

# PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DA



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

Companhia Aberta de Capital Autorizado – Código CVM nº 21040

CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86

NIRE 35.300.341.881

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

**40.000.000 Ações**

Valor Total da Oferta: R\$800.000.000,00

Código ISIN das Ações: "BRCCPRACNOR9"

Código de negociação das Ações na B3: "CCPR3"

### Preço por Ação R\$20,00

**O preço de subscrição das Ações no âmbito da Oferta ("Preço por Ação") será aferido tendo como parâmetro (i) a cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3 na data de fixação do Preço por Ação; e (ii) o resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), com base nas indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais (conforme definido abaixo) durante o Procedimento de Bookbuilding. A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, em 03 de outubro de 2019, foi de R\$20,00 por ação ordinária de emissão da Companhia, valor este meramente indicativo do Preço por Ação, podendo variar para mais ou para menos, conforme a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.**

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), o Banco Morgan Stanley S.A. ("Agente Estabilizador" ou "Morgan Stanley"), o Banco J. Safra S.A. ("Safra") e a 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" estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação de Ações no exterior ("Oferta").

A Oferta compreenderá a distribuição primária de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Ações a serem emitidas pela Companhia, por meio de um aumento do capital social da Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a 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 acionária previstos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), "Regulamento do Novo Mercado" e "Novo Mercado", respectivamente) e demais normativos aplicáveis, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto), que deverão aderir à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder ("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 BBA USA 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, 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* ("*Regulamento 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 ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), 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 nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional ("*Contrato de Colocação Internacional*").

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 ("Anúncio de Início"), a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme abaixo definido), poderá, a critério da Companhia em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 8.000.000 (oito milhões) Ações a serem emitidas pela Companhia 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 ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000.000 (seis milhões) Ações a serem emitidas pela Companhia nas mesmas condições e no 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 intervenção 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, 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, 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. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

As ações ordinárias de emissão da Companhia estão admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado da B3, sob o código de negociação "CCPR3".

As Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de garantia firme de liquidação, de forma individual e não solidária, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e deste Prospecto. 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.

No contexto da Oferta, 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, 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*"). 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, tendo como parâmetro: (I) as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e (II) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3. 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*").

A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019 foi de R\$20,00, valor este meramente indicativo do Preço por Ação, podendo variar para mais ou para menos conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Dessa forma, o montante total da Oferta (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), com base neste Preço por Ação indicativo, seria de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais). **O Preço por Ação não é indicativo do preço que prevalecerá no mercado após a Oferta, podendo ser alterado para mais ou para menos, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.**

Caso não haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto) poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). **Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

	Preço (R\$) <sup>(1)</sup>	Comissões <sup>(2)(4)</sup>	Recursos Líquidos <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>
Por Ação .....	20,00	0,72	19,28
Oferta .....	800.000.000,00	28.800.000,00	771.200.000,00
<b>Total .....</b>	<b>800.000.000,00</b>	<b>28.800.000,00</b>	<b>771.200.000,00</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019.

(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais.

(3) Sem dedução das despesas e tributos da Oferta e sem considerar Comissão de Incentivo.

(4) Para informações sobre os recursos líquidos oriundos da Oferta a serem recebidos pela Companhia, veja a seção "Informações Relativas à Oferta - Quantidade, Montante e Recursos Líquidos" deste Prospecto.

(5) Para informações sobre, veja a seção "Informações Relativas à Oferta - Custos de Distribuição" deste Prospecto.

No âmbito da Oferta, a emissão das Ações (considerando as Ações Adicionais e Ações Suplementares) será feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11º, parágrafo primeiro, do estatuto social da Companhia ("*Estatuto Social*"), sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social. A realização da Oferta, bem como seus termos e condições, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 12 de setembro de 2019 sob o nº 484.779/19-9 e publicada no jornal "*Diário Comércio Indústria e Serviços*" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") em 18 de setembro de 2019. A fixação do preço de emissão das Ações, e por extensão, do Preço por Ação, bem como o aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no jornal "*Valor Econômico*" na data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOESP no dia útil subsequente.

Será admitido o recebimento de reservas para a subscrição das Ações, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas aos subscritores no início do Período de Colocação (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. 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 no Brasil, junto à CVM. As Ações não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, exceto se registradas na SEC, ou exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos.

**A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 02 de setembro de 2019.**

"O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Companhia emissora, bem como sobre as Ações a serem distribuídas."

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização das Ações. Ao decidir subscrever e integralizar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" DESTA PROSPECTO E TAMBÉM A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À SUBSCRIÇÃO DAS AÇÕES.**



#### Coordenadores da Oferta



A data deste Prospecto Preliminar é 07 de outubro de 2019.

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>1</b>
<b>INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA</b> .....	<b>6</b>
<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA</b> .....	<b>7</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO</b> .....	<b>8</b>
<b>SUMÁRIO DA COMPANHIA</b> .....	<b>10</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>25</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES</b> .....	<b>37</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA</b> .....	<b>39</b>
Composição do Capital Social .....	39
Principais Acionistas e Membros da Administração da Companhia .....	40
Características Gerais da Oferta.....	42
Descrição da Oferta.....	42
Aprovações Societárias .....	43
Regime de Distribuição .....	43
Procedimento de Distribuição da Oferta .....	44
Oferta Não institucional .....	48
Oferta do Segmento Private .....	49
Oferta de Varejo .....	52
Oferta Sem Alocação Prioritária .....	55
Oferta Institucional .....	57
Prazos de Distribuição e Liquidação .....	59
Preço por Ação .....	59
Estabilização de Preço das Ações e Formador de Mercado .....	59
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações .....	60
Negociação das Ações na B3 .....	61
Acordos de Restrição à Venda de Ações ( <i>Lock-up</i> ) .....	62
Cronograma Estimado da Oferta.....	63
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional .....	63
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação .....	64
Custos de Distribuição .....	65
Quantidade, Montante e Recursos Líquidos .....	66
Histórico de Negociação das Ações da Companhia .....	67
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	68
Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	69
Inadequação da Oferta.....	69
Informações sobre a Companhia .....	69
Informações Adicionais.....	70
Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta .....	71
Instituições Consorciadas.....	72
<b>RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA</b> .....	<b>74</b>
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder.....	74
Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual.....	75
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA .....	77
Relacionamento entre a Companhia e o Morgan Stanley.....	78
Relacionamento entre a Companhia e o Safra.....	79
Relacionamento entre a Companhia e a XP .....	81

<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES .....</b>	<b>83</b>
<b>APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA .....</b>	<b>90</b>
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>98</b>
<b>OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA .....</b>	<b>100</b>
<b>CAPITALIZAÇÃO.....</b>	<b>102</b>
<b>DILUIÇÃO.....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>105</b>
<b>ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 2 DE SETEMBRO DE 2019 APROVANDO A OFERTA, BEM COMO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES .....</b>	<b>109</b>
<b>MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>115</b>
<b>DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....</b>	<b>121</b>

## DEFINIÇÕES

Todos os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta" na página 25 deste Prospecto. Ademais, os termos indicados abaixo utilizados neste Prospecto terão o significado a eles atribuídos nesta seção, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim exigir.

<b>ABL</b>	Área bruta locável.
<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável própria.
<b>ABL SPE</b>	Área bruta locável por subsidiárias da Companhia.
<b>Administração</b>	Conselho de Administração e Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
<b>Administradores</b>	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia.
<b>Agente Estabilizador</b>	Banco Morgan Stanley S.A.
<b>Agentes de Colocação Internacional</b>	Bradesco Securities, BTG Pactual US Capital LLC, Itau BBA USA Securities Inc., Morgan Stanley & Co. LLC, Safra Securities LLC e XP Securities, LLC, considerados em conjunto.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Bradesco BBI</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
<b>CBR</b>	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
<b>CPPIB</b>	Fundo de pensão canadense "Canada Pension Plan Investment Board".
<b>Classe A</b>	A escala "Classe A" engloba os empreendimentos que apresentam alta qualidade em seus padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais, entretanto, percebe-se a ausência total de quaisquer elementos de sistemas prediais inovadores, sendo também percebido que alguns elementos de projeto arquitetônico que poderiam melhorar a qualidade do ambiente de trabalho não foram incorporados. A aderência aos mais altos padrões é muito pouco vulnerável, mas ainda assim, decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência pode ser mais vulnerável, que a aderência das classes superiores, a previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico e tecnologia disponível no edifício.

<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas.
<b>Companhia</b>	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações.
<b>Contrato de Participação no Novo Mercado</b>	Contrato celebrado em 31 de julho de 2007, entre a Companhia, seus administradores e a B3, por meio do qual a Companhia e seus administradores concordaram em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado.
<b>Conselho de Administração</b>	O conselho de administração da Companhia, com as atribuições conferidas pela legislação vigente e pelo Estatuto Social.
<b>Coordenador Líder</b>	Bradesco BBI.
<b>Coordenadores da Oferta</b>	Bradesco BBI, BTG Pactual, Itaú BBA, Morgan Stanley e Safra e XP Investimentos considerados em conjunto.
<b>Corretora</b>	Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>CPPIB</b>	Fundo de pensão canadense " <i>Canada Pension Plan Investment Board</i> ".
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Diretoria</b>	A diretoria da Companhia, com as atribuições conferidas pela legislação vigente, pelo Estatuto Social e pelo regimento interno da Diretoria.
<b>Doadores</b>	Elie Horn e Leo Krakowiak.
<b>DOESP</b>	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>Estatuto Social</b>	O estatuto social da Companhia.
<b>Estados Unidos</b>	Estados Unidos da América.
<b>Formulário de Referência</b>	Formulário de referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, na sua versão mais recente disponibilizada na CVM, e incorporado por referência a este Prospecto, o qual poderá ser encontrado nos endereços indicados na seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" na página 7 deste Prospecto.

<b>FFO (<i>Funds From Operation</i>)</b>	<i>Funds From Operation</i> é uma medida não contábil que consiste no lucro líquido acrescido de depreciação e amortização do período. Para mais informações sobre o cálculo do nosso FFO, veja a seção 3.2 do Formulário de Referência da Companhia.
<b>ICCP</b>	Instituto CCP criado pela Companhia em 2019, uma organização social sem fins lucrativos, criada e mantida para a gestão das ações de responsabilidade social da Companhia.
<b>Instituição Financeira Escrituradora</b>	Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12.
<b>Instituições Consorciadas</b>	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Os Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 480</b>	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 530</b>	Instrução da CVM nº 530, de 22 de novembro de 2012, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 560</b>	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
<b>Internet</b>	Rede mundial de computadores.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b><i>Leasing Spread</i></b>	Crescimento do valor negociado de aluguel, em relação ao total de aluguel apurado no mês imediatamente anterior.

