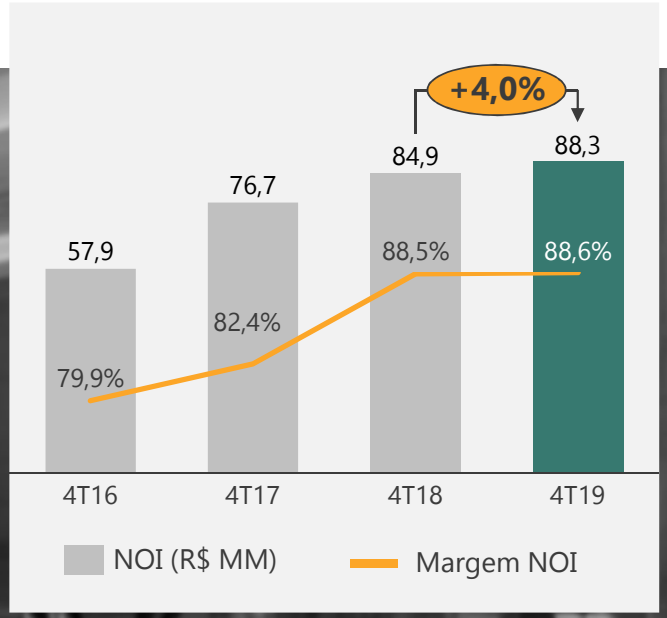


3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.3 NOI (RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA)

O NOI da CCP no 4T19 foi de R$ 88,3 milhões e em 2019, R$ 343,3 milhões (+4% vs 4T18 e +6,8% vs 2018). A Margem NOI em 2019 aumentou 1,9 p.p. quando comparado com a margem de 2018, atingindo 88,5% ao excluir a Cessão de Direito de Uso.

NOI (R$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Receita de Locação	**95.890**	**90.811**	**5,6%**	**371.348**	**343.894**	**8,0%**
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	10.946	10.434	4,9%	42.792	46.168	-7,3%
NOI	**88.267**	**84.864**	**4,0%**	**343.327**	**321.530**	**6,8%**
NOI Edifícios Corporativos	35.462	32.324	9,7%	138.777	128.309	8,2%
NOI Shoppings	49.483	48.053	3,0%	189.779	169.418	12,0%
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
Margem NOI [1]	**88,6%**	**88,5%**	**0,1 pp.**	**88,5%**	**86,6%**	**1,9 pp.**



1. Margem NOI calculada excluindo a Cessão de Direito de Uso.

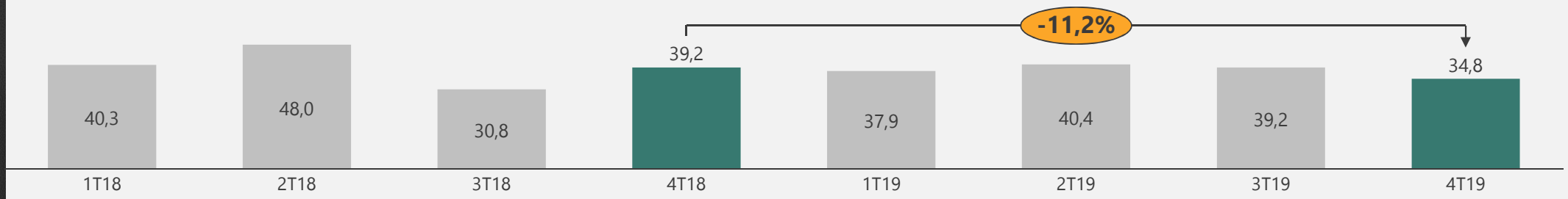
3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T19 foi apurada uma despesa financeira de R$ 39,8 milhões, valor 0,5% inferior ao registrado no 4T18.

