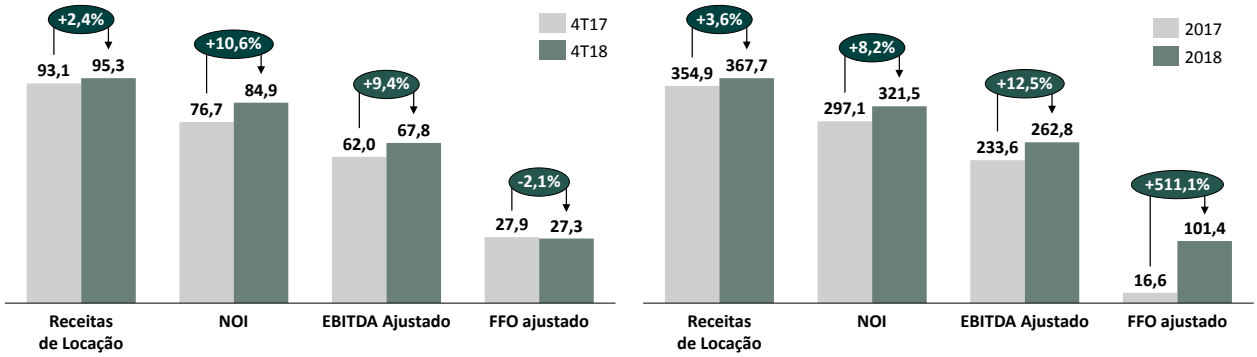
São Paulo, 14 de fevereiro de 2019 *- A* ***Cyrela Commercial Properties S.A.*** *Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre e aos doze meses findo em 31 de dezembro de 2018. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicados pela Companhia nesta data.*

EBITDA Ajustado cresce 12,5% em 2018, para R$ 262,8 milhões

FFO Ajustado atinge R$ 101,4 milhões em 2018

Principais Índices de *Performance* – 4T18 e 2018 (R$ milhões)



Sumário dos Indicadores (IFRS)

Indicadores Financeiros - IFRS (R$ milhões)	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Receita Líquida	**110,7**	**111,6**	**0,8%**	**446,3**	**489,8**	**9,7%**
EBITDA Ajustado	**62,0**	**67,8**	**9,4%**	**233,6**	**262,8**	**12,5%**
Margem EBITDA Ajustado	*56,0%*	*60,8%*	*4,8 pp.*	*56,2%*	*61,2%*	*5,0 pp.*
NOI - Receita Operacional Líquida	**76,7**	**84,9**	**10,6%**	**297,1**	**321,5**	**8,2%**
Margem NOI	*82,4%*	*89,1%*	*6,6 pp.*	*83,7%*	*87,4%*	*3,7 pp.*
FFO Ajustado	**27,9**	**27,3**	**-2,1%**	**16,6**	**101,4**	**511,1%**
Margem FFO Ajustada	*25,2%*	*24,5%*	*-0,7 pp.*	*4,0%*	*23,6%*	*19,6 pp.*
Lucro Líquido	**4,1**	**-0,6**	**NA**	**222,5**	**49,7**	**-77,7%**
Margem Líquida	*3,7%*	*-0,5%*	*-4,2 pp.*	*49,8%*	*10,1%*	*-39,7 pp.*

Indicadores Operacionais	4T17	4T18	4T18 X 4T17
Ocupação Física	87,2%	92,6%	*5,4 pp.*
Ocupação Financeira	90,2%	94,1%	*3,9 pp.*
Portfólio Próprio (mil m²)	252,2	231,8	*-8,1%*
Portfólio sob Gestão (mil m²)	454,4	413,2	*-9,1%*

Mensagem da Administração

No ano de 2018 vimos uma recuperação, ainda lenta, da economia brasileira. Em maio a greve dos caminhoneiros parou o país, afetando o desempenho da produção e do PIB. Além disso, tivemos a Copa do Mundo que também contribuiu para a queda de fluxo e vendas dos shoppings no 2T18. O dólar e a Bolsa de Valores sofreram oscilações, motivadas por fatores internos e externos, como as eleições em outubro e a tensão comercial entre Estados Unidos e China. Apesar de todos os acontecimentos, a CCP conseguiu manter a sua estratégia de aquisições e maturação dos ativos.

A CCP transacionou R$ 350 milhões em ativos em 2018. Tivemos a venda da participação no Parque Shopping Belém e 8% do Shopping Cidade São Paulo para a XP Malls, além da venda da última propriedade de galpão do nosso portfólio, o Parque Industrial Tamboré. No 3T18 ainda temos a compra de um conjunto do JK 1455 e a transação do Miss Silvia Morizono, consolidando a nossa posição nesses dois edifícios corporativos.

A Companhia tem buscado otimizar a sua estrutura de capital, alongando a amortização do seu endividamento e repactuando a taxa de juros de algumas dívidas. Nesse sentido, a CCP realizou o pré-pagamento de R$ 540 milhões em dívidas em 2018, além da conclusão da emissão da 9ª e 10ª debentures.

2018 foi mais um ano que a CCP se destacou por ser uma das maiores pagadores de dividendos da Bovespa. Tivemos o pagamento de R$ 120 milhões em dividendos em novembro, fechando o ano com 12% de *dividend yield*. Somando com os dividendos pagos em 2017, a CCP tem um *dividend yield* acumulado de 40% nos últimos dois anos, reafirmando o nosso compromisso de remunerar os nossos acionistas e disciplina de capital.

No segmento de escritórios, a CCP teve um ano de evolução nas locações das propriedades, com destaque para o empreendimento Miss Silvia Morizono, que terminou o ano de 2018 com somente 13,9% de vacância física, o que equivale a 1 andar e meio vagos. A ocupação física dos edifícios da CCP aumentou 2,8 p.p. do terceiro para o quarto trimestre de 2018, atingindo 90,2%, uma das maiores taxas de ocupação vistas no segmento.