<b>LEED®</b>	Os selos de certificação LEED® nível Gold e nível Silver ( <i>Leadership in Energy and Environmental Design</i> ), conferidos pelo <i>U.S. Green Building Council</i> (USGBC), atestam que os edifícios cumprem os requisitos exigidos para construções sustentáveis, também chamadas <i>Green Buildings</i> – edifícios com baixo impacto ambiental, que asseguram condições salutaras de ocupação e maior retorno econômico. O <i>Green Building Council Brasil</i> (GBC Brasil), representante oficial do <i>World Green Building Council</i> (WGBC), elegeu a ferramenta de certificação LEED® como a mais adequada a ser aplicada no país, em função das características do mercado brasileiro. Esta certificação foi desenvolvida com a colaboração de cientistas, arquitetos e engenheiros de vários países, sendo reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções sustentáveis.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei de Locação</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei 4.131</b>	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
<b>Morgan Stanley</b>	Banco Morgan Stanley S.A.
<b>NOI (<i>Net Operating Income</i>)</b>	Medida não contábil que consiste na receita de locação, menos os custos de locação, acrescido das despesas com depreciação e amortização, e capitalização de juros. Para mais informações sobre o cálculo do nosso NOI, veja a seção 3.2 do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.
<b>Novo Mercado</b>	Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado.
<b>Ofício-Circular CVM/SRE</b>	Ofício Circular nº 02/2019/CVM/SRE, de 27 de fevereiro de 2019 da CVM.
<b>Regulamento do Novo Mercado</b>	Regulamento de Listagem do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado da B3.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b><i>Securities Act</i></b>	<i>Securities Act</i> , de 1933, dos Estados Unidos, e alterações posteriores.



<b>Safra</b>	Banco J. Safra S.A.
<b>SEC</b>	<i>Securities and Exchange Commission</i> dos Estados Unidos.
<b>SSS</b>	<i>Same Store Sale</i> : "Vendas das mesmas lojas". O crescimento (redução) das vendas das lojas de um shopping center em relação as vendas das mesmas lojas no ano anterior.
<b>SSR</b>	<i>Same Store Rent</i> : "Aluguel das mesmas lojas". O crescimento (redução) no aluguel das lojas de um shopping center em relação ao aluguel das mesmas lojas no ano anterior.
<b>Triple A</b>	A escala "Triple A" compreende os empreendimentos que apresentam a mais alta qualidade, no que se refere aos padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais. O edifício para ser certificado nessa classe deve ter projeto inovador, alto nível de tecnologia embarcada, excepcional padrão construtivo, preocupação com a qualidade do ambiente de trabalho, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa da edificação e localização de destaque dentro da malha urbana, este último atributo utilizado apenas na classificação regional. Por conta do elevado grau de inovações de projeto e tecnologia embarcada, esta condição é considerada quase invulnerável, no sentido de que, decorrido o prazo de validade da classificação de 3 anos, é muito improvável que a condição competitiva do edifício seja adversamente afetada por evolução dos parâmetros empregados nos mercados de edifícios de escritórios para locação, em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível e estruturação organizacional das empresas.
<b>XP Investimentos</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

<b>Identificação</b>	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob o NIRE 35.300.341.881.
<b>Registro de Companhia Aberta categoria "A"</b>	Registro nº 21040 concedido pela CVM em 01/08/2007 tornando-se categoria "A" em 01/01/2010.
<b>Sede</b>	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04538-132.
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na sede da Companhia. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu. O telefone do departamento de relações com investidores é +55 (11) 5412-7601 e o e-mail é <a href="mailto:ri@ccpsa.com.br">ri@ccpsa.com.br</a> . O website é <a href="http://https://www.ccpsa.com.br/ccp/ri/">http://https://www.ccpsa.com.br/ccp/ri/</a> .
<b>Instituição Financeira Escrituradora</b>	Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12.
<b>Audidores Independentes</b>	KPMG Auditores Independentes, localizada na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para as demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, e os trimestres encerrados em 31 de março e 30 de junho do exercício social corrente; e Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.
<b>Código de Negociação das Ações na B3</b>	As Ações da Companhia são negociadas na B3 sob o símbolo "CCPR3". As Ações desta Oferta serão negociadas no segmento especial denominado Novo Mercado de Governança Corporativa da B3 no dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início.
<b>Jornais nos quais divulgamos informações</b>	As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no DOESP e no jornal "Valor Econômico".
<b>Site na Internet</b>	<a href="http://www.ccpsa.com.br">www.ccpsa.com.br</a> . As informações constantes do <i>website</i> da Companhia não são parte deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

## **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

Os seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, são incorporados por referência a este Prospecto:

- o Estatuto Social da Companhia, aprovado na assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 07 de agosto de 2019;
- o Formulário Cadastral da Companhia em sua versão 3, datado de 6 de setembro de 2019, elaborado nos termos da Instrução CVM 480;
- o Formulário de Referência da Companhia em sua versão 6, datada de 23 de outubro de 2019, elaborado nos termos da Instrução CVM 480;
- as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, acompanhadas do respectivo parecer dos auditores independentes;
- as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017, 2018 acompanhadas do respectivo parecer dos auditores independentes; e
- as informações financeiras intermediárias da Companhia relativas aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018, acompanhadas do respectivo relatório de revisão dos auditores independentes.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto podem ser obtidos nas páginas na Internet da CVM, da B3 e da Companhia, conforme segue:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), nesta página acessar o "Acesso Rápido" e clicar em "Consulta – Companhias – Demonstrações, ITR, DFP, DF, Balanço, Fato Relevante", digitar "Cyrela Commercial Properties", posteriormente clicar em "Cyrela Commercial Properties S.A. Emp Part", clicar em (i) "Formulário de Referência" e clicar em "Consulta" ou "Download" da versão mais recente disponível do Formulário de Referência; e (ii) "Dados Econômico-Financeiros" e, por fim, consultar os arquivos mais recentes referentes aos exercícios sociais acima mencionados.
- [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), neste *website*, clicar "Empresas Listadas" na área do "Acesso Rápido", digitar "Cyrela Commercial Properties" no campo disponível. Em seguida, acessar "Cyrela Commercial Properties S.A.", "Relatórios Estruturados" e clicar (i) no link referente ao último Formulário de Referência disponível; e (ii) no link referente as demonstrações financeiras.
- [www.ri.ccpssa.com.br](http://www.ri.ccpssa.com.br), nesta página clicar em "Informações Financeiras" e na sequência clicar em "Documentos Entregues à CVM". Em seguida, clicar no link referente ao último Formulário de Referência disponível.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO**

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente nas seções "Sumário da Companhia", "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" deste Prospecto, nas páginas 10, 24 e 83, respectivamente, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência.

As estimativas e perspectivas sobre o futuro têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais concernentes a eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar os negócios da Companhia. Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro, podem impactar adversamente os resultados da Companhia. Tais fatores incluem, entre outros, os seguintes:

- implementação das estratégias da Companhia;
- competição do setor, mudanças na demanda por serviços e produtos da Companhia, pressões sobre a formação de preços, introdução de novos produtos e serviços por nossos concorrentes;
- atrasos, excesso ou aumento de custos não previstos na implantação ou execução dos projetos da Companhia;
- capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de expansão, seja por aquisições ou organicamente;
- nível de capitalização e endividamento da Companhia e sua capacidade de contratar novos financiamentos;
- aumento de custos operacionais, encargos regulatórios e ambientais e tributos;
- aumento na inadimplência dos inquilinos da Companhia;
- fatores negativos ou tendências que podem afetar os negócios da Companhia, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de suas operações;
- instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo novo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do País;
- inflação, desvalorização do real, aumento das taxas de juros, flutuações nas taxas de câmbio, liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- interesses dos acionistas controladores;
- incapacidade de cumprir com as restrições contratuais à capacidade de endividamento;
- impactos da crise econômica no setor imobiliário;
- leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável às atividades da Companhia; e
- outros fatores de risco discutidos nas seções "Sumário da Companhia", "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" deste Prospecto, nas páginas 10, 24 e 83, respectivamente, e nas seções "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “deverá”, “visa”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. As considerações sobre estimativas e perspectivas para o futuro incluem informações pertinentes a resultados, estratégias, planos de financiamentos, posição concorrencial, dinâmica setorial, oportunidades de crescimento potenciais, os efeitos de regulamentação futura e os efeitos da concorrência. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas para o futuro constantes neste Prospecto podem não vir a se concretizar. Tendo em vista estas limitações, os investidores não devem tomar suas decisões de investimento exclusivamente com base nas estimativas e perspectivas para o futuro contidas neste Prospecto.

**O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA DISPONIBILIZAÇÃO DE NOVA INFORMAÇÃO, OCORRÊNCIA DE EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.**

As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser baseada somente nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

## SUMÁRIO DA COMPANHIA

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Companhia. As informações completas sobre a Companhia estão no formulário de referência, leia-o antes de aceitar a oferta. A Companhia declara que as informações apresentadas neste sumário são consistentes com as informações do Formulário de Referência. Este sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nas Ações. Antes de tomar sua decisão de investir em Ações da Companhia, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o Formulário de Referência.*

### Visão Geral

Atuamos no desenvolvimento, locação, administração e operação de imóveis comerciais. Acreditamos que, por possuímos o maior portfólio de edifícios corporativos Triple A na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek – principal eixo comercial e financeiro da cidade de São Paulo, temos uma vantagem competitiva. Isso se dá, na medida em que essa região, durante os últimos três anos, apresentou taxas de vacância inferiores à média da região da Avenida Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek o que fez com que o nosso portfólio mantivesse um nível de ocupação acima dos nossos concorrentes<sup>1</sup>. Também entendemos que a localização é um fator chave para o sucesso de um imóvel comercial e, considerando que nossos ativos possuem localização estratégica, entendemos que o nosso portfólio é irreplicável. Além dos nossos edifícios corporativos que estão localizados em um dos principais centros comerciais e financeiros da cidade de São Paulo, destacamos o Shopping Cidade São Paulo, o qual está localizado no coração da Avenida Paulista, por onde circulam mais de 1,0 milhão de pessoas por dia, o que também torna esse ativo irreplicável. Nossos investimentos estão estrategicamente localizados no estado de São Paulo, sendo que hoje 92,06% da receita líquida total é proveniente deste estado.