Resultado Financeiro (R$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Despesas Financeiras	(39.807)	(39.987)	-0,5%	(157.888)	(159.487)	-1,0%
Receita Financeira	9.962	8.549	16,5%	29.097	32.657	-10,9%
Total	**(29.845)**	**(31.438)**	**-5,1%**	**(128.791)**	**(126.830)**	**1,5%**

DESPESAS FINANCEIRAS (R$MM) [1]



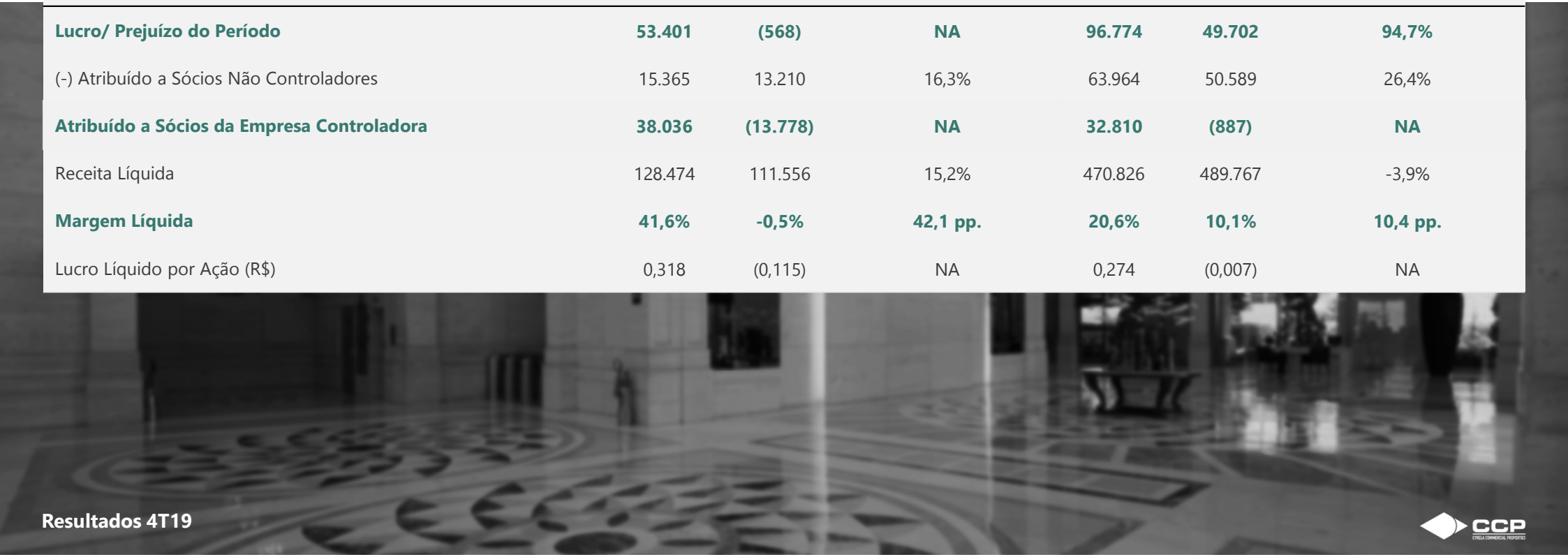
1. Despesas financeiras excluindo os fees de pré-pagamento.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no ano o lucro de R$ 96,7 milhões, representando aumento de 94,7% em relação ao lucro obtido em 2018. A margem líquida da CCP no 4T19 teve aumento de 42,1 pontos percentuais em relação ao 4T18, ficando em 41,6% e, no ano de 2019, aumento de 10,4 pontos percentuais em relação a 2018.

Lucro Líquido (R$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro/ Prejuízo do Período	**53.401**	**(568)**	**NA**	**96.774**	**49.702**	**94,7%**
(-) Atribuído a Sócios Não Controladores	15.365	13.210	16,3%	63.964	50.589	26,4%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	**38.036**	**(13.778)**	**NA**	**32.810**	**(887)**	**NA**
Receita Líquida	128.474	111.556	15,2%	470.826	489.767	-3,9%
Margem Líquida	**41,6%**	**-0,5%**	**42,1 pp.**	**20,6%**	**10,1%**	**10,4 pp.**
Lucro Líquido por Ação (R$)	0,318	(0,115)	NA	0,274	(0,007)	NA



3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado no 4T19 teve variação positiva quando comparado ao 4T18, atingindo R$ 65,7 milhões e R$ 35,3 milhões, respectivamente. A margem FFO ajustada no 4T19 foi 27,5%, com aumento de 3 pontos percentuais em relação à margem registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

