

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86
NIRE 35.300.341.881

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO 2019

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 02 de setembro de 2019, às 10:00 horas, na sede social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Companhia”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, por meio de conferência telefônica, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia.
- 3. PRESENÇA:** Presentes, por meio de teleconferência, a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Elie Horn, Leo Krakowiak, George Zausner, Rafael Novellino, Pedro Franco Sales, Claudio Bruni e Germán Pasquale Quiroga Vilardo (“Conselheiros”).
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu; Secretária: Alessandra de Lima Penido.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação no exterior (“Ações” e “Oferta”, respectivamente); **(ii)** a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações, a serem emitidas no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e no artigo 11º, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia, sendo que o aumento do capital social da Companhia, em decorrência da Oferta, será realizado dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia; e **(iii)** a autorização à diretoria da Companhia para tomar as medidas necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento das deliberações tomadas nesta reunião do Conselho de Administração, incluindo a assinatura de quaisquer documentos necessários à efetivação da realização da Oferta, bem como represente a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e qualquer órgão e/ou autarquia necessário, ficando ratificados os atos já praticados nesse sentido e com vistas à realização da Oferta.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Após análise e discussão da matéria constante da Ordem do Dia, os Conselheiros deliberaram, por unanimidade de voto e sem ressalvas, o quanto segue:

(i) Aprovar, por unanimidade, a realização da Oferta, conforme os termos e condições dispostos abaixo:

(a) A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e demais regulamentações aplicáveis, a ser coordenada pelo Banco Bradesco BBI S.A. (“Coordenador Líder”), pelo Banco BTG Pactual S.A. (“BTG”), pelo Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”), pelo Banco Morgan Stanley S.A. (“Morgan Stanley”), pelo Banco J. Safra S.A. (“Safra”), e pela XP Investimentos S.A. (“XP” e, em conjunto com o Coordenador Líder, BTG, Itaú BBA, Morgan Stanley e Safra, “Coordenadores da Oferta”), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Instituições Consorciadas”), sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos investidores não institucionais. Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação no exterior pelo Bradesco Securities, BTG Pactual US, 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 *Rule 144A* do *Securities Act* de 1933, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* (“SEC”), conforme alterado (“Securities Act”), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade com o *Securities Act* e regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e

(ii) nos demais países, exceto nos Estados Unidos e no Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis daquele país (*non U.S. persons*), em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act* (“Regulamento S”), e que invistam de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (sendo os investidores pertencentes às alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, “Investidores Estrangeiros”) e, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros estejam registrados junto à CVM e invistam no Brasil de acordo com os mecanismos de investimento regulados pela legislação brasileira aplicável, especialmente pelo Banco Central do Brasil, pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”) e pela CVM, da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou da Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e 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. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional (“Contrato de Colocação Internacional”).

(b) O 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, a ser celebrado, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato 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*. Devido à baixa liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia, tanto no critério de quantidade de negociações por pregão como 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. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

(c) Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais, conforme definido abaixo) poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 15%, nos termos do a ser celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta (“Ações Suplementares”).

(d) Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% sendo colocadas pela Companhia nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (“Ações Adicionais”).

(e) A Oferta será realizada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, por meio de duas ofertas distintas: (i) a oferta destinada aos investidores não institucionais; e (ii) a oferta destinada aos investidores institucionais, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3.

(f) Não será admitida a distribuição parcial das Ações no âmbito da Oferta.

(g) A condução de atividades de estabilização do preço das Ações de emissão da Companhia no âmbito da Oferta, nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Contrato de Estabilização”), conforme regulamentação aplicável, será realizada pelo Agente Estabilizador.

(h) A integralização/liquidação das Ações, no âmbito da Oferta, será efetuada mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

(i) As Ações objeto da Oferta, nos termos da deliberação tomada nesta ata, terão os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos às demais ações ordinárias da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia, após a data de liquidação da Oferta.

- (ii) Aprovar, por unanimidade, a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações a serem emitidas no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 11º, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia, sendo que o aumento de capital social da Companhia em decorrência da Oferta será realizado dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia.
- (iii) Autorizar, por unanimidade, a diretoria da Companhia a tomar as medidas necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento das deliberações tomadas nesta reunião do conselho de administração, incluindo a assinatura de quaisquer documentos necessários à efetivação da realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, (a) o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações*”, (b) o *Placement Facilitation Agreement*, (c) o Contrato de Estabilização, e quaisquer aditamentos a qualquer contrato necessário à efetivação da Oferta, bem como represente a Companhia perante a CVM, B3, ANBIMA e qualquer órgão e/ou autarquia necessário, ficando ratificados os atos já praticados nesse sentido e com vistas à realização da Oferta.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os Conselheiros presentes. **Mesa:** Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu - Presidente; Alessandra de Lima Penido – Secretária. **Membros do Conselho de Administração:** Elie Horn, Leo Krakowiak, George Zausner, Rafael Novellino, Pedro Franco Sales, Claudio Bruni e Germán Pasquale Quiroga Vilardo.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Mesa:

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Presidente

Alessandra de Lima Penido
Secretária