Somos a empresa de capital aberto do setor com maior concentração de ABL no estado de São Paulo. Em 30 de junho de 2019 realizamos a gestão de 410,948 mil m<sup>2</sup> ABL, que inclui 243,673 mil m<sup>2</sup> de ABL Própria. Ademais, possuímos participação em projetos de shopping centers localizados nos estados de Minas Gerais e Goiás, e em projetos de edifícios corporativos no estado da Bahia. Ainda dentro do segmento de imóveis comerciais, analisamos investimentos oportunos no segmento de logística.

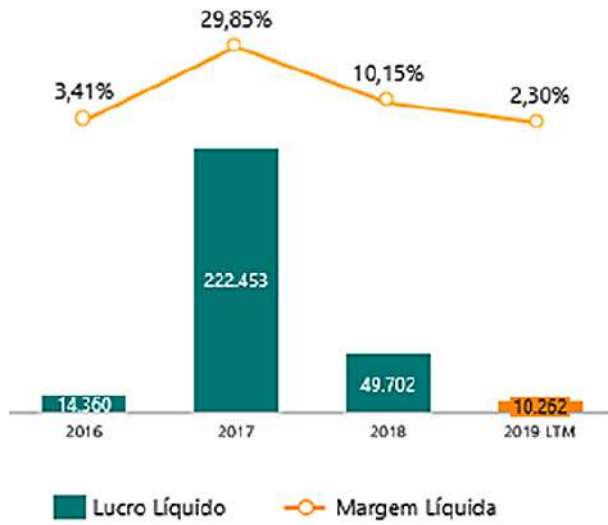
Somos resultado do *spin-off* das atividades relacionadas a imóveis comerciais da CBR. Temos mais de 12 anos de atuação no setor e, em 30 de junho de 2019 contávamos com uma carteira de clientes de mais de 1.000 locatários, que geraram uma receita total de locação de R\$189,7 milhões, representando um crescimento de 7,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Ademais, também contamos com receitas de prestação de serviços de administração que totalizaram R\$49,9 milhões em 30 de junho de 2019, composta pelos serviços de administração, oriundas de gestão de 10 dos nossos edifícios corporativos, 6 shopping centers, 12 operações de estacionamento, comercialização de lojas, quiosques e *merchandising*, as quais são suficientes para cobrir nossas despesas gerais e administrações, o que representou um crescimento de 9,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Adicionalmente, vale ressaltar que nossas receitas de prestação de serviços são suficientes para cobrir nossas despesas gerais e administrativas.

Desde a implementação da nossa estratégia de crescimento em 2009, alcançamos sólidos resultados, tanto com relação ao crescimento de nosso portfólio, quanto à nossa geração de caixa operacional, conforme representada pelo nosso lucro líquido e pelo nosso FFO. Acreditamos que, mesmo com as variações de lucro apresentadas entre os exercícios de 2016, 2017, 2018 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, nossos resultados são frutos de uma estratégia bem planejada, a qual reúne conservadorismo financeiro e arrojo comercial.

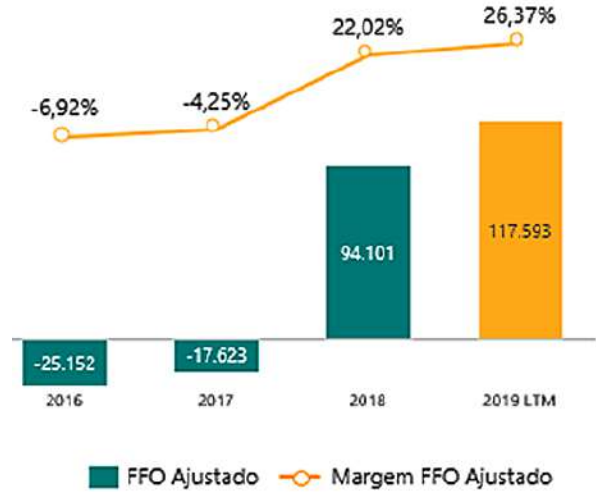
---

<sup>1</sup> Disponível em: <http://cushwakebrasil.com/pb/aceso-bi-3/> (acesso restrito para assinantes).

Evolução do Lucro Líquido (R\$ Mil)



Evolução do FFO Ajustado (R\$ Mil)



O mapa abaixo apresenta a localização de nosso portfólio em 30 de junho de 2019:



A divisão entre edifícios corporativos é feita por Triple A, Classe A e shoppings centers. Além disso, cumpre destacar que, em 30 de junho de 2019, possuíamos participações em 22 propriedades, sendo 15 edifícios corporativos, dos quais 11 são por nós administrados, e 7 shopping centers, sendo 6 sob nossa administração.

EDIFÍCIO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA DA COMPANHIA (M <sup>2</sup> )	TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (%)
<b>EMPREENDIMENTOS TRIPLE A</b>		<b>48.484</b>	<b>94,3%</b>
Miss Silvia Morizono	SP – Faria Lima	13.567	95,4%
Faria Lima Financial Center	SP – Faria Lima	12.034	100,0%
Faria Lima Square	SP – Faria Lima	8.819	93,4%
JK 1455	SP – Juscelino Kubitschek	7.358	92,0%
JK Financial Center	SP – Juscelino Kubitschek	2.973	100,0%
CEO – Torre Norte	RJ – Barra da Tijuca	2.679	62,5%
Corporate Park	SP – Itaim Bibi	1.055	100,0%
<b>EMPREENDIMENTOS CLASSE A</b>		<b>53.908</b>	<b>66,9%</b>
ITM	SP – Vila Leopoldina	16.863	90,7%
Birmann 10	SP – Chác. Sto. Antonio	12.162	0,0%
Nova São Paulo	SP – Chác. Sto. Antonio	8.935	100,0%
Verbo Divino	SP – Chác. Sto. Antonio	5.582	100,0%
Brasílio Machado	SP – Vila Olímpia	5.293	46,2%
Suarez Trade	BA – Salvador	2.563	50,0%
Centro Empresarial Faria Lima	SP – Faria Lima	1.946	100,0%
Leblon Corporate	RJ – Leblon	563	100,0%
<b>TOTAL EDIFÍCIOS</b>		<b>102.392</b>	<b>79,8%</b>
SHOPPING CENTERS	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA DA COMPANHIA (M <sup>2</sup> )	TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (%)
Grand Plaza Shopping	SP – Santo André	44.144	98,8%
Shopping Metropolitano Barra	RJ – Rio de Janeiro	35.291	91,3%
Shopping Cidade São Paulo	SP – São Paulo	15.290	99,1%
Shopping Estação BH	MG – Belo Horizonte	14.250	98,4%
Shopping Cerrado	GO – Goiânia	14.041	85,5%
Shopping D	SP – São Paulo	9.262	93,6%
Tietê Plaza Shopping	SP – São Paulo	9.003	92,0%
<b>TOTAL SHOPPING CENTERS</b>		<b>141.281</b>	<b>94,7%</b>
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>		<b>243.673</b>	<b>88,5%</b>

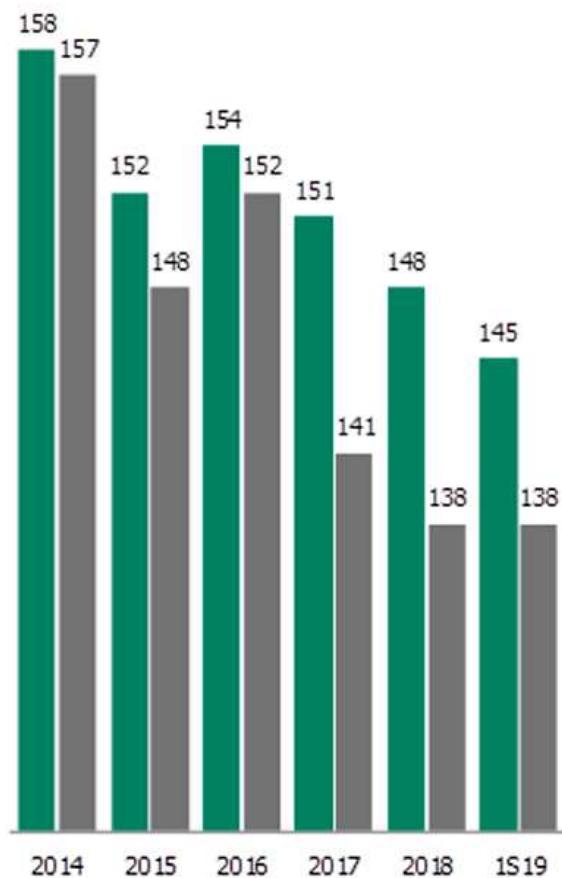
Nosso portfólio de edifícios Triple A na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, na cidade de São Paulo, historicamente tem se mostrado resiliente em momentos de volatilidade econômica, como evidenciado nos últimos 4 anos, período durante o qual os empreendimentos do nosso portfólio demonstraram um nível de ocupação e aluguéis praticados acima dos padrões de mercado, conforme pesquisas realizadas pela consultoria Cushman & Wakefield<sup>2</sup>. Os gráficos abaixo apresentam o nosso preço médio e o histórico de vacância comparado com o mercado.

<sup>2</sup> Disponível em: <http://cushwakebrasil.com/pb/aceso-bi-3/> (acesso restrito para assinantes)



### Portfólio triple A na Faria Lima & JK

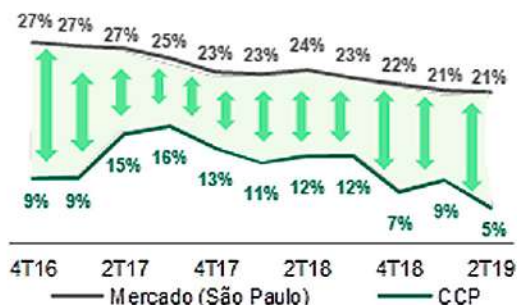
- Aluguel médio CCP (R\$ / m<sup>2</sup>)
- Aluguel solicitado de mercado médio (R\$ / m<sup>2</sup>)



Fonte: Cushman & Wakefield

### Histórico da vacância média edifícios Triple A

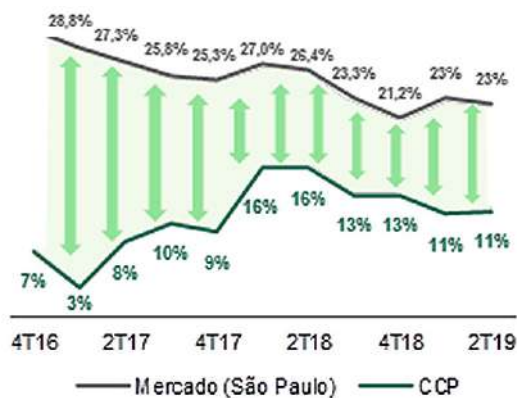
A vacância média dos edifícios triple A da CCP é 16 p.p. menor em relação ao mercado.