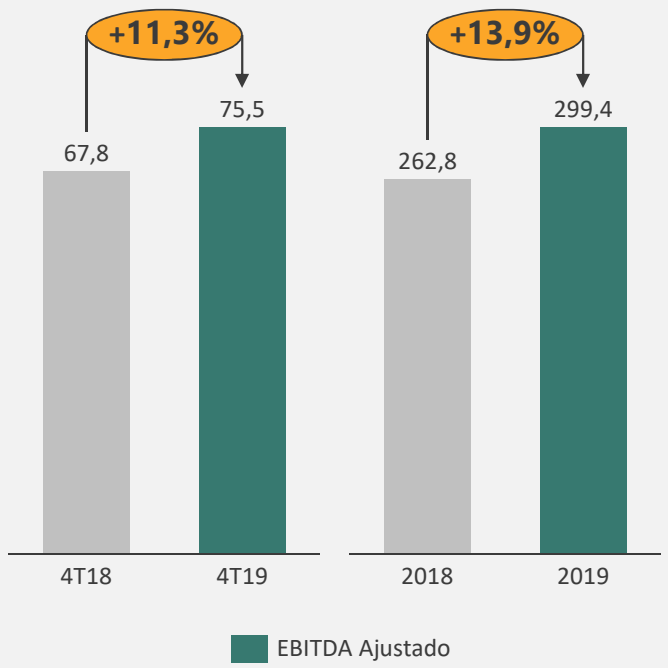
FFO Ajustado (R$ mil) – IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro / Prejuízo do Período	53.401	(568)	NA	96.774	49.702	94,7%
(+) Depreciação e Amortização	12.359	11.925	3,6%	44.663	46.902	-4,8%
FFO	**65.760**	**11.356**	**479,1%**	**141.437**	**96.605**	**46,4%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.447)	12.541	NA	(20.607)	10.247	NA
(+) Resultados de Vendas	-	2.397	NA	-	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	-	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA	4.209	10.236	NA
(+) IRCS Sobre Vendas	-	-	NA	-	1.922	NA
AFFO	**35.365**	**27.347**	**29,3%**	**125.039**	**101.434**	**23,3%**
Receita Líquida Ajustada	128.474	111.556	15,2%	470.826	429.645	9,6%
Margem FFO Ajustada	27,5%	24,5%	3,0 pp.	26,6%	23,6%	3,0 pp.

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.7 EBITDA AJUSTADO

No quarto trimestre, o EBITDA Ajustado foi de R$ 75,5 milhões e, no ano, de R$ 299,3 milhões, representando um aumento de 11,3% e 13,9% em relação aos mesmos períodos do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada em 2019 foi de 63,6%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 73,4% em 2019, representando aumento de 9,8 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

EBITDA Ajustado (R$ mil) – IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro/ Prejuízo do Período	53.401	(568)	NA	96.774	49.702	94,7%
(+) IRPJ e CSSL	10.256	9.015	13,8%	45.524	36.458	24,9%
(+) Resultado Financeiro	29.845	31.438	-5,1%	128.791	126.830	1,5%
(+) Depreciação e Amortização	12.359	11.925	3,6%	44.663	46.902	-4,8%
Total – EBITDA	**105.861**	**51.809**	**104,3%**	**315.752**	**259.893**	**21,5%**
Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.447)	12.541	NA	(20.607)	10.247	NA
(+) Resultado de Vendas	-	2.397	NA	-	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	-	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA	4.209	10.236	NA
EBITDA Ajustado	**75.466**	**67.800**	**11,3%**	**299.354**	**262.800**	**13,9%**
Receita Líquida Ajustada	128.474	111.556	15,2%	470.826	429.645	9,6%
Margem EBITDA Ajustada	**58,7%**	**60,8%**	**-2,0 pp.**	**63,6%**	**61,2%**	**2,4 pp.**
Margem EBITDA Ex Park Place	**63,7%**	**69,6%**	**-5,9 pp.**	**73,4%**	**69,7%**	**3,7 pp.**



4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o quarto trimestre de 2019 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R$ 899,2 milhões, representando 17% dos ativos totais.

