



## FATO RELEVANTE

### CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86

NIRE 35.300.341.881

#### Companhia aberta com registro de emissor – categoria “A” da CVM

A São Paulo, 2 de setembro de 2019 – A **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** (“Companhia”), companhia aberta com registro de emissor – categoria “A” da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em atenção ao disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, vem divulgar aos seus acionistas e ao mercado em geral, que, em sede de Reunião do Conselho de Administração, realizada nesta data, foi aprovada a realização da oferta pública de distribuição primária de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia (“Ações”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão organizado, com esforços de colocação de Ações no exterior (“Oferta”).

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e atualmente em vigor, os esforços de dispersão acionário previstos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI” ou “Coordenador Líder”), do Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”), do Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”), do Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Morgan Stanley”), do Banco J. Safra S.A. (“Safra”) e da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP Investimentos”) e, em conjunto com Bradesco BBI, o BTG Pactual, o Itaú BBA, o Morgan Stanley e o Safra, os “Coordenadores da Oferta”), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Ações junto a investidores não institucionais (“Instituições Consorciadas”) e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “Instituições Participantes da Oferta”).

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Bradesco Securities, BTG Pactual US Capital LLC, Itaú Securities Inc., Morgan Stanley & Co. LLC,

Safra Securities LLC e XP Securities, LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"): (i) nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), conforme alterada ("Securities Act"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (*non U.S. persons*), com base na *Regulation S*, editada pela SEC no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores pertencentes às alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, de 03 de setembro de 1962, conforme alterada, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ou da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, a ser realizado em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, a Companhia e os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*", a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme definido abaixo), poderá, a critério da Companhia em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção para distribuição de tais Ações Suplementares a ser outorgada pela Companhia ao Agente

Estabilizador, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*”, a ser celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta, com a interveniência e anuência da B3 (“Contrato de Colocação”), opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400 (“Opção de Ações Suplementares”). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil após a data em que for fixado o Preço por Ação (conforme definido abaixo), inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações de emissão da Companhia, no momento em que for fixado o Preço por Ação, seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações, em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação (incluindo as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O preço por Ação (“Preço por Ação”) será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a investidores institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de Bookbuilding”) e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a investidores institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido diretamente através do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos

atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

Devido à baixa liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia, tanto no critério de quantidade de negociações por pregão, quanto no critério de volume financeiro negociado por pregão, entende-se que a apresentação da cotação mais recente das ações ordinárias de emissão da Companhia não seria a melhor indicação do preço esperado para as Ações.

Este fato relevante tem caráter exclusivamente informativo, nos termos da legislação em vigor, e não deve ser considerado como um anúncio de oferta das Ações, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*.

O pedido de registro da Oferta encontra-se sob a análise da CVM e, portanto, a Oferta somente terá início após a concessão do devido registro pela CVM. A Companhia manterá o mercado atualizado a respeito dos desenvolvimentos relacionados à Oferta, bem como da realização de Reunião do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre a determinação do Preço por Ação e o aumento de capital da Companhia decorrente da realização da Oferta.

São Paulo, 2 de setembro de 2019.

**Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu**

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



## MATERIAL FACT

### CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86

NIRE 35.300.341.881

#### Publicly-held company with issuer registration - CVM category "A"

São Paulo, September 2<sup>nd</sup>, 2019 - **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("Company"), a publicly-held company registered as issuer - category "A" of the Securities Commission ("CVM"), in compliance with the provisions of article 157, 4<sup>th</sup> paragraph, of the Law No. 6,404 of December 15<sup>th</sup>, 1976, as amended ("Brazilian Corporate Law") and CVM Rule No. 358 of January 3<sup>rd</sup>, 2002, as amended, hereby informs to shareholders and the market in general, that, at the Board of Directors' Meeting held on this date, it was approved the public offering for the primary distribution of new common shares of the Company, all registered, book-entry, with no par value, free and clear of any liens or encumbrances issued by the Company ("Shares"), to be performed in Brazil, in an unorganized over-the-counter market, with efforts to place Shares abroad ("Offering").

The Offering will be placed in Brazil, in an unorganized over-the-counter market, in accordance with CVM Rule No. 400 of December 29<sup>th</sup>, 2003, as amended ("CVM Rule 400"), the "ANBIMA Code of Regulation and Best Practices for Public Offerings", issued by the Brazilian Association of Financial and Capital Market Entities (*Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais*) and currently in force, the efforts of shares dispersal provided for in New Market Listing Rules of B3 S.A. – Brazil, Bolsa, Balcão ("B3") and other applicable regulations, under the coordination of Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" or "Lead Underwriter"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Morgan Stanley"), Banco J. Safra S.A. ("Safra") and XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos" and together Bradesco BBI, BTG Pactual, Itaú BBA, Morgan Stanley and Safra, the "Brazilian Underwriters"), with the participation of certain consortium institutions authorized to operate in the Brazilian capital market, accredited before B3, invited to participate in the Offering solely to make efforts to place the Shares with non-institutional investors ("Consortium Institutions" and, together with the Brazilian Underwriters, "Offering Participating Institutions").