Fonte: Cushman & Wakefield

### Histórico da vacância média edifícios Class A

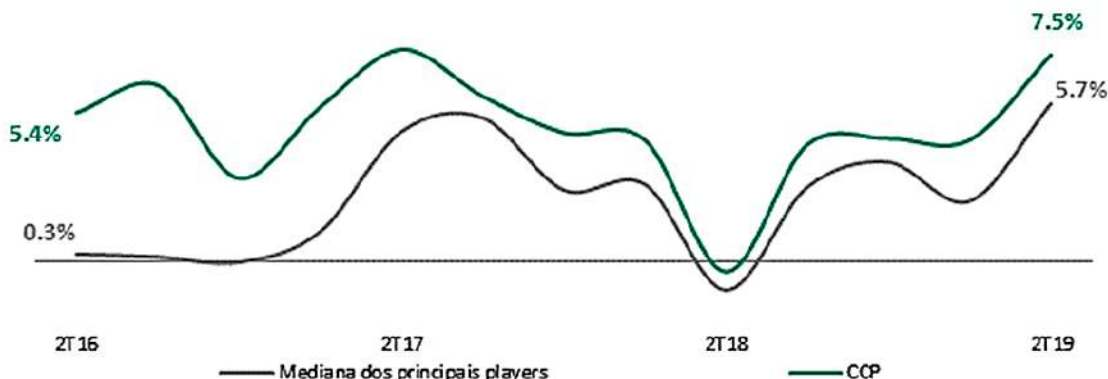
A vacância média dos edifícios class A da CCP é 12 p.p. menor em relação ao mercado



Fonte: Cushman & Wakefield

Dentre os shopping centers do nosso portfólio, o Shopping Cidade SP, estrategicamente localizado na região da Avenida Paulista apresenta um desempenho muito acima da média do nosso portfólio, apesar de ter sido inaugurado em 2015, representando um caso concreto do nosso sucesso em identificar promissoras oportunidades de desenvolvimento e a nossa administração ativa de portfólio. Tal desempenho acima da média resultou em um rápido interesse do mercado, de modo que em 2018, somente 2 anos após a inauguração, concluímos a venda de 8% do Shopping Cidade SP para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, pelo montante de R\$62,4 milhões. Em 30 de juho de 2019, o Shopping Cidade SP apresentou um índice de ocupação de 99,1%.

Adicionalmente, nossos shopping centers apresentaram um bom desempenho de vendas nas mesmas lojas (SSS), com resultados acima de boa parte dos nossos concorrentes nos últimos 2 anos e meio, conforme dados e *releases* de nossos principais concorrentes.



Fonte: Apresentações de resultados disponibilizados nos sites das companhias (Iguatemi, Multiplan, Aliansce e BR Malls)

Acreditamos que nossos empreendimentos foram desenvolvidos observados os mais avançados padrões construtivos, e se destacam pela arquitetura moderna e funcional, pela localização privilegiada e por rigorosas práticas de sustentabilidade relacionadas à segurança, à saúde e ao meio ambiente. Como reflexo disso, atualmente possuímos 5 empreendimentos em operação com certificação LEED® de operação.

Corroborando com o acima exposto, em reconhecimento dos nossos esforços, três dos empreendimentos por nós administrados – Grand Plaza Shopping, Shopping D e Tietê Plaza Shopping – foram finalistas do “Prêmio Abrasce 2019” (prêmio da Associação Brasileira de Shopping Center), considerado o mais importante prêmio da indústria brasileira de shopping centers. Com dez categorias, entre elas, tecnologia e inovação, eventos e promoções e campanhas institucionais, o prêmio reconhece e incentiva as propostas desenvolvidas por empreendimentos e grupos corporativos filiados à entidade que representa o setor.

Nos anos anteriores, ganhamos prêmios Abrasce nas categorias “Tecnologia e Inovação”, “Marketing e Eventos” e “Inauguração/expansão”. Nossos três empreendimentos que foram finalistas no “Prêmio Abrasce 2019” estão descritos abaixo:

O **Grand Plaza Shopping**, foi finalista com dois projetos classificados na categoria “Tecnologia e Inovação”: (i) com a ação “Grand Plaza Shopping e a inclusão social de deficientes auditivos”, que trata da implantação do primeiro sistema de comunicação exclusivo para o relacionamento com deficientes auditivos dentro de um ambiente de shopping center no Brasil; e (ii) com o “*Pet Car: nossos bichinhos merecem conforto e inovação*”, um inédito e inovador serviço de empréstimo de carrinhos para transporte de animais de estimação, no qual fomos premiados. O conceito indicado no item “ii” acima, consiste no uso de tecnologia IoT (*Internet of Things*), ou Internet das Coisas, que permite controle completo, online e inteligente da operação, dispensando a necessidade de intermediação de funcionários ou terceiros, além da disponibilidade do serviço em vários pontos do shopping.

O **Shopping D**, vem ganhando cada vez mais visibilidade com iniciativas que valorizam as questões multiculturais, ampliando o papel do empreendimento na sua relação com as comunidades. Sua classificação para a final do prêmio foi resultado de uma dessas iniciativas: o “*Festival Um Dia nas Arábias*”, que concorreu na categoria “Eventos e Promoções” para shopping centers com ABL inferior a 30 mil m<sup>2</sup>. Sua proposta teve como objetivo unir, em um único evento, a riqueza da cultura árabe com um caráter solidário, pois ofereceu ao público um exclusivo festival de dança e gastronomia protagonizado por familiares que fugiram de conflitos no Oriente Médio em busca de novas oportunidades no Brasil.

Por fim, o **Tietê Plaza Shopping**, desenvolveu o projeto “Clubcão”, espaço amplamente equipado e preparado para oferecer o máximo de qualidade e satisfação, onde os donos e os *pets* podem usufruir de uma área de convivência de 200 m<sup>2</sup>, com bebedouro, brinquedos, almofadas para descanso, bancos e até mesas para alimentação. O ambiente, que remete a uma praça, proporciona momentos de descontração e relaxamento. Também inscrito no Prêmio Abrasce, o *case* foi finalista na categoria “Eventos e Promoções” para shopping centers com ABL superior a 30 mil m<sup>2</sup>.

## Principais indicadores financeiros e operacionais

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, a receita bruta de locação de shopping centers e edifícios corporativos era de R\$118,7 milhões e R\$64,0 milhões, respectivamente, comparado com R\$110,0 milhões e R\$60,4 milhões, respectivamente para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2018. Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, a receita bruta da locação de shopping centers e de edifícios corporativos representava 80% do total da nossa receita líquida.

A tabela abaixo apresenta a receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia para os períodos indicados:

Segmento	Período de seis meses findo em		Período de seis meses findo em		Exercício social encerrado em 31 de dezembro					
	30/06/2019		30/06/2018		2018		2017		2016	
	Receita	% do total	Receita	% do total	Receita	% do total	Receita	% do total	Receita	% do total
Locação de Edifícios Corporativos (R\$ mil).....	63.975	28,22%	60.426	22,34%	122.793	25,07%	120.642	27,03%	111.274	26,42%
Locação de Shopping Centers (R\$ mil) .....	118.663	52,35%	109.965	40,66%	230.890	47,14%	216.288	48,47%	177.364	42,10%
Locação de Galpões (R\$ mil) .....	-	0,00%	-	-	-	0,00%	734	0,16%	4.334	1,03%
Incorporação imobiliária (Locação) (R\$ mil).....	30	0,01%	29	0,01%	271	0,06%	57	0,01%	2.294	0,54%
Locação Outros (R\$ mil) .....	7.124	3,14%	6.735	2,49%	13.744	2,81%	17.158	3,84%	17.262	4,10%
Prestação de Serviços de Administração (R\$ mil) ..	49.972	22,05%	45.475	16,81%	94.471	19,29%	88.158	19,75%	78.801	18,71%
Vendas de Propriedades (R\$ mil) .....	-	0,00%	62.400	23,07%	62.400	12,74%	31.774	7,12%	58.026	13,77%
<b>Receita Bruta.....</b>	<b>239.764</b>	<b>-</b>	<b>285.030</b>	<b>-</b>	<b>524.569</b>	<b>-</b>	<b>474.811</b>	<b>-</b>	<b>449.355</b>	<b>-</b>
Deduções da Receita Bruta (R\$ mil) .....	-13.095	-5,78%	-14.564	-5,38%	-34.802	-7,11%	-28.539	-6,39%	-28.104	-6,67%
<b>Receita Líquida.....</b>	<b>226.669</b>	<b>100%</b>	<b>270.466</b>	<b>100%</b>	<b>489.767</b>	<b>100%</b>	<b>446.272</b>	<b>100%</b>	<b>421.251</b>	<b>100%</b>

A tabela abaixo apresenta alguns dos nossos principais indicadores financeiros para os períodos indicados, com base em nossas demonstrações financeiras. Para mais informações, ver seção 10.1 do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Indicadores de Performance de Shopping	Período de seis meses findo em	Período de seis meses findo em	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
	30/06/2019	30/06/2018	2018	2017	2016
Vendas (R\$ mil)	R\$740.381,00	R\$731.517,00	R\$3.198.840,00	R\$3.192.891,00	R\$2.927.000,00
Vendas mesmas lojas (SSS)	7,5%	-0,4%	3,1%	4,7%	3,0%
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	9,2%	1,9%	3,6%	9,7%	9,7%
Custo de Ocupação (% das vendas) <sup>2</sup>	12,2%	11,8%	11,7%	12,0%	12,7%
Taxa de Ocupação Física <sup>3</sup> (%)	94,7%	93,6%	94,2%	93,8%	92,7%
Taxa de Ocupação Financeira <sup>5</sup> (%)	94,1%	94,6%	95,0%	92,1%	90,5%
Inadimplência Líquida <sup>7</sup> (%)	3,2%	2,4%	2,4%	2,4%	4,0%
Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	261.291 m <sup>2</sup>	261.291 m <sup>2</sup>	261.535 m <sup>2</sup>	269.150 m <sup>2</sup>	268.531 m <sup>2</sup>
Área Privativa Própria (m <sup>2</sup> )	141.293 m <sup>2</sup>	141.293 m <sup>2</sup>	141.516 m <sup>2</sup>	149.329 m <sup>2</sup>	149.070 m <sup>2</sup>
Indicadores de Performance de Edifícios					
Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	172.914,7 m <sup>2</sup>	149.167,9 m <sup>2</sup>	161.332,7 m <sup>2</sup>	160.504,6 m <sup>2</sup>	99.955,1 m <sup>2</sup>
Área Privativa Própria (m <sup>2</sup> )	102.136,5 m <sup>2</sup>	89.568,4 m <sup>2</sup>	90.264,5 m <sup>2</sup>	89.850,9 m <sup>2</sup>	86.498,7 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação Física (%)	79,8%	86,7%	90,2%	88,7%	89,9%
Taxa de Ocupação Financeira (%)	87,5%	88,5%	92,4%	90,7%	92,2%

(1) Área bruta locável por subsidiárias da Companhia

(2) "Custo de Ocupação" – é o custo total de locação de um lojista sobre o total de suas vendas.