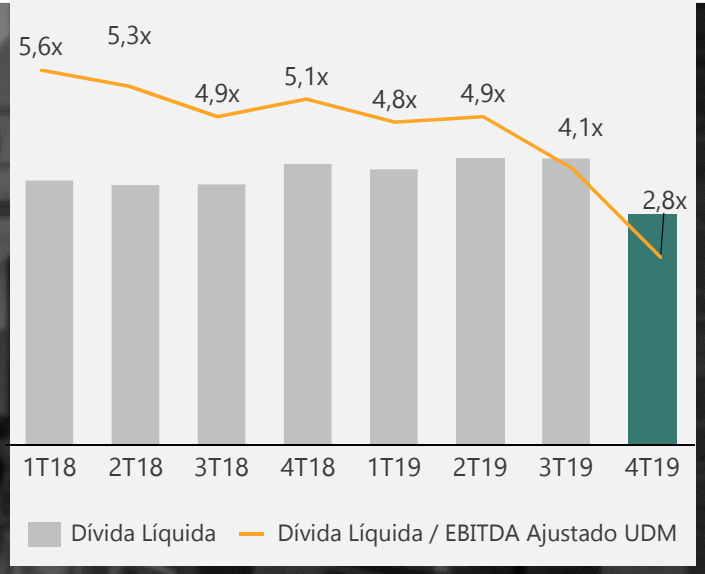
4.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da CCP totalizou R$ 1.105,5 milhões ao final do 4T19, montante 18,2% inferior ao valor registrado ao final do 4T18.

Dívida Líquida (R$ mil) - IFRS	4T19	3T19	4T18
Endividamento	**2.004.757**	**1.708.168**	**1.733.781**
Financiamentos e Empréstimos	489.346	659.154	680.221
Debêntures e Notas Promissórias	1.515.411	1.049.014	1.053.560
Disponibilidades	**899.209**	**329.876**	**382.583**
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	899.209	329.876	382.583
Dívida Líquida Total	**1.105.548**	**1.378.292**	**1.351.198**

Dívida Líquida (R$ mil) - IFRS	4T19	3T19	4T18
Dívida Líquida Total	1.105.548	1.378.292	1.351.198
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	**3,50x**	**5,27x**	**5,20x**
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM [1]	**2,79x**	**4,11x**	**5,14x**

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



1. Ajuste de eventos não recorrentes e/ou extraordinários tais como receitas ou despesas operacionais líquidas, resultados de venda de ativos ou juros capitalizados.

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T19, a CCP possuía 7 dívidas corporativas, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA (R$ MIL)

Emissor	Tipo	Montante (R$ mil)	Saldo (R$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	311.373	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	108.927	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		**1.612.000**	**1.515.411**			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R$ MIL)

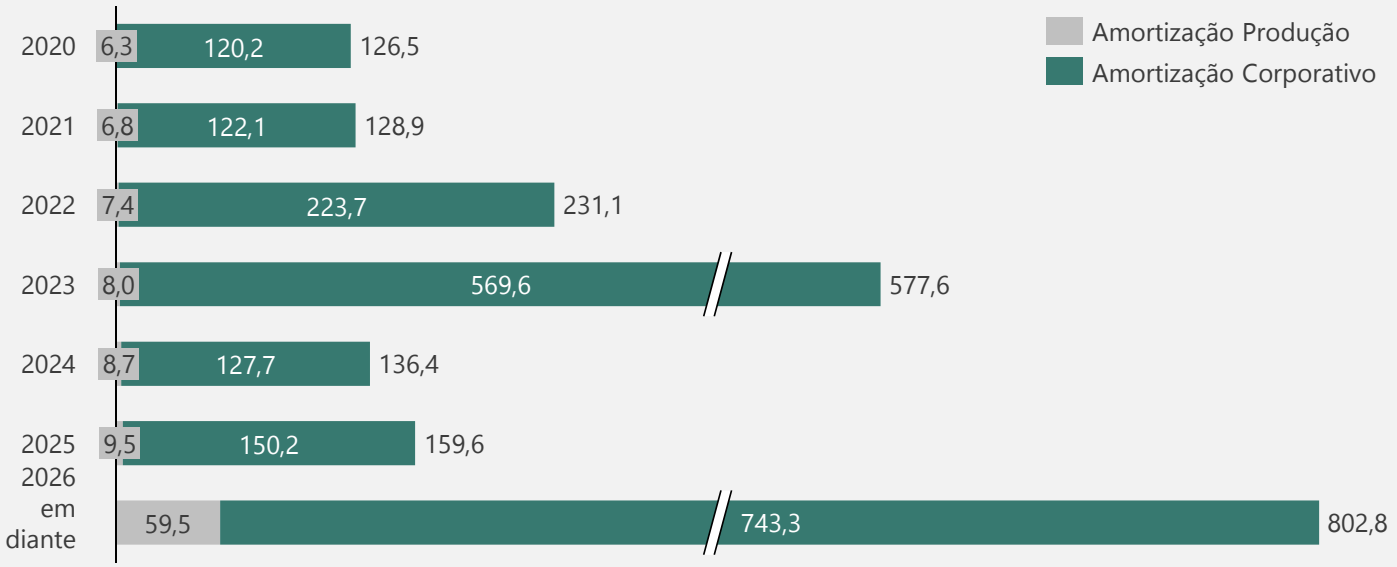
Emissor	Tipo	Montante (R$ mil)	Saldo (R$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	94.362	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	111.768	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.715	283.216	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Total		**467.970**	**489.346**			