No segmento de Shopping Center, o total de vendas dos mesmos shoppings da CCP aumentou 9,1% quando comparado ao quarto trimestre de 2017. As vendas mesmas lojas (SSS) e aluguéis mesmas lojas (SSR) voltaram a registrar valores acima da inflação no final de 2018, mostrando a retomada do setor após os acontecimentos do ano. Além disso, a vacância dos shoppings da CCP demonstrou queda em todos os trimestres de 2018, atingindo somente 5,8% de vacância física e 5,0% de vacância financeira.

A CCP continua investindo na busca de inovações e na gestão de seus empreendimentos, que vem resultando em crescimentos substanciais de seu portfólio e possibilitando a geração de resultados positivos para seus acionistas e clientes.

A Diretoria.

1. Principais Realizações de 2018

Venda do Parque Shopping Belém e participação no Shopping Cidade São Paulo

Em março de 2018, A CCP celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação no Parque Shopping Belém e de 8% de sua participação no Shopping Cidade São Paulo para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, pelo montante de R$ 120.000.000,00.

Venda do Parque Industrial Tamboré

Em maio de 2018, a CCP celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação na SPE Hatiha, detentora do Parque Industrial Tamboré, pelo montante de R$ 28 milhões.

Opção de Compra do Miss Silvia Morizono

Em agosto de 2018, a CCP celebrou um Instrumento Particular de Promessa de Permuta com a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda., por meio do qual a RS prometeu ceder à CCP todos os direitos decorrentes do Instrumento Particular de Opção de Compra celebrado em 19 de abril de 2016 e posteriormente aditado em 26 de março de 2018, e, em troca, a CCP igualmente prometeu ceder à RS os conjuntos 71 e 72 do Empreendimento Miss Silvia Morizono e o montante de 28 milhões. A efetivação da referida operação está sujeita a verificação de determinadas condições suspensivas e precedentes acordadas entre as partes.

Aquisição de conjunto no edifício JK 1455

Em 8 de outubro de 2018, a CCP Propriedades Imobiliárias S.A, em parceria com o CPPIB, concluiu a aquisição do conjunto 111 do JK 1455. O imóvel possui a área privativa de 828,13m² e a área comum de 1.324,023 m², com direito a 27 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, estando 100% locado.

Distribuição de R$ 120 milhões em dividendos

Em 22 de outubro de 2018, foi deliberado na reunião do Conselho de Administração da Companhia, ad referendum da assembleia geral ordinária que deliberará sobre as demonstrações financeiras do exercício social finalizado em 31 de dezembro de 2018, o pagamento dos dividendos intermediários no valor de R$ 1,002811114 por ação, totalizando R$ 120 milhões, que foi distribuído aos acionistas em 07 de novembro de 2018.

Liability Management

9ª Emissão de Debêntures

Em janeiro de 2018, a Companhia concluiu a sua nona Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R$ 450,0 milhões. As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 10 de janeiro de 2023. O custo da operação é de CDI + 1,4% ao ano, tendo como coordenador líder o Banco Safra S.A. Os recursos serão destinados para o reforço de capital de giro e para o alongamento do perfil de dívida da CCP.

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

Em janeiro de 2018, a Companhia pré-pagou a 6ª emissão de debentures e a 1ª Nota Promissória, totalizando R$ 300,7 milhões. A operação foi recomprada com o caixa resultante da 9ª emissão de debêntures.

10ª Emissão de Debêntures

Em outubro de 2018, a Companhia emitiu a sua décima Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R$ 300 milhões. As Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 15 de outubro de 2028, com juros mensais e amortização bullet. O custo da operação é de IPCA + 6,51% ao ano. Os recursos foram destinados ao pré-pagamento do crédito imobiliário do Shopping Cidade São Paulo e ao reforço de capital de giro.

Pré-pagamento do crédito imobiliário do Shopping Cidade São Paulo

Em novembro de 2018, a Companhia pré-pagou o crédito imobiliário do Shopping Cidade São Paulo, totalizando R$ 227,8 milhões. A operação foi liquidada com o caixa resultante da 10ª emissão de debêntures.

2. Análise do Desempenho Operacional

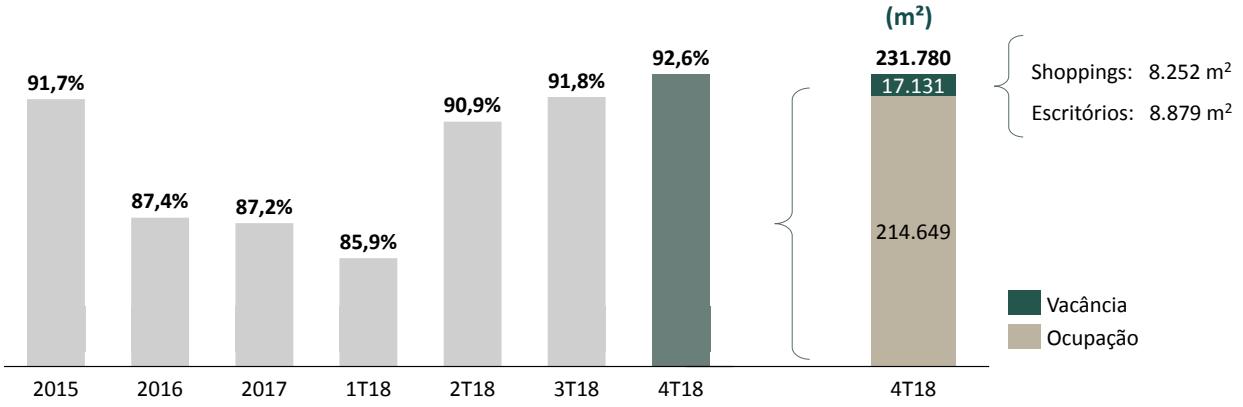
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados **exclusivamente gerenciais**, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2.1 Índices de Ocupação – Portfólio CCP