(3) "Taxa de Ocupação Física" – é calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação.

(4) "Taxa de Ocupação Financeira" - é calculada como a receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio.

(5) "Inadimplência Líquida" – é o valor total faturado no mês deduzido dos recebimentos da competência vigente e das competências anteriores dividido pelo valor total faturado.

## **Nossos Pontos Fortes e Vantagens Competitivas**

Acreditamos que os nossos principais pontos fortes e vantagens competitivas são os seguintes:

### ***Portfólio de edifícios corporativos de excelente qualidade e diferenciada localização e carteira de clientes.***

Acreditamos possuir o melhor portfólio de edifícios corporativos na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, na cidade de São Paulo, em termos de qualidade de construção, especificações técnicas e acabamentos. Aproximadamente 74% do nosso portfólio, em termos de receita de locação, é classificado como padrão Triple A, apresentando nível máximo de qualidade e tecnologia (atraindo grandes empresas e instituições financeiras) conforme metodologia do Núcleo de *Real Estate* da Poli/USP para avaliação de edifícios corporativos.

Ademais, a concentração dos nossos edifícios corporativos na cidade de São Paulo, especialmente na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima, da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Vila Olímpia e Itaim, que representa 70% da receita de locação, gera uma vantagem competitiva para nós quando comparada com a localização e resiliência de preço da região das propriedades de outros *players* do mercado. Além disso, conforme pesquisas realizadas pela consultoria Cushman & Wakefield<sup>3</sup>, há baixas taxas de vacância em empreendimentos localizados na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, e muito provavelmente, poucos novos edifícios corporativos serão entregues na região a curto prazo.

Acreditamos possuir uma carteira sólida de clientes de longo prazo e de alta qualidade, especialmente em razão da localização estratégica dos nossos edifícios corporativos. Por fim, ressaltamos que não existem atualmente muitos projetos relevantes nas regiões mencionadas acima com a qualidade e especificações técnicas que oferecemos, de modo que tal escassez de oferta pode ser considerada uma vantagem competitiva e possivelmente agregar valor ao nosso portfólio.

### ***Gestão ativa do portfólio com histórico bem-sucedido de desenvolvimento, venda e aquisição de imóveis comerciais.***

Possuímos alta experiência no setor imobiliário comercial, em especial, na região metropolitana de São Paulo, tendo construído sólida reputação neste mercado ao longo dos anos, o que acreditamos ter ocorrido graças à nossa capacidade de identificar oportunidades e de antecipar tendências, oferecendo produtos inovadores, de alta qualidade e tecnologia. Acreditamos que o nosso perfil, tamanho e reputação, aliados à experiência dos nossos executivos, nos permite ter acesso a grandes negócios imobiliários, principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, as quais concentram o nosso foco de atuação. Foram desenvolvidos quase 1 milhão de metros quadrados ao longo dos anos de nossa atuação no setor.

Adicionalmente, acreditamos possuir capacidade operacional e estratégia de gestão ativa do portfólio que agrega valor às nossas operações. A venda de ativos inclui, tanto os segmentos de imóveis corporativos, quanto os de shopping centers. Buscamos oportunidades de vender imóveis comerciais que, com base em nossa experiência e em nosso conhecimento do mercado imobiliário e da administração imobiliária, possam nos oferecer bons retornos.

### ***Gestão ativa, própria e eficiente das nossas propriedades.***

Administramos diretamente 11 dos 15 edifícios corporativos que compõem o nosso portfólio. A nossa administração busca conservar os edifícios de modo a maximizar o valor de nossos empreendimentos. A administração de nossos edifícios corporativos está focada na satisfação e retenção de nossos inquilinos e usuários finais. Com esse propósito, buscamos implementar os mais recentes e eficientes sistemas de operações em nossos projetos, a fim de reduzir os custos de manutenção e aumentar a satisfação dos nossos inquilinos e usuários finais por meio da inclusão de novas tecnologias digitais. Custos mais baixos resultam em menores taxas de condomínio por metro quadrado de área privativa, que, por sua vez, permitem que os valores de aluguel sejam maximizados sem aumentar os custos de ocupação de nossos inquilinos. Buscamos também obter receitas decorrentes da administração dos edifícios corporativos, nos quais investimentos através de parcerias estratégicas.

---

<sup>3</sup> Disponível em: <http://cushwakebrasil.com/pb/aceso-bi-3/> (acesso restrito para assinantes)

Adicionalmente, administramos diretamente 6 dos 7 shopping centers que compõem o nosso portfólio. Buscamos administrar os shopping centers de forma ampla e integrada, gerenciando, inclusive, seus estacionamentos e a carteira de unidades locadas, com o foco em maximizar o desempenho do empreendimento. Contamos com pessoal especializado para apoio técnico e operacional de shopping centers, que dá suporte ao gerenciamento e monitoração da equipe técnica ou operacional dos sistemas de hidráulica, elétrica, automação predial, segurança e ar condicionado, bem como gerenciamento do uso de energia elétrica, água e gás. Gerenciamos, ainda, a celebração dos contratos de locação e de prestação de serviços e somos responsáveis pelo processo de fidelização dos nossos inquilinos e, como parte do processo, buscamos entender o nível de satisfação dos mesmos com relação à administração e aos serviços técnicos prestados nos empreendimentos.

#### ***Taxas de ocupação altas.***

A taxa de vacância financeira e física dos nossos edifícios corporativos, em 30 de junho de 2019, eram de 12,5% e 20,2%, respectivamente. Se descontarmos os efeitos da aquisição do Birmann 10, em junho de 2019, as taxas de vacância financeira e de vacância física seriam de 6,3% e 9,4%, respectivamente. Acreditamos que as taxas de vacância são fruto da localização estratégica e privilegiada de todos os nossos empreendimentos, aliada ao constante esforço da Companhia em oferecer os melhores serviços, priorizando a alta qualidade e a sofisticação para garantir a satisfação e retenção de nossos clientes.

No segmento de shopping centers, a nossa taxa de vacância financeira e física, em 30 de junho de 2019, eram de 5,9% e 5,3%, respectivamente. Acreditamos que nossos sólidos relacionamentos com varejistas e parceiros, nossa credibilidade no mercado e nossa experiência na administração de shopping centers contribuem para nosso forte posicionamento nesse mercado.

#### ***Experiência e visão empreendedora dos nossos executivos.***

A nossa administração, além de ser profissional e dedicada, conta com experiência acumulada e visão empreendedora e inovadora, possuindo uma flexibilidade na estrutura operacional. Acreditamos que esses fatores representam importantes vantagens competitivas frente aos nossos concorrentes. Nossa administração conta com executivos com experiência no setor imobiliário brasileiro. A visão empreendedora e inovadora destes profissionais é determinante para a identificação de oportunidades relacionadas à aquisição, venda e administração de imóveis comerciais e relacionadas à formação de parcerias estratégicas. A flexibilidade da estrutura operacional permite que a administração considere um escopo maior de oportunidades de negócio no seu ramo de atuação, o que aumenta as nossas chances de conseguir maiores taxas de retorno para os nossos investimentos. Igualmente, temos uma visão pragmática na gestão operacional dos ativos, buscando sempre incremento na produtividade gerando assim um valor adicional mesmo em ativos maduros.

#### ***Atuamos com responsabilidade socioambiental e nos dedicamos ao investimento social corporativo.***

Somos membros da seção brasileira do *Green Building Council* (GBC Brasil) desde 2007, o que nos permite desenvolver e administrar empreendimentos de maneira mais eficiente, especialmente em relação ao consumo de água e energia, e que atenda às exigências de clientes que adotam rigorosas práticas de proteção ambiental. Também desenvolvemos práticas de responsabilidade socioambiental para promover e maximizar o desenvolvimento sustentável em linha com as diretrizes do *Green Building Council* (GBC Brasil).

Todos os nossos empreendimentos atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos na obtenção e manutenção da certificação LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*), conferida pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que assegurem condições saudáveis de ocupação.

Outro exemplo atual do nosso comprometimento socioambiental foi a instalação, nos estacionamentos dos nossos shopping centers, de postos de recarga para carros eletrificados (veículos elétricos e híbridos), desenvolvidos em parceria com o BMW Group Brasil, por meio da BMW e MINI, marcas fornecedoras dos equipamentos de recarga. A iniciativa faz parte da nossa estratégia de aprofundar a atuação em programas de sustentabilidade ambiental e, ao mesmo tempo, se antecipar a potenciais demandas de mercado, como o aumento do uso de carros movidos por energia limpa.

Além disso, criamos o ICCP em 2019, uma organização social sem fins lucrativos, criada e mantida para a gestão das ações de responsabilidade social da Companhia. Importante ressaltar que, 1% do nosso lucro líquido que era doado ao Instituto Cyrela passará a ser doado ao ICCP para que iniciativas de investimento social possam ser realizadas. O foco de atuação do ICCP é a promoção da mobilidade social e o bem-estar das pessoas que vivem ou trabalham no entorno dos nossos empreendimentos. Acreditamos que esse objetivo será alcançado através de iniciativas de fomento ao empreendedorismo, preparação para o mercado de trabalho e bem-estar da comunidade. Todas as ações são colocadas em operação por meio de parcerias envolvendo organizações sociais de referência, projetos locais, frequentadores dos shopping centers, entre outros atores-chave.