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

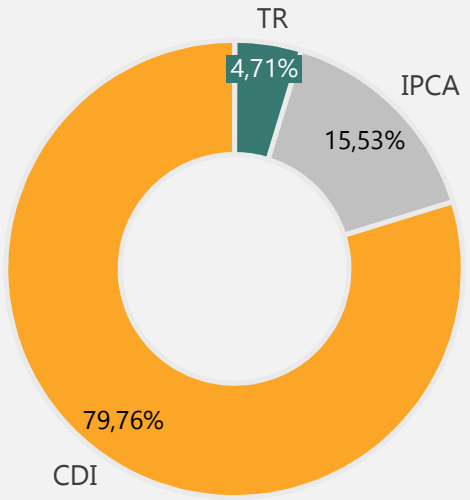
4.2 ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em CDI e somente 5% em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de caixa de pagamento com a geração de caixa.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R$MM)



INDEXADORES



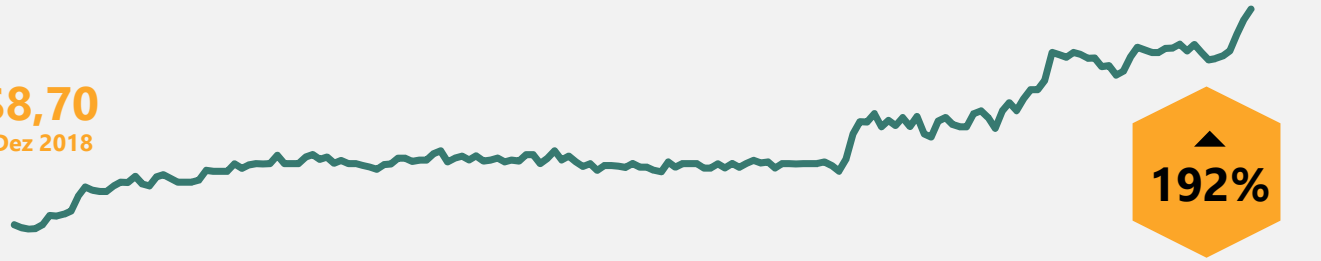
5 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social era de R$ 1.663,3 milhões, representado por 165.113.612 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R$ 1.904 milhões.