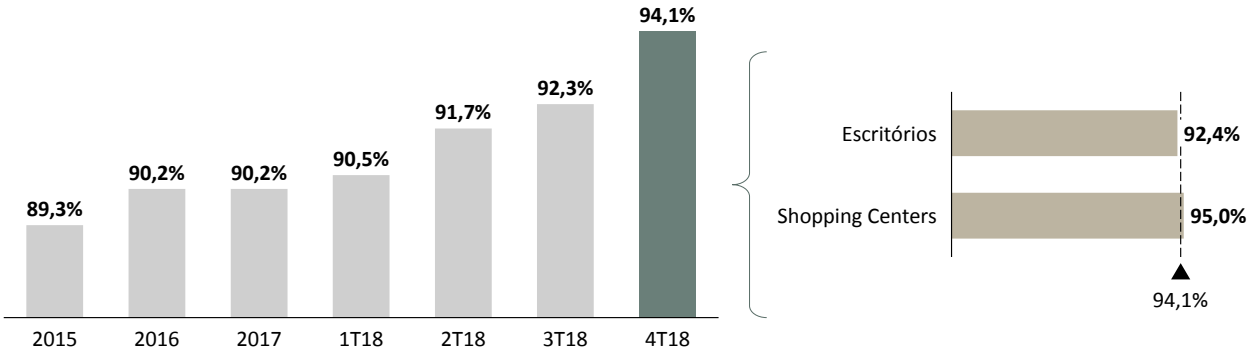
A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 92,6% no 4T18. Já a ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, ficou em 94,1% no quarto trimestre de 2018. Em 4T17 estes itens eram 87,2% e 90,2%, respectivamente.

O aumento da ocupação física e financeira da CCP no 4T18 é explicada pelas recentes locações do Miss Silvia Morizono, que menos de dois anos após sua inauguração, possui somente 1 andar e meio disponível.

Variação de Índices de Ocupação Física - Portfólio CCP (%)



Variação de Índices de Ocupação Financeira - Portfólio CCP (%)

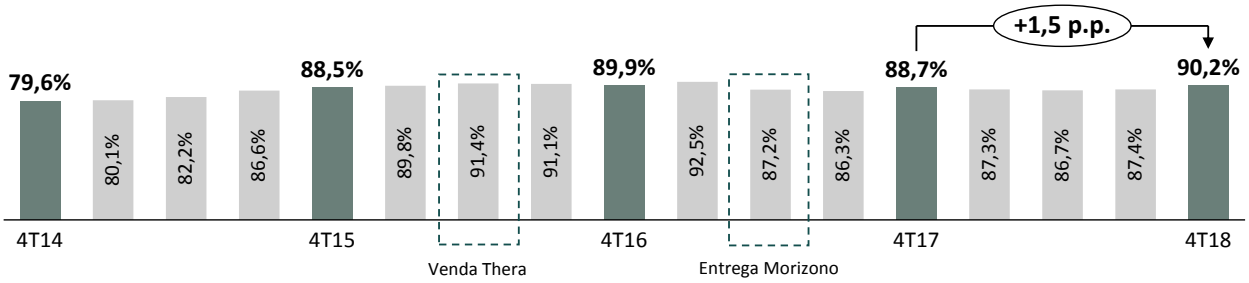


2.2 Edifícios Corporativos

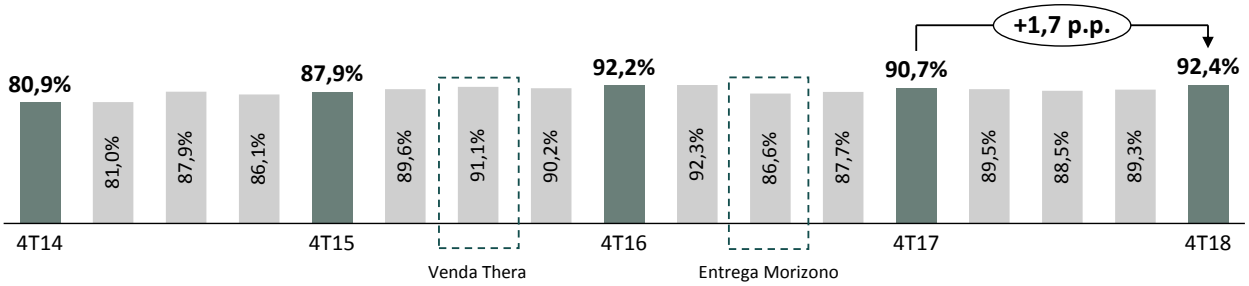
O aumento das taxas de ocupação física e financeira no segmento de edifícios corporativos no quarto trimestre de 2018, de +1,5 p.p. e +1,7 p.p. respectivamente, se deve pela performance do Miss Silvia Morizono, que só possui 13,9% de áreas vagas.

A taxa de ocupação dos edifícios tende a aumentar visto que os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro tem demonstrado melhora na absorção líquida e também pelo baixo risco de desocupação dos empreendimentos já que somente 8,2% das receitas de aluguel vencem em 2019.

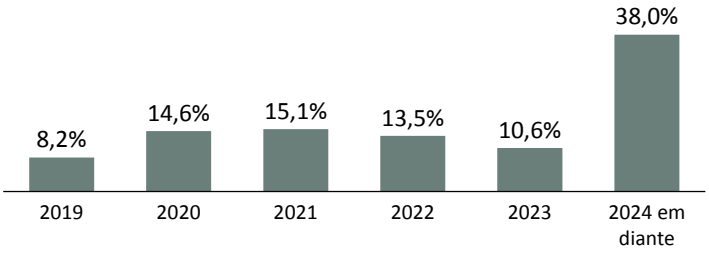
Histórico da Ocupação Física



Histórico da Ocupação Financeira



Vencimento dos contratos em razão da receita de aluguel (%)