### **Nossa Estratégia**

Acreditamos que com a retomada do ciclo imobiliário, a tendência positiva em relação a redução da vacância e o aumento do *leasing spread*, a implementação das nossas principais estratégias, comerciais e financeiras, relacionadas abaixo proporcionará melhorias no desenvolvimento das nossas atividades, maximizando a lucratividade dos nossos acionistas e propiciando vantagens em relação aos nossos concorrentes.

#### ***Expansão do nosso portfólio de edifícios corporativos por meio da aquisições e parcerias estratégicas.***

Acreditamos que outra parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente do nosso posicionamento no setor, da nossa capacidade de adquirir novos imóveis, bem como da nossa capacidade de ampliar nossa participação no mercado, sobretudo no segmento de edifícios corporativos de alto padrão. Assim, buscamos sempre analisar oportunidades de aquisição de edifícios corporativos já construídos, locados ou não, visando sua modernização e atualização tecnológica, ou até mesmo o reposicionamento destes, quando necessário, por meio da modalidade *retrofit*. Para isso, prospectamos no mercado, junto com as empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de aquisição desses edifícios corporativos já construídos. Mantemos também contato diretamente com proprietários e incorporadores para possíveis aquisições.

Adicionalmente estamos sempre buscando parcerias estratégicas para aquisição de novos edifícios corporativos. Como por exemplo, em 2017 formalizamos uma parceria estratégica com o CPPIB, através da qual nos comprometemos a investir até US\$400 milhões, nos próximos 3 anos, em uma nova *joint venture* com foco em investimentos em edifícios corporativos de alto padrão primordialmente na região metropolitana de São Paulo, como também avaliação de oportunidades na cidade Rio de Janeiro. É importante destacar que possuímos flexibilidade para investir fora da *joint venture* caso o CPPIB opte por não realizar um determinado investimento, ademais, a parceria prevê pagamento de taxa de administração para nós.

Continuamos buscando crescimento do desempenho do nosso portfólio de edifícios corporativos por meio de melhorias em produtividade e taxa de ocupação. Acreditamos que ainda há espaço para melhorias. Ademais, acreditamos que as próximas revisões de preço de aluguel possam capturar preços acima da média de mercado. Em 30 de junho de 2019, por exemplo, a Companhia teve um *leasing spread* positivo de 9,8%, e atualmente negocia *leasing spreads* de dois dígitos.

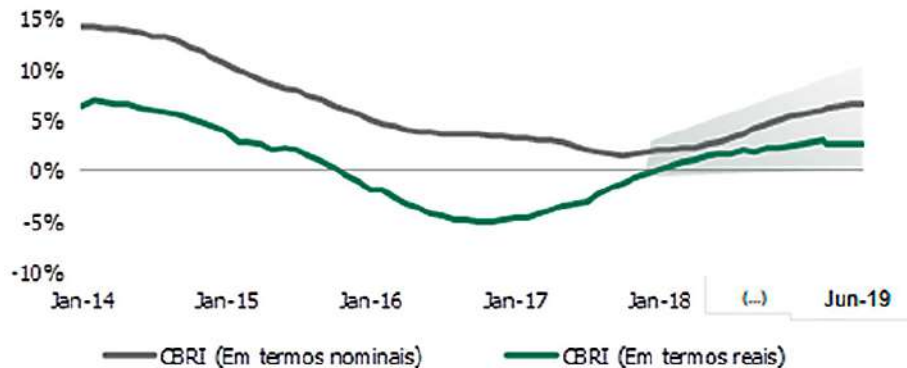
#### ***Potencial de crescimento orgânico dos shopping centers.***

Buscamos atingir um crescimento orgânico significativo do nosso portfólio de shopping centers por meio de ganho de eficiência e produtividade. Enxergamos espaço para melhora de produtividade de NOI (*Net Operating Income*) médio por m<sup>2</sup> em nosso portfólio. Acreditamos que esta melhora de produtividade será alcançada utilizando diversas ações isoladas, porém, as quais, em conjunto, convirjam para um potencial crescimento significativo quando comparado com a situação atual.

Em termos de receita, fomos pragmáticos na concessão de descontos durante o período em que a economia brasileira passou por uma severa recessão e, hoje, estamos reduzindo estes descontos em nosso portfólio como um todo. Além disso, a nossa estratégia digital, aliada a uma gestão de marketing focada em elevar as vendas dos lojistas, traz um crescimento na contribuição das receitas de aluguel percentual. Temos outra frente, também na linha de receitas, que é o incremento no resultado de estacionamentos. Esta frente foca especialmente pela redução de custos e aumento na margem operacional da atividade. Com a retomada econômica do Brasil, visualizamos um movimento de recuperação no varejo, conforme demonstra o gráfico abaixo, que já tem refletido na redução das taxas de vacância e aumento dos fluxos de nossos empreendimentos, e que cria uma excelente oportunidade para desenvolvimento de novos empreendimentos em shopping centers.

### **Índice amplo de varejo da Cielo ("CBRI") – Média UDM**

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



Fonte: Cielo

A respeito das despesas, devido ao aprimoramento da eficiência na gestão de nossos shoppings, temos atuado fortemente em medidas para redução do custo de condomínio, como por exemplo a adesão ao mercado livre de energia, otimização dos processos de manutenção, esforço de redução de terceirizados, minimização de serviço noturno e negociação corporativa de contratos, entre outros.

Além do investimento em tempo e qualificação das equipes que hoje fazem a gestão de nossos shopping centers, também acreditamos que uma fonte de crescimento orgânica em nossos shopping centers é a expansão em alguns projetos que já estão em operação. Acreditamos ter condição de avaliar o melhor momento para implementar determinadas expansões com redução do risco de desenvolvimento *greenfield* de um novo shopping center, pois com relação aos shopping centers passíveis de expansão, já conhecemos o mercado consumidor da região e, conseqüentemente, quais são as necessidades de aprimoramento do *mix* de lojas, bem como também a demanda por lojistas em ingressar no shopping center. Igualmente o investimento é menor que o investimento em um desenvolvimento *greenfield*, pois não existe custo de aquisição de terreno e fundação, o que torna as taxas de retornos mais atrativas.

A estratégia de expansão de nossos shopping centers passa por uma análise financeira, mercadológica e comercial, sendo que a última tem papel vital na tomada de decisão, uma vez que enxergamos uma migração de parte do *mix* de lojistas saindo de varejo tradicional para opções de lazer e serviços como um movimento importante no setor de shopping centers. Desta forma, nossos projetos de expansão têm como pilar uma operação geradora de tráfego com base no seu poder de atratividade pelo seu uso.

Atualmente, acreditamos que há um potencial de expansão em 6 dos 7 shoppings centers que temos participação, sendo que, em 2 deles – Grand Plaza Shopping e Titê Plaza Shopping - o aproveitamento deverá ocorrer no curto prazo, e poderá representar uma ABL adicional de 35.000 m<sup>2</sup>. Cada uma destas oportunidades é avaliada periodicamente para encontrar o momento ideal para o seu respectivo lançamento.

### ***Investimentos oportunos no segmento de logística.***

Atualmente estamos avaliando oportunidades para voltarmos a investir no segmento de galpões logísticos, não obstante a alienação do nosso portfólio no segmento em 2017, de forma a complementar nossas atividades de locação. Dentre de tais oportunidades, estamos avaliando o desenvolvimento de um terreno do nosso portfólio, fruto de uma permuta feita em 2008, que acreditamos ter uma vantagem competitiva no mercado de galpões que são voltados para centro de distribuição, pois é um terreno localizado na cidade de São Paulo.

Mesmo com um mercado com diversas oportunidades, a localização deste terreno permite que ele seja um ponto estratégico de distribuição para a cidade de São Paulo, possibilitando a entrega rápida de produtos com um custo reduzido por não ter a necessidade de pagar a tarifa de pedágio. Este terreno tem um potencial desenvolvimento de um parque logístico com aproximadamente 120.000 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais 60.000 m<sup>2</sup> são detidos por nós.

### ***Buscamos ser uma Companhia cada vez mais inovadora.***

Temos o objetivo de ser a Companhia mais inovadora dentro do nosso segmento de atuação. Buscamos sempre incentivar nossos colaboradores a identificar e introduzir novas soluções para seus ativos. Desde 2016 implantamos um programa de inovação, que permeia inovações internas, que são frutos da experiência que cada colaborador tem e consegue contribuir para um ambiente mais produtivo, com novidades para o mercado e atendendo desejos dos nossos clientes, como também inovações abertas, que são trazidas à nossa diretoria por diversas *startups* que contribuem para nos manter atualizados com o que há de mais moderno no mercado.

Como resultado deste programa de inovação, fomos os pioneiros no Brasil a lançar um *marketplace* que atende ao nosso portfólio de shopping centers e é uma forma de ajudar nossos clientes e nossos inquilinos a estreitarem os laços entre compra e venda de forma *omnichannel*.

Em agosto de 2019 elegemos para o Conselho de Administração o Sr. Gérman Quiroga, que tem um histórico muito forte em inovação e tecnologia, tendo atuado na Americanas.com, B2W – Companhia Digital e Nova Comércio Eletrônico, para nos ajudar a nós posicionar como um destaque neste campo. Estabelecemos uma estratégia com foco em encontrar novas tecnologias que possam ser complementares a nossas atividades. Um resultado desta estratégia foi o acordo de investir na Delivery Center, *startup* que visa complementar nossa plataforma de *Marketplace* – ON Stores.