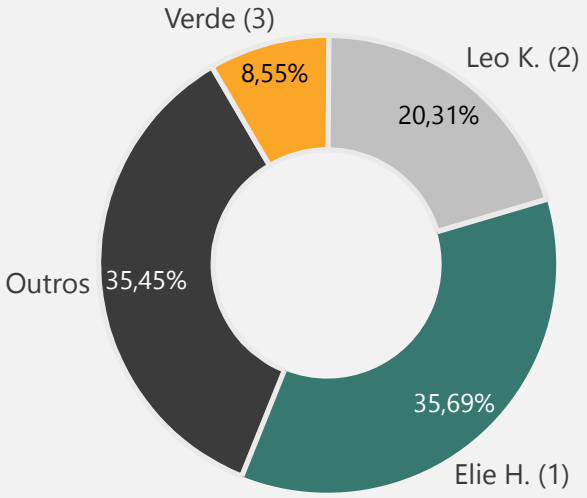
MERCADO DE CAPITAIS

CCPR3		Variações em 2019	
Valor da Ação (30/12/2019 – fechamento)	R$ 25,41	CCPR3	192,1%
Número de Ações (milhões)	165,1	IBOVESPA	31,6%
Market Cap	4.195,5	IMOB	70,5%
Free Float	43,51%	IFIX	36,0%

CCPR3



COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
(2) Leo Krakowiak
(3) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

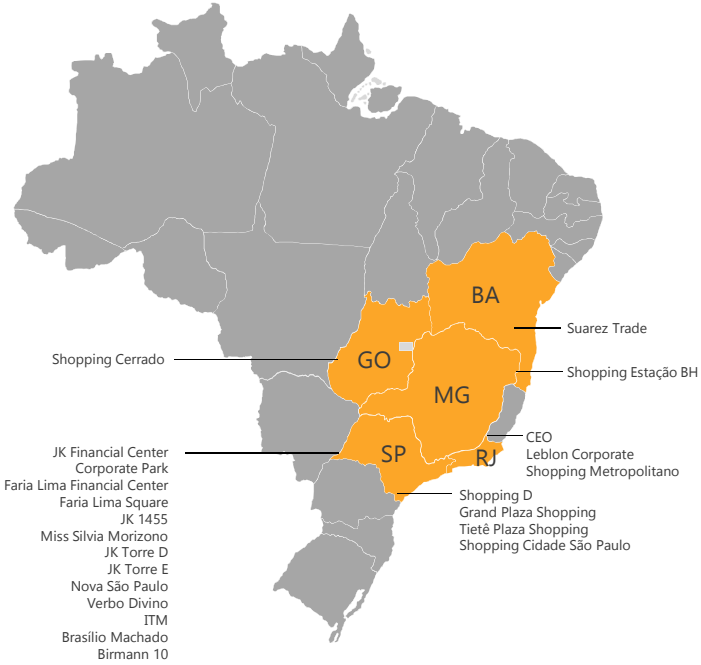
6 PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Corporate Park	SP- Itaim Bibi	1.055
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	12.891
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	13.180
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162

Shopings	Localização	Área Privativa CCP m²
Shopping D	SP- São Paulo	9.413
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.940
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.293
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.340
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.328
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

23 Propriedades
16 edifícios | 7 shoppings

246.760 m²
de ABL próprio



ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física [2]	Taxa de Vacância Financeira [2]	Conclusão/ Aquisição
Empreendimentos Triple A		**158.597**	**107.786**	**58.170**	**4,0%**	**3,3%**	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.584	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	19.687	12.891	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	6,6%	6,6%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	7,9%	7,9%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%	2017
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	0,0%	0,0%	2013
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%	2013
Empreendimentos Classe A		**112.109**	**81.619**	**47.033**	**25,2%**	**24,6%**	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	13.180	13,0%	12,9%	1996
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	50,0%	50,0%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%	2008
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%	2019
Total		**270.705**	**189.405**	**105.203**	**13,5%**	**8,3%**	

1. **Referente a área de consolidação.**
2. **Referente a área da CCP**

ANEXO 2. OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física [2]	Taxa de Vacância Financeira [2]	Conclusão/ Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	29.797	9,413	9.413	7,2%	10,8%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	1,0%	2,2%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.351	37.351	14.940	2,9%	1,9%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.116	44.116	35.293	8,3%	12,2%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	4,7%	6,8%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.661	16.661	15.328	0,7%	0,9%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	13,2%	28,0%	2016
Total		**262.234**	**241.850**	**141.557**	**4,9%**	**5,2%**	

1. **Referente a área de consolidação.**
2. **Referente a 100% da propriedade.**

ANEXO 3. TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: ABL total x participação da CCP em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

CCP: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (*Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (*Funds From Operations*): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