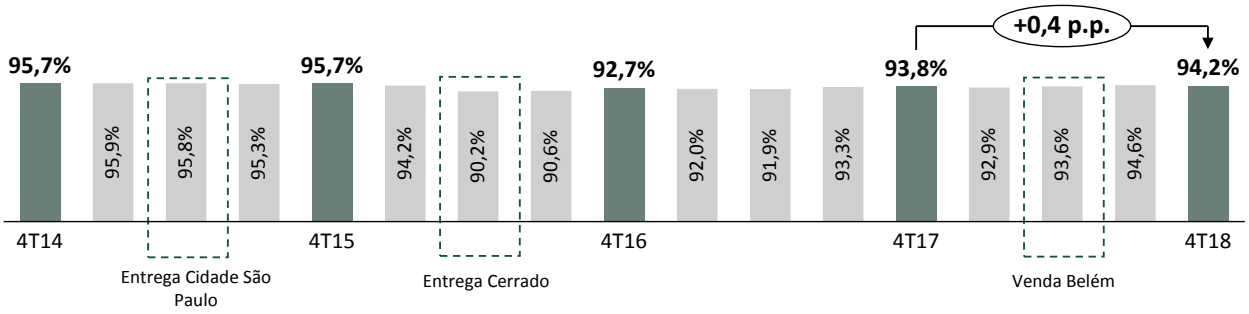


2.3 Shopping Centers

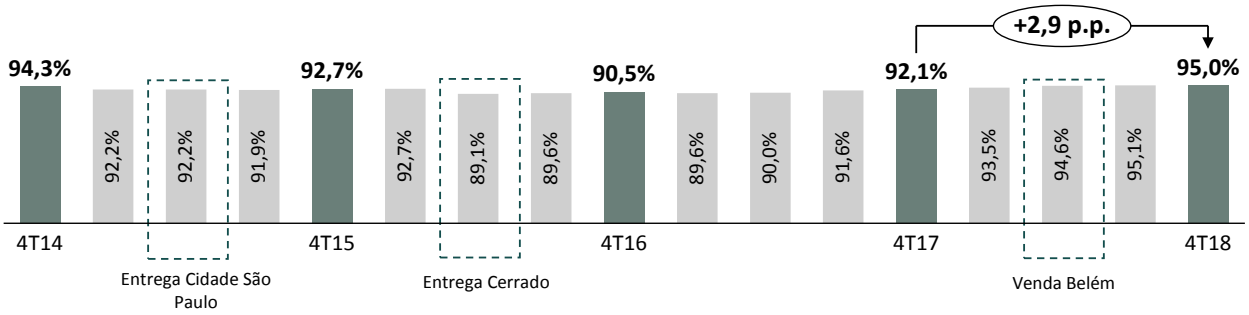
A taxa de ocupação dos shoppings da CCP continua crescendo a cada trimestre. A ocupação financeira dos shoppings teve aumento de 2,9 pontos percentuais, enquanto a ocupação física cresceu 0,4 p.p.

O aumento da taxa de ocupação física e financeira dos shopping centers no 4T18 ocorreu principalmente pela melhora dos Shoppings D e Cerrado, que reduziram consideravelmente as áreas vagas nesse último ano. Nesse sentido, cabe destacar que o Shopping Cerrado reduziu 17 pontos percentuais de vacância financeira no último ano, enquanto na vacância física houve uma redução de 5,7 p.p., demonstrando os esforços comerciais com locações que apresentam maior valor de aluguel/m².

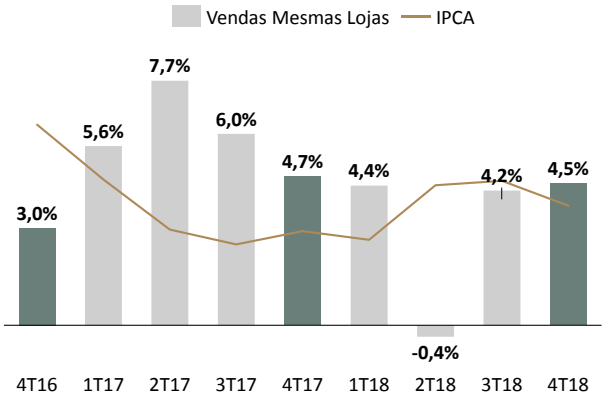
Histórico da Ocupação Física

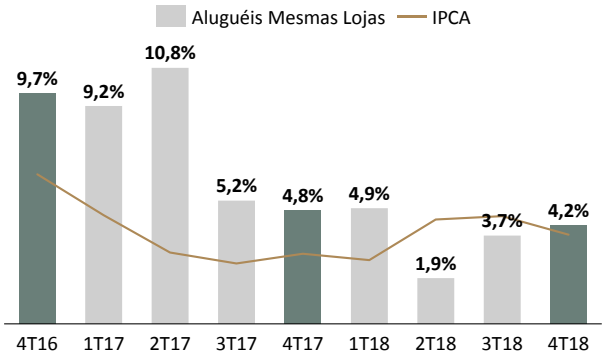


Histórico da Ocupação Financeira



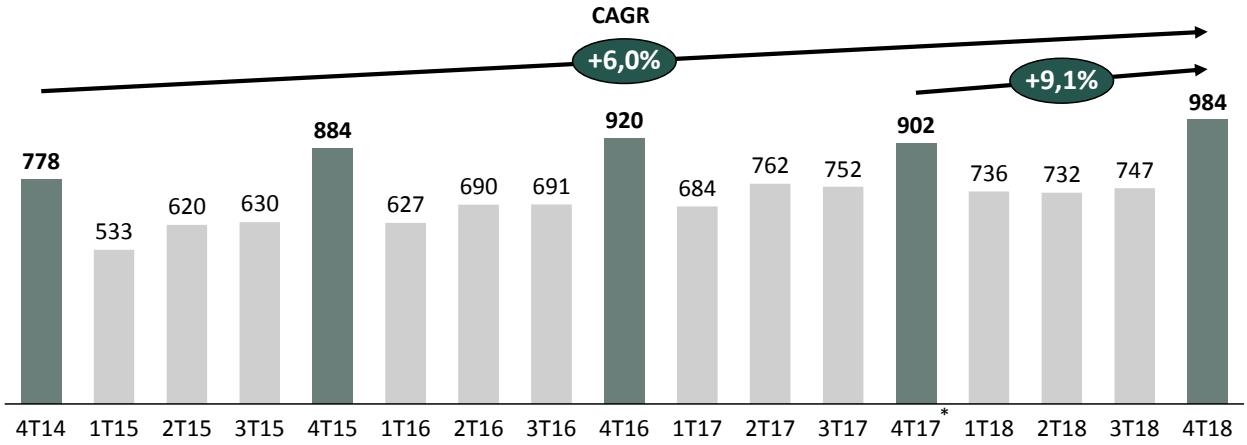
Evolução das Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) e Aluguéis nas Mesmas Lojas (SSR) – (%)