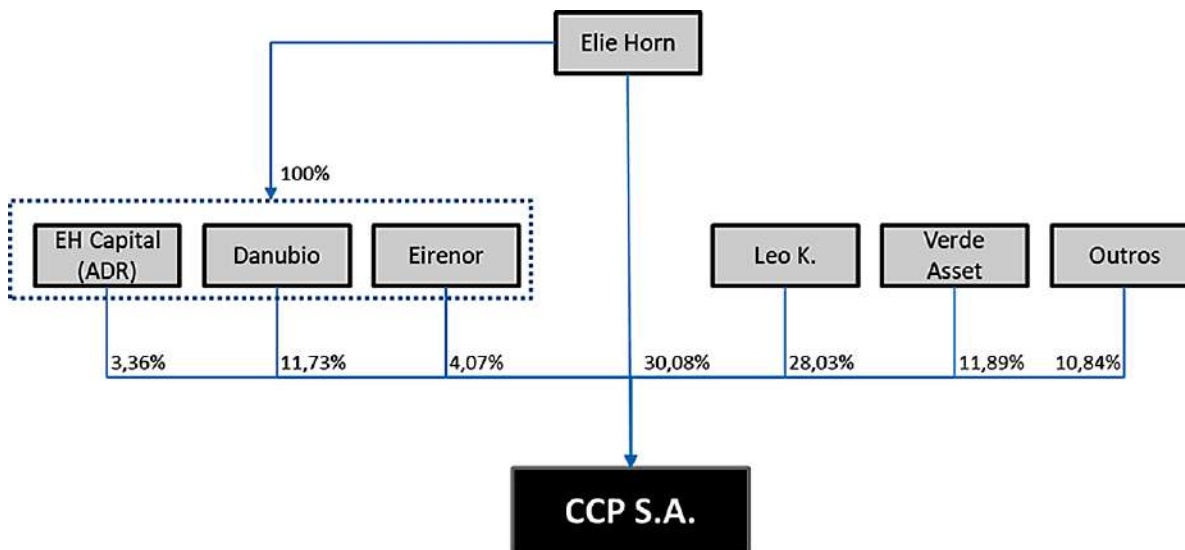
Lançado em 2017 como o primeiro *Marketplace* para shopping centers no Brasil, ON-Stores é a nossa plataforma de *Marketplace*. Por meio desta plataforma nossos clientes realizam compras *on-line*, bem como retiram produtos nas lojas física. Nossa plataforma de ON-Store tem como objetivo expandir o alcance de nossos shopping centers no mundo digital, e oferecer um novo canal de venda (*omnichannel*) aos nossos lojistas. Atualmente, existem mais de 300 lojas registradas em nossa plataforma, a qual possui mais de 7.000 *Stock Keeping Unit* (SKUs).

Há grande potencial de ganho de escala por meio da ON Stores, que pode funcionar como um hub, servindo não apenas os shopping centers atuais, como também demais shoppings centers na cidade de São Paulo e pontos de venda no Brasil.



## Estrutura Societária

O organograma a seguir reflete nossos atuais acionistas:



Para mais informações sobre a nossa estrutura societária, veja a item 15.4 (Organograma dos acionistas e do grupo econômico), do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

## Eventos Recentes

Em 02 de setembro de 2019, a Companhia celebrou “Acordo de Investimentos”, por meio do qual, uma vez cumpridas determinadas condições precedentes, passará a deter uma participação de até 11,28% do capital social da Delivery Center Holding S.A., mediante aporte em dinheiro e outorga de exclusividade na operação de centrais de entregas em determinados shopping centers e edifícios atualmente administrados pela Companhia ou suas subsidiárias.

O acordo visa fortalecer a estratégia da Companhia voltada para o desenvolvimento do comércio eletrônico por meio da 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 dos shopping centers administrados pela Companhia. A parceria visa também o desenvolvimento da operação da Delivery Center Holding S.A. nos edifícios corporativos administrados pela Companhia, além de trazer em seu escopo a união de esforços entre as partes para o desenvolvimento e a implantação de hubs exclusivos para entregas rápidas que serão instalados em determinados empreendimentos da Companhia.

Para mais informações sobre o “Acordo de Investimentos”, vide itens 6.3 (Breve Histórico), 8 (Negociações Excepcionais) e 15.7 (Principais Operações Societárias), do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

## Informações Adicionais

Nosso escritório administrativo está localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132. O telefone do nosso Departamento de Relações com Investidores é +55 (11) 5412-7601. Nosso endereço na rede mundial de computadores (*website*) é [www.ri.ccpsa.com.br](http://www.ri.ccpsa.com.br) e o e-mail para contato é [ri@ccpsa.com.br](mailto:ri@ccpsa.com.br). As informações constantes em nosso website ou que podem ser acessadas por meio dele não integram esse Prospecto e não são a ele incorporadas por referência.

## **Principais Fatores de Riscos relativos à Companhia**

Para os fins deste Prospecto, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste Prospecto devem ser compreendidas nesse contexto. Apesar de a Companhia considerar os fatores de risco relacionados abaixo como os cinco principais fatores de risco relativos a ela, eles não são exaustivos, devendo os potenciais investidores analisar detalhada e cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, especialmente a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" deste Prospecto, e no Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto e disponível para consulta nos endereços indicados na seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" deste Prospecto, especialmente a seção "4. Fatores de Risco". Abaixo estão incluídos apenas os cinco principais fatores de risco que, na nossa avaliação nos afetam. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações" deste Prospecto, e a seção "4. Fatores de Risco" do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

***Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados nossos empreendimentos podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais. Caso tais acontecimentos venham a ocorrer, nossa condição financeira e resultados operacionais serão afetados adversamente.***

A receita de locação de espaços em shoppings centers e edifícios representa uma fatia importante do nosso resultado operacional. Condições econômicas adversas abaixo descritas nas regiões onde os nossos empreendimentos estão localizados podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de venda dos nossos ativos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos nossos empreendimentos e restringir a possibilidade de aumentar o preço de nossas locações ou vendas:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos empreendimentos estão instalados;
- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso do estacionamento devido mudanças nos hábitos de transporte dos nossos consumidores;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

Se os nossos empreendimentos não gerarem receita suficiente para que possamos cumprir com nossas obrigações pecuniária, podemos ser afetados adversamente de diversas maneiras, dentre elas, a eventual distribuição de dividendos aos nossos acionistas.

***As locações de imóveis estão sujeitas a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.***

Os contratos de locação com os lojistas em nossos shopping centers e empresas são regidos pela Lei de Locações, que geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei e direito à revisional dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores praticados pelo mercado. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para nós. São eles: (i) caso desejemos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas e/ou de restaurantes de nossos shopping centers, findo o prazo contratual previsto no contrato de locação, esta ação ficará prejudicada, caso o locatário tenha ajuizado no prazo previsto em lei a competente ação renovatória e obtido ordem judicial que o permita permanecer em nossos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso desejemos a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão demandará negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer a cada 3 (três) anos da vigência do contrato, por meio do ajuizamento da competente ação revisional, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial. Dessa forma, ficamos sujeitos a tratativas negociais, à situação de aquecimento ou não do mercado e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

Ainda, o locatário, com amparo na Lei de Locação, poderá rescindir o contrato de locação antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente. Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente impactados o que poderá gerar um impacto adverso, uma vez que podemos não ser capazes de relocalar o espaço com condições iguais ou mais favoráveis.

***Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação e a rescisão de contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados***

Encerrados os contratos de locação, podemos não ser capazes de renovar referidos contratos ou renová-los em termos favoráveis para a Companhia. Caso não consigamos renovar esses contratos em termos favoráveis a nós, podemos não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que nossas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum de nossos maiores locatários rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

***Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.***

Para desenvolver e manter nossas atividades podemos, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, também não podemos garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir nosso crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Ademais, a nossa demanda por capital pode diferir das nossas estimativas se, por exemplo, a nossa receita não alcançar níveis planejados ou incorreremos em despesas imprevistas ou investimentos para manter nossa competitividade no mercado. Se isto ocorrer, poderemos demandar financiamentos adicionais mais cedo do que o previsto ou poderá ser necessário postergar alguns de seus planos de expansão ou abrir mão de algumas oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimos, tais como, linhas de crédito, contenham *covenants* restritivos e/ou demandem da Companhia a concessão de ativos como garantia do financiamento. A nossa incapacidade em obter capital adicional em termos satisfatórios pode afetar de forma adversa nossos negócios, atrasando ou impedindo nossa expansão.

***Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de nossas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações.***

Celebramos diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de covenants financeiros diretamente atrelados aos nossos resultados. O inadimplemento desses *covenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações destes instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos nossos credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default e cross-acceleration*) de outras obrigações nossas, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de nossas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar nossos resultados operacionais de forma negativa.

## SUMÁRIO DA OFERTA

*Este sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Principais Fatores de Riscos Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", a partir das páginas 24 e 83, respectivamente, deste Prospecto, na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, e nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, incorporados por referência a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.*

Segue abaixo um resumo dos termos da Oferta:

<b>Ações</b>	Ações ordinárias objeto da Oferta, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia.
<b>Ações Adicionais</b>	O montante de até 8.000.000 (oito milhões) Ações, correspondentes a até 20% (vinte por cento) da quantidade total das Ações inicialmente ofertadas, que poderá ser acrescido à Oferta nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, e que serão colocadas pela Companhia nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.
<b>Ações Suplementares</b>	O montante de até 6.000.000 (seis milhões) Ações, correspondentes a até 15% (quinze por cento) da quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) que poderá ser acrescido à Oferta nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e que serão emitidas pela Companhia, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pela Companhia, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida exclusivamente para atender às atividades de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.
<b>Alocação <i>Lock-up</i> Segmento Private</b>	Assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo, alocação prioritária das Ações da Oferta Não Institucional aos Investidores Segmento Private que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o <i>Lock-up</i> Oferta do Segmento Private.
<b>Alocação <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo</b>	Assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo, após a alocação das Ações da Oferta Não Institucional à Alocação <i>Lock-up</i> Segmento Private, caso haja Ações da Oferta Não Institucional remanescentes, alocação prioritária dos Investidores da Oferta de Varejo que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva com o <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo.
<b>Alocação <i>Lock-up</i></b>	Alocação <i>Lock-up</i> Segmento Private e Alocação <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo, considerados em conjunto.

<b>Anúncio de Encerramento</b>	" <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações</i> ", a ser divulgado pela Companhia e pelos Coordenadores da Oferta, na forma do artigo 29 e do Anexo V da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	" <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações</i> ", a ser divulgado pela Companhia e pelos Coordenadores da Oferta, na forma dos artigos 52 e 54-A e do Anexo IV da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.
<b>Anúncio de Retificação</b>	" <i>Anúncio de Retificação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações</i> ", a ser eventualmente divulgado pela Companhia e pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, informando acerca da revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta.
<b>Aprovações Societárias</b>	<p>A realização da Oferta, bem como seus termos e condições, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 484.779/19-9 e publicada no jornal "<i>Diário Comércio Indústria e Serviços</i>" e no DOESP em 18 de setembro de 2019.</p> <p>A fixação do preço de emissão das ações ordinárias de emissão da Companhia, e por extensão, do Preço por Ação, bem como o aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no jornal "<i>Valor Econômico</i>" na data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOESP no dia útil subsequente.</p>
<b>Atividade de Estabilização</b>	O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre o primeiro dia útil após a data em que for fixado o Preço por Ação, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia, inclusive, contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização.
<b>Aviso ao Mercado</b>	" <i>Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações</i> ", divulgado pela Companhia e pelos Coordenadores da Oferta em 07 de outubro de 2019, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400.