UDM: Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

***Net Operating Income* ou NOI**: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

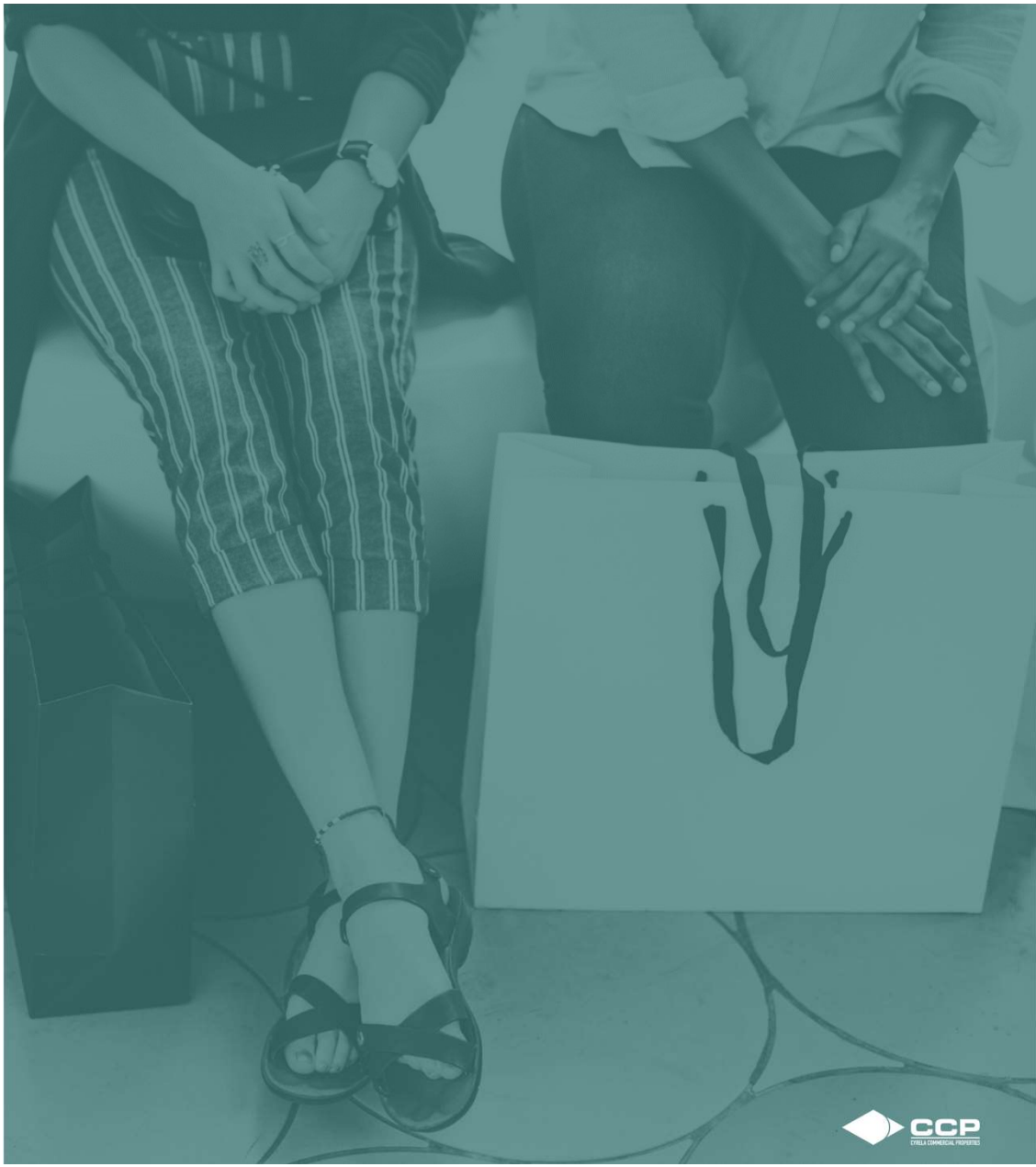
Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

ANEXO 4. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 308/99, artigos 22, 23 e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o quarto trimestre de 2019.

A Companhia adota políticas de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam:

(i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
(ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
(iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.



INFORMAÇÕES DE CONTATO
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/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. A CCP não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório 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.