Vendas (R$ MM)

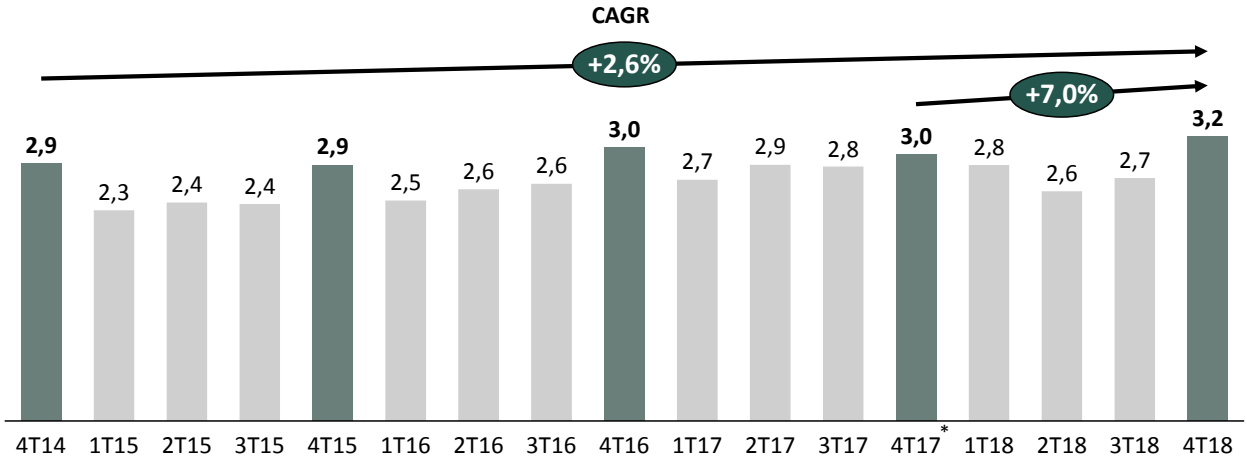
No 4T18, as vendas nos shopping centers em que a CCP participa atingiram R$ 984 milhões, com variação positiva de 9,1% sobre as vendas contratadas do mesmo trimestre do ano anterior, excluindo as vendas do Parque Shopping Belém que foi vendido no 2T18. O crescimento das vendas foi devido principalmente a performance dos Shoppings Metropolitano e Cidade São Paulo.



* Vendas sem o resultado do Parque Shopping Belém

Fluxo do Estacionamento nos Shoppings (MM)

Os shoppings centers da CCP receberam aproximadamente 3,2 milhões de veículos nos estacionamentos durante o quarto trimestre de 2018, apresentando um aumento de 7,0% em relação ao mesmo trimestre de 2017, excluindo o fluxo do Parque Shopping Belém que foi vendido no 2T18.



* Fluxo do Estacionamento sem o resultado do Parque Shopping Belém

3. Análise do Desempenho Financeiro

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

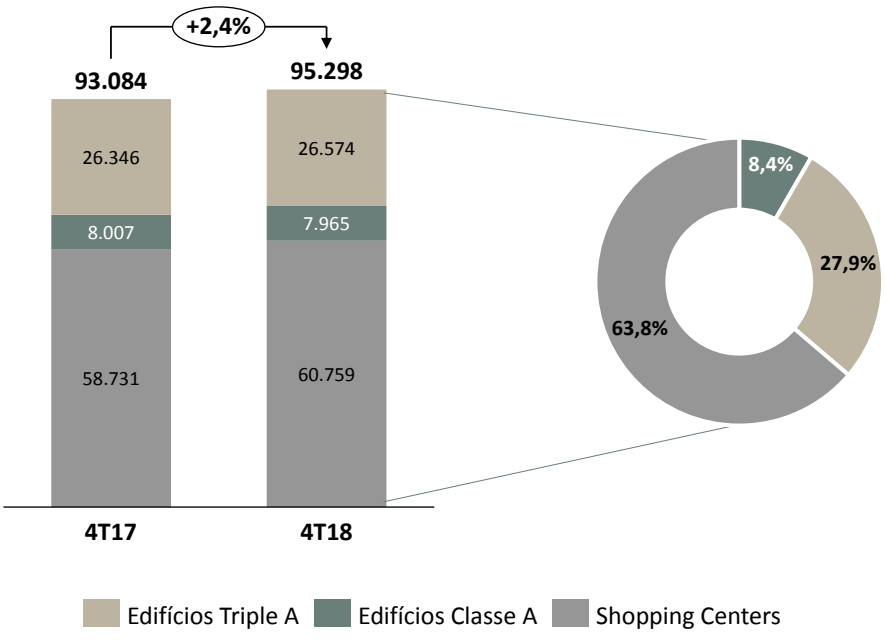
3.1 Receita Bruta

A Receita Bruta da CCP no 4T18 foi de R$ 121,2 milhões, registrando um aumento de 2,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Em 2018 a CCP somou R$ 524,6 milhões de receita bruta, valor 10,5% maior que o registrado no acumulado de 2017.

Receita Bruta por Segmento (R$ mil) IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Locação de Edifícios Corporativos	34.353	34.539	0,5%	135.041	136.808	1,3%
Locação de Shopping Centers	58.731	60.759	3,5%	219.105	230.890	5,4%
Locação de Centros de Distribuição	-	-	NA	734	-	NA
Subtotal Locação de Imóveis	**93.084**	**95.298**	**2,4%**	**354.879**	**367.698**	**3,6%**
Prestação de Serviços de Administração	25.487	25.947	1,8%	88.158	94.471	7,2%
Subtotal Receitas Recorrentes	**118.571**	**121.245**	**2,3%**	**443.037**	**462.169**	**4,3%**
Vendas e Incorporação	-	-	NA	31.774	62.400	96,4%
Total	**118.571**	**121.245**	**2,3%**	**474.811**	**524.569**	**10,5%**

Receitas Recorrentes de Locação (R$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R$ 95,3 milhões no 4T18, valor que é 2,4% maior do que os R$ 93,1 milhões registrados no 4T17. As receitas de locação devem aumentar a partir do 1T19 devido as recentes locações do Miss Silvia Morizono que só serão contabilizadas a partir de janeiro.