Simultaneously, efforts will be also made to place Shares abroad by Bradesco Securities, BTG Pactual US Capital LLC, Itaú Securities Inc., Morgan Stanley & Co. LLC, Safra Securities LLC and XP Securities, LLC (collectively, "International Placement Agents"): (i) in the United States of America ("United States"), exclusively for qualified institutional buyers resident and domiciled in the United States, as defined in Rule 144A of the Securities Act of 1933 of United States, issued by the U.S. Securities and Exchange

Commission ("SEC"), as amended ("Securities Act"), in United States exempt transactions in accordance with the Securities Act and regulations issued under the Securities Act, and (ii) in countries other than the United States and Brazil, to investors who are considered non-resident in the United States and incorporated in accordance with legislation in force in each investor's country of residence (non U.S. persons), based on Regulation S, issued by the SEC under the Securities Act, and in accordance with the applicable law in each investor's country of residence (investors belonging to (i) and (ii) above, together, "Foreign Investors"), provided that such Foreign Investors invest in Brazil in accordance with the regulated investment mechanisms, pursuant to Law No. 4,131 of September 3<sup>rd</sup>, 1962, as amended, National Monetary Council Resolution No. 4,373 of September 29<sup>th</sup>, 2014 or CVM Rule No. 560 of March 27<sup>th</sup>, 2015, as amended, without the need, therefore, to request and obtain registration of distribution and placement of Shares in another country's capital market agency or regulatory body, including before the SEC.

Pursuant to article 14, 2<sup>nd</sup> paragraph, of CVM Rule 400, until the date of the release of the "Initial Announcement of the Public Offering of the Primary Distribution of Common Shares of Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações" (*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*), the number of Shares initially offered, without considering the Supplementary Shares (as defined below), may, at the Company's discretion and in agreement with the Brazilian Underwriters, be increased by up to 20% of the total Shares initially offered, under the same conditions and at the same price as the Shares initially offered ("Additional Shares").

Pursuant to article 24 of CVM Rule 400, the number of Shares initially offered, not including the Additional Shares, may be increased by up to 15% of the total Shares initially offered, under the same conditions and at the same price of the Shares initially offered ("Supplementary Shares"), pursuant to the option to distribute such Supplementary Shares to be granted by the Company to the stabilizing agent, pursuant to the "*Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Brazilian Underwriting Agreement"), to be entered into between the Company and the Brazilian Underwriters, with the intervention and consent of B3, option which shall be exercised in accordance with applicable regulations, in particular, CVM Rule 400 ("Supplementary Stock Option"). The stabilizing agent shall have the exclusive right from the date of signing of the Brazilian Underwriting Agreement inclusive and for a period of up to thirty (30) days from the first business day after the date the Price per Share is set (as defined below), including, to exercise the Supplementary Share Option, in whole or in part, one or more times, after notification to the other Brazilian Underwriters, provided that the decision to over-allocate the Shares issued by the Company, at the time the Price per Share (as defined below) is fixed, it is taken by mutual agreement between the stabilizing agent and the other Brazilian Underwriters.

The Offering Participating Institutions will place the Shares, in an unorganized over-the-counter market, under a firm settlement guarantee regime (including the Additional Shares and without considering the Supplementary Shares), to be rendered by the Brazilian Underwriters, individually and non-jointly, to the extent and within the individual limits set forth in the Brazilian Underwriting Agreement, in accordance with the provisions of CVM Rule 400. Shares that are subject to foreign sales efforts by International Placement Agents to Foreign Investors shall be compulsorily subscribed and paid in Brazil, in local currency, pursuant to article 19, 4<sup>th</sup> paragraph, of Law No. 6,385, of December 7, 1976, as amended.

The price per Share ("Price per Share") will be determined upon completion of the investment intentions collection procedure with institutional investors to be conducted in Brazil, by the Brazilian Underwriters, pursuant to the Brazilian Underwriting Agreement, and abroad by the International Placement Agents, pursuant to the Placement Facilitation Agreement, to be entered into between the Company and the International Placement Agents, in accordance with the provisions of article 23, 1<sup>st</sup> paragraph, and article 44 of CVM Rule 400 ("Bookbuilding Procedure") and will have as a parameter the indications of interest based on the quality and quantity of demand (by volume and price) collected from institutional investors during the Bookbuilding Procedure.

The criteria of the Price per Share is justified to the extent that the market price of the Shares to be subscribed will be gauged directly through the result of the Bookbuilding Procedure, which reflects the value at which Institutional Investors will present their investment intentions on the Shares in the context of the Offering. Therefore, the issuance of Shares under this pricing criteria will not cause unjustified dilution of the Company's current shareholders, pursuant to article 170, 1<sup>st</sup> paragraph, item III, of the Brazilian Corporation Law.

Due to the low liquidity of the common shares issued by the Company, both on the trading volume criteria and the trading financial volume criteria, it is understood that the most recent quotation of the Company's common shares would not be the best indication of the expected price of the Shares.

This material fact is for informational purposes only, pursuant to the law in force, and should not be considered as an announcement of the offering of Shares, and no registration of the Offering or Shares will be made before the SEC or any agency or regulator of the capital markets of any other country, except Brazil. Shares may not be offered or sold in the United States or to persons considered to be U.S. persons as defined in Regulation S, pursuant to an exemption from registration under the Securities Act.

The request for registration of the Offering is under the analysis of the CVM and, therefore, the Offering will only start after the proper registration by the CVM. The Company will keep the market updated regarding developments related to the Offering, as well as the holding of the Company's Board of Directors Meeting to resolve on the determination of the Price per Share and the Company's capital increase resulting from the Offering.

São Paulo, September 2<sup>nd</sup>, 2019.

**Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu**

Financial and Investor Relations Officer