3.2 Custo

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 4T18 foram de R$ 40,4 milhões, valor 21,6% inferior aos custos registrados no 4T17. Já os custos recorrentes de 2018 reduziram 1,2% quando comparado com 2017. Considerando só os custos com locação, houve uma queda de 35,4% dos custos no 4T18, enquanto no ano de 2018 houve uma queda de 7,1% quando comparado com 2017. Isso é decorrente da contínua redução da vacância dos empreendimentos da CCP, que registrou uma queda de 5,4 p.p. da vacância física entre 2018 e 2017.

Custos por Segmento (R$ mil) IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Edifícios Corporativos	6.217	4.841	-22,1%	20.483	18.633	-9,0%
Shopping Centers	30.219	18.491	-38,8%	89.522	84.362	-5,8%
Centros de Distribuição	(344)	-	-100,0%	839	-	-100,0%
Subtotal Imóveis	**36.092**	**23.333**	**-35,4%**	**110.844**	**102.994**	**-7,1%**
Prestação de Serviços de Administração	15.423	17.071	10,7%	56.719	62.529	10,2%
Subtotal Custos Recorrentes	**51.515**	**40.404**	**-21,6%**	**167.563**	**165.523**	**-1,2%**
Vendas de Propriedades	113	-	-100,0%	19.233	39.412	104,9%
Total	**51.628**	**40.404**	**-21,7%**	**186.796**	**204.935**	**9,7%**

3.3 NOI – Net Operating Income (Receita Operacional Líquida)

O NOI da CCP no 4T18 foi de R$ 84,9 milhões (+10,6% vs 4T17), com 7,4% de aumento no ano de 2018 quando comparado com o ano anterior. A Margem NOI no 4T18 aumentou 6,6 p.p quando comparado ao 4T17, atingindo 89,1% de margem. Já em 2018 a margem NOI registrou 87,4%, 3,7 p.p. acima do registrado no ano de 2017.

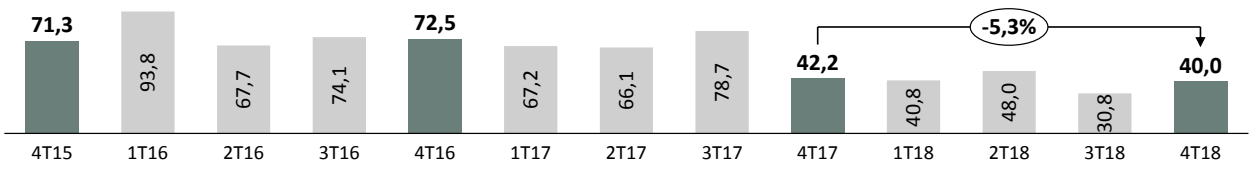
NOI (R$ mil) - IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Receita Locação	**93.084**	**95.298**	**2,4%**	**354.879**	**367.698**	**3,6%**
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	(16.375)	(10.434)	-36,3%	(57.745)	(46.168)	-20,0%
NOI	**76.709**	**84.864**	**10,6%**	**297.134**	**321.530**	**8,2%**
Margem NOI	82,4%	89,1%	6,6 pp.	83,7%	87,4%	3,7 pp.

3.4 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R$ mil) IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Despesas Financeiras	(42.205)	(39.987)	-5,3%	(254.229)	(159.487)	-37,3%
Receita Financeira	9.817	8.549	-12,9%	42.328	32.657	-22,8%
Total	**(32.388)**	**(31.438)**	**-2,9%**	**(211.901)**	**(126.830)**	**-40,1%**

Despesas Financeiras (R$ MM)

No 4T18 foi apurada uma despesa financeira de R$ 40,0 milhões, 5,3% inferior à registrada no 4T17. Essa variação foi devida a renegociação de dívidas e do trabalho de *liability management*.



3.5 Lucro Líquido

A CCP registrou no 4T18 o prejuízo líquido de R$ 0,6 milhões, enquanto no 4T17 registrou um lucro de R$ 4,1 milhões. Em 2018, a CCP somou R$ 49,7 milhões de lucro líquido, enquanto que em 2017 esse valor foi de R$ 222,5 devido a venda do portfólio de galpões para a Prologis.

Lucro Líquido (R$ mil)	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Lucro (Prejuízo) Líquido	**4.139**	**(568)**	**NA**	**222.453**	**49.702**	**NA**
Receita Líquida	110.724	111.556	0,8%	446.272	489.767	9,7%
Margem Líquida	**3,7%**	**-0,5%**	**-4,2 pp.**	**49,8%**	**10,1%**	**-39,7 pp.**
Lucro Líquido por ação (R$)	(0,066)	(0,115)	NA	1,456	(0,007)	NA

Em decorrência da aquisição da Opção de Compra da RS Morizono ter sido reconhecida como despesa e não como investimento, o lucro em 2018 foi impactado negativamente no montante de R$ 44 milhões. Sem o efeito desta despesa não recorrente, a CCP registraria um lucro de R$ 93,7 milhões em 2018.

3.6 FFO Ajustado

O FFO ajustado no quarto trimestre de 2018 teve uma variação negativa de 2,1% quando comparado ao 4T17, atingindo R$ 27,3 milhões, e uma variação positiva de R$ 84,8 milhões ao se comparar o 2018 com 2017, atingindo R$ 101,4 milhões. A margem FFO ajustada em 2018 foi 23,6 %, valor 19,6 p.p. superior ao registrado no ano de 2017.

FFO Ajustado (R$ mil) - IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Lucro (Prejuízo) Líquido	4.139	(568)	NA	222.453	49.702	NA
(+) Depreciação e Amortização	19.997	11.925	-40,4%	53.566	46.902	-12,4%
FFO	**24.136**	**11.356**	**-52,9%**	**276.020**	**96.605**	**-65,0%**
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.348	12.541	NA	(281.101)	10.247	NA
(+/-) Resultado de Vendas	113	2.397	NA	(11.049)	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	1.160	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados	1.336	1.052	NA	19.223	10.236	NA
(+) IRCS sobre venda	-	-	NA	12.346	1.922	NA
AFFO	**27.933**	**27.347**	**-2,1%**	**16.599**	**101.434**	**511,1%**
Receita Líquida Ajustada	110.724	111.556	0,8%	415.658	429.645	3,4%
Margem FFO Ajustada	**25,2%**	**24,5%**	**-0,7 pp.**	**4,0%**	**23,6%**	**19,6 pp.**

3.7 EBITDA Ajustado

No 4T18, o EBITDA Ajustado foi de R$ 67,8 milhões, representando um aumento de 9,4% em relação ao quarto trimestre de 2017. O EBITDA ajustado aumentou 12,5% no ano de 2018 em relação a 2017. A margem EBITDA Ajustada no 4T18 foi 60,8% e em 2018 foi de 61,2%.

EBITDA Ajustado(R$ mil) - IFRS	4T17	4T18	4T18 X 4T17	2017	2018	2018 X 2017
Lucro Líquido	4.139	(568)	NA	222.453	49.702	-77,7%
(+/-) IRPJ e CSSL	2.984	9.015	202,1%	36.716	36.458	-0,7%
(+/-) Resultado Financeiro	32.388	31.438	-2,9%	211.901	126.830	-40,1%
(+) Depreciação e Amortização	19.997	11.925	-40,4%	53.566	46.902	-12,4%
Total - EBITDA	**59.508**	**51.809**	**-12,9%**	**524.637**	**259.893**	**-50,5%**
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.348	12.541	NA	(281.101)	10.247	NA
(+/-) Resultado de Vendas	113	2.397	NA	(11.049)	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	1.160	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	-	1.052	NA	-	10.236	NA
EBITDA Ajustado	**61.969**	**67.800**	**9,4%**	**233.647**	**262.800**	**12,5%**
Receita Líquida Ajustada	110.724	111.556	0,8%	415.658	429.645	3,4%
Margem EBITDA Ajustada	**56,0%**	**60,8%**	**4,8 pp.**	**56,2%**	**61,2%**	**5,0 pp.**
Margem EBITDA Ex Park Place	**62,9%**	**69,6%**	**6,7 pp.**	**63,3%**	**69,7%**	**6,4 pp.**

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 69,6% no 4T18 e de 69,7% em 2018, representando um aumento de 8,8 p.p e 8,5 p.p, respectivamente, quando comparado com o EBITDA Ajustado. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

4. Análise da Liquidez e do endividamento (IFRS)

Disponibilidades e Aplicações financeiras

A CCP encerrou o ano de 2018 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R$ 382,6 milhões, representando 10,7% dos ativos totais.

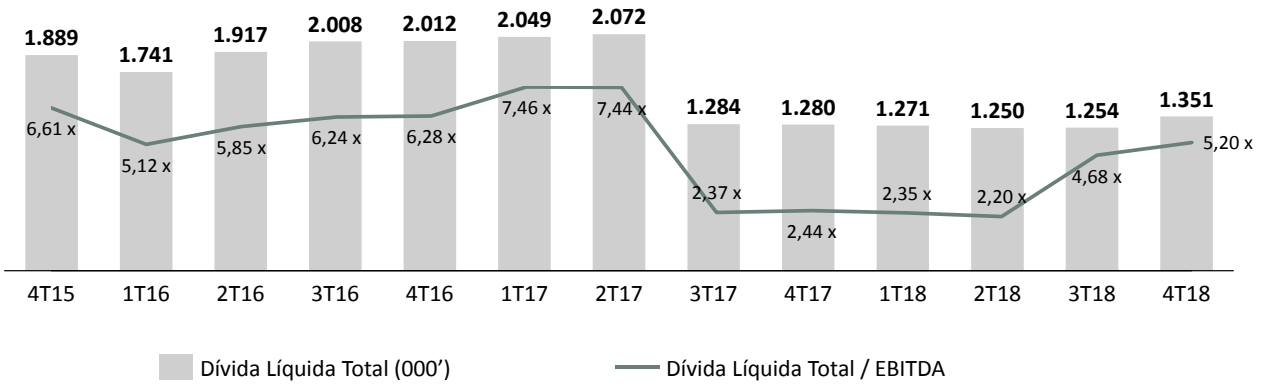
Endividamento (IFRS)

A dívida líquida da CCP totalizou R$ 1.351,2 milhões ao final do 4T18, montante 5,5% superior ao valor registrado ao final do 4T17. O aumento da Dívida Líquida/EBITDA UDM foi devido a redução do EBITDA UDM, que até o 2T18 ainda contava com o resultado da venda dos galpões.

Dívida Líquida (R$ mil) - IFRS	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2018
Endividamento	**1.621.099**	**1.747.456**	**1.733.735**
Financiamentos e Empréstimos	965.956	931.183	680.221
Debêntures e Notas Promissórias	694.071	816.319	1.053.560
Adiantamento para futuro aumento de capital	(38.928)	(46)	(46)
Disponibilidades	**341.232**	**493.936**	**382.583**
Caixa, Investimentos e Valores Mobiliários	341.232	493.936	382.583
Dívida Líquida Total	**1.279.867**	**1.253.520**	**1.351.152**

Dívida Líquida (R$ mil) - IFRS	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2018
Dívida Líquida Total	1.279.867	1.253.520	1.351.152
Dívida Líquida Total/EBITDA UDM	**2,44x**	**4,68x**	**5,20x**
Dívida Líquida Corporativa	313.911	322.337	670.931
Dívida Líquida Corporativa/EBITDA UDM	**0,60x**	**1,20x**	**2,58x**

Evolução da Dívida líquida

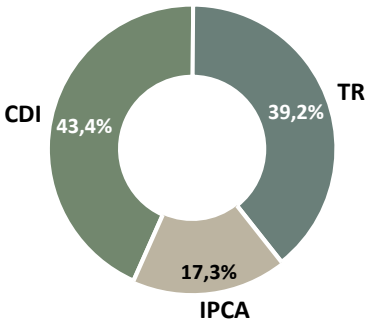


Ao final do 4T18, a CCP possuía 5 dívidas corporativas e 4 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

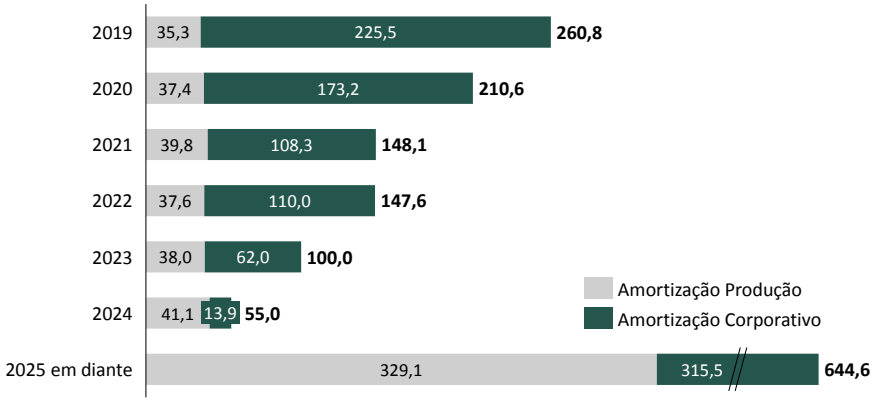
Dívida Corporativa (R$ mil) - IFRS					
Tipo	**Montante (R$ mil)**	**Saldo (R$ mil)**	**Remuneração**	**Juros**	**Vencimento**
Debêntures	200.000	54.450	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures	92.000	81.748	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures	200.000	133.414	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures	450.000	483.588	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures	300.000	300.359	IPCA + 6,51% a.a.	Bullet	out-28
Total	**1.242.000**	**1.053.559**			

Financiamento a Produção (R$ mil) - IFRS					
Modalidade	**Montante (R$ mil)**	**Saldo (R$ mil)**	**Remuneração**	**Juros**	**Vencimento**
Crédito Imobiliário	122.000	117.793	TR + 9,30% a.a.	Mensal	abr-25
Crédito Imobiliário	125.000	101.886	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Crédito Imobiliário	104.000	104.876	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	350.000	355.665	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
	701.000	**680.220**			

Endividamento por indexador



Cronograma de amortizações (R$ MM)



Aproximadamente 39,2% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados 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 com o fluxo de caixa dos projetos em maturação.

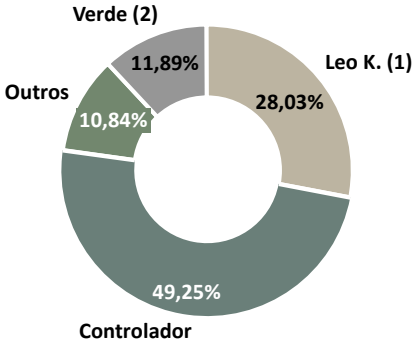
5. Capital Social e Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social era de R$ 799,8 milhões, representado por 119.663.612 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$ 1.044,6 milhões.

Mercado de Capitais

CCPR3	
Valor da ação (31/12/2018 - fechamento)	R$ 8,70
Número de Ações (milhões)	119,7
Market Cap (R$ milhões)	1041,1
Free Float	21,97%
Variações no 4T18	
CCPR3	8,5%
IBOVESPA	15,0%
IMOB	7,0%

Composição Acionária



(1) Leo Krakowiak
(2) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

Sustentabilidade

Em 2007, a CCP tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela CCP atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Sobre a CCP

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 231,8 mil m² de área locável em operação.

Com mais de 17 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3.

Vinculação à Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante de seu Estatuto Social (capítulo X – artigo 58).

Informações de Contato de Relações com Investidores

Thiago Muramatsu – Diretor Financeiro e de RI – Tel. (11) 5412-7601 – Email: ri@ccpsa.com.br
George Coura – Gerente Financeiro e de RI – Tel. (11) 5412-7621 – Email: george.coura@ccpsa.com.br
Fernanda Graça Couto – Analista de RI – Tel. (11) 5412-7610 – Email: fernanda.couto@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.

Anexo 1 – Análises Operacionais

Análise da Ocupação

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (1)	Taxa de Vacância Financeira (1)	Conclusão/ Aquisição
Empreendimentos Triple A		**128.704**	**48.764**	**8,4%**	**6,8%**	
JK Financial Center	SP - Juscelino Kubitschek	13.144	2.973	20,0%	20,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	12.452	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	8.638	0,0%	0,0%	2005
JK 1455	SP - Juscelino Kubitschek	22.148	7.358	8,0%	8,0%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	2.721	37,5%	37,5%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	13.567	13,9%	13,9%	2017
Empreendimentos Classe A		**115.010**	**41.500**	**11,6%**	**10,3%**	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	17.573	7,0%	7,0%	1996
Centro Empresarial Faria Lima	SP - Faria Lima	14.483	1.946	0,0%	0,0%	1998
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.585	5.293	52,7%	52,7%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	2.563	30,0%	30,0%	2008
Total		**243.713**	**90.265**	**9,8%**	**7,6%**	

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física (2)	Taxa de Vacância Financeira (2)	Conclusão/ Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	28.764	9.086	5,1%	8,9%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.503	42.682	0,8%	1,9%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	36.649	14.660	1,1%	1,2%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.135	35.308	11,4%	9,2%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	9.340	3,3%	4,8%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.637	15.306	0,9%	1,2%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	28.486	15.133	18,4%	39,7%	2016
Total		**261.535**	**141.516**	**5,8%**	**5,0%**	

TOTAL CONSOLIDADO			**231.780**	**7,39%**	**5,87%**	

(1) Referente a área da CCP

(2) Referente a 100% da propriedade

Anexo 2 – Principais 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: UDM significa 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.