<b>Contrato de Colocação</b>	<i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações"</i> , a ser celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta, com a interveniência e anuência da B3, a fim de regular a distribuição das Ações.
<b>Contrato de Colocação Internacional</b>	<i>Placement Facilitation Agreement</i> a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações no exterior.
<b>Contrato de Empréstimo</b>	<i>"Contrato de Empréstimo de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações"</i> , a ser celebrado entre os Doadores, o Agente Estabilizador e a Corretora.
<b>Contrato de Estabilização</b>	"Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador, a Corretora e os demais Coordenadores da Oferta, na qualidade de intervenientes anuentes, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
<b>Cronograma da Oferta</b>	Veja a seção "Informações Sobre a Oferta" na página 39 deste Prospecto.
<b>Data de Liquidação</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações e das Ações Adicionais que deverá ser realizada dentro do prazo de até dois dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, inclusive, com a entrega das Ações aos respectivos investidores, exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares.
<b>Data de Liquidação das Ações Suplementares</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até dois dias úteis contados da data de eventual exercício da Opção de Ações Suplementares.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos provenientes da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução das comissões e das despesas estimadas pela Companhia no âmbito da Oferta, serão destinados a (i) investimento em inovação e tecnologia, (ii) fortalecimento da estrutura de capital e redução do nível de endividamento e (iii) aquisições de novos edifícios e desenvolvimento dos mesmos, na seguinte proporção: 5% (cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 75% (setenta e cinco por cento), respectivamente. Para mais informações, ver seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto.

**Direitos, vantagens e restrições das Ações**

As Ações conferem a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, dentre eles a participação de forma integral em eventuais distribuições de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio que venham a ser declarados pela Companhia a partir da data de sua integralização. Para mais informações, veja seção "Informações Sobre a Oferta – Direitos, Vantagens e Restrições das Ações", na página 60 deste Prospecto.

**Disponibilização de anúncios e avisos da Oferta**

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.

**Fatores de Risco**

**Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações, ver seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 24 a 24 e 83 a 88 deste Prospecto, respectivamente, além de outras informações incluídas neste Prospecto, e a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia.**

**Garantia Firme de Liquidação**

Obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta de integralizar, na Data de Liquidação, a totalidade das Ações (incluindo as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) que, uma vez subscritas por investidores no mercado, não forem integralizadas por tais investidores, na proporção e até o limite individual da garantia firme prestada por cada um Coordenadores da Oferta, de forma não solidária, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que for concedido o registro da Oferta na CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início, nos termos descritos no Contrato de Colocação.



Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das Ações da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência da Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites. Para mais informações, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Regime de Distribuição", na página 43 deste Prospecto.

### **Inadequação da Oferta**

O investimento em Ação representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

### **Informações Adicionais**

A Companhia e o Coordenador Líder protocolaram junto à CVM o pedido de registro da Oferta em 02 de setembro de 2019. Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "Informações Sobre a Oferta", na página 39 deste Prospecto.

Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados no item "Informações Adicionais" da seção "Informações Sobre a Oferta", deste Prospecto.

<b>Investidores Estrangeiros</b>	Investidores institucionais qualificados ( <i>qualified institutional buyers</i> ), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no <i>Securities Act</i> e nos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , e investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor ( <i>non-U.S. persons</i> ), nos termos do Regulamento S, no âmbito do <i>Securities Act</i> , e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, pela Instrução CVM 560 e pela Lei 4.131.
<b>Investidores Institucionais Locais</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3 nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, carteiras administradas discricionárias, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM e da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento).
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores Institucionais Locais e Investidores Estrangeiros considerados em conjunto.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores de Varejo, Investidores do Segmento Private, em conjunto.
<b>Investidores de Varejo</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na B3, que realizem pedidos de investimento durante o Período de Reserva em valor igual ou superior a R\$3.000,00 (três mil reais) e igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
<b>Investidores do Segmento Private</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na B3, em todos os casos, que sejam considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, e que realizem pedidos de investimento durante o Período de Reserva em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e igual ou inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).
<b>Investidores de Varejo Lock-up</b>	Investidores da Oferta de Varejo que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo.

<b>Investidores do Segmento Private <i>Lock-up</i></b>	Investidores da Oferta do Segmento Private que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o <i>Lock-up</i> Oferta do Segmento Private
<b>Investidores Sem Alocação Prioritária</b>	Investidores da Oferta de Varejo e da Oferta do Segmento Private que não realizarem Pedido de Reserva para Alocação <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo ou Alocação <i>Lock-up</i> Segmento Private, conforme o caso
<b><i>Lock-up</i> Oferta de Varejo</b>	Os Investidores de Varejo <i>Lock-up</i> que adquirirem Ações no âmbito da Oferta de Varejo, concordando, em seus respectivos Pedidos de Reserva, não poderão, pelo prazo de 90 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. <b>Dessa forma, como condição para a sua alocação prioritária, cada Investidor de Varejo <i>Lock-up</i>, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim.</b> Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 90 dias do <i>Lock-up</i> Oferta de Varejo.
<b><i>Lock-up</i> Oferta do Segmento Private</b>	Os Investidores do Segmento Private que adquirirem Ações no âmbito da Oferta do Segmento Private, concordando, em seus respectivos Pedidos de Reserva, não poderão, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia, ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. <b>Dessa forma, como condição para a participação na Alocação <i>Lock-up</i> Segmento Private, cada Investidor do Segmento Private, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim.</b> Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 120 dias do <i>Lock-up</i> Oferta do Segmento Private.
<b>Listagem na B3</b>	As Ações da Companhia são listadas na B3, sob o símbolo "CCPR3".
<b>Oferta</b>	Oferta pública de distribuição primária de Ações, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o Código ANBIMA, os esforços de dispersão acionário previstos no Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação e de Instituições Consorciadas e, simultaneamente, com esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional.

<b>Oferta de Varejo</b>	Oferta aos Investidores da Oferta de Varejo, na qual terão prioridade de alocação os Investidores da Oferta de Varejo <i>Lock-up</i> , de acordo com as condições previstas na página 52 deste Prospecto.
<b>Oferta do Segmento Private</b>	Oferta aos Investidores da Oferta do Segmento Private, na qual terão prioridade de alocação os Investidores da Oferta do Segmento Private <i>Lock-up</i> , de acordo com as condições previstas na página 49 deste Prospecto
<b>Oferta Sem Alocação Prioritária</b>	Oferta aos Investidores Sem Alocação Prioritária, de acordo com as condições previstas na página 55 deste Prospecto.
<b>Oferta Institucional</b>	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a Investidores Institucionais, após o atendimento à Oferta de Varejo.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais, à qual será assegurado o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, 20% (vinte por cento), do total das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), a ser realizada pelas Instituições Consorciadas, a qual compreende: (a) a Oferta do Segmento Private; (b) a Oferta de Varejo; e (c) a Oferta Sem Alocação Prioritária.
<b>Opção de Ações Suplementares</b>	Opção outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, exclusivamente para atender às atividades de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. 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 dias contados do primeiro dia útil após a data em que for fixado o Preço por Ação, 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, 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.
<b>Pedido de Reserva</b>	Formulário específico celebrado, em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, por Investidores Não Institucionais, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada.
<b>Período de Colocação</b>	Prazo de até dois dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, para que os Coordenadores da Oferta efetuem a colocação das Ações.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre 14 de outubro de 2019, inclusive, e 25 de outubro de 2019, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.

**Período de Reserva para Pessoas Vinculadas**

Período compreendido entre 14 de outubro de 2019, inclusive, e 17 de outubro de 2019, inclusive, data esta que antecede em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores de Varejo que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sendo que aqueles Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva fora Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais).

**Período Inicial de *Lock-up***

É o período de 90 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, no qual estará vigente a Restrição à Negociação de Ações (*Lock-up*).

**Pessoas Vinculadas**

Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta e a distribuição das Ações, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional ou por pessoas a eles vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

**Prazo de Distribuição**

Prazo para distribuição das Ações que se encerrará (i) em até seis meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

## **Preço por Ação**

Preço de subscrição das Ações no âmbito da Oferta, que será fixado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

O Preço por Ação terá como parâmetro **(i)** 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*; e **(ii)** a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3. 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.

A cotação de fechamento das Ações da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019 foi de R\$20,00, valor este meramente indicativo do Preço por Ação, podendo variar para mais ou para menos conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. **Para mais informações sobre cotações mínima, média e máxima das Ações da Companhia, veja seção “Diluição – Histórico de Negociação de Ações da Companhia” deste Prospecto.**

## **Procedimento de *Bookbuilding***

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 Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 e terá como parâmetro **(i)** as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

**Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das Ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário" na página 85 deste Prospecto.**

<b>Público Alvo da Oferta</b>	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.
<b>Regime de Distribuição da Oferta</b>	A Oferta será realizada em regime de garantia firme de liquidação com relação às Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), de acordo com o limite individual da garantia firme prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma não solidária, nos termos do Contrato de Colocação.
<b>Restrição à Negociação de Ações (<i>Lock-up</i>)</b>	A Companhia, o Sr. Elie Horn e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia celebrarão acordos de restrição à venda de Ações ou ações de emissão da Companhia, por meio dos quais concordarão, sujeitos a algumas exceções, em não oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma dispor, direta ou indiretamente, pelo Período Inicial de <i>Lock-Up</i> , de quaisquer Ações da Companhia, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber Ações da Companhia, ou que admitam pagamento mediante entrega de Ações da Companhia, bem como derivativos nelas lastreados, ressalvadas as Ações Suplementares, de que sejam titulares imediatamente após a Oferta ou que venham a adquirir durante o Período Inicial de <i>Lock-Up</i> .
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares e com base no preço de R\$20,00 por Ação, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019.
<b>Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private</b>	Valor mínimo de pedido de investimento superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor da Oferta de Segmento Private.

<b>Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private</b>	Valor máximo de pedido de investimento de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, por Investidor da Oferta de Segmento Private.
<b>Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo</b>	Valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais), inclusive, por Investidor da Oferta de Varejo.
<b>Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo</b>	O valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, por Investidor da Oferta de Varejo.
<b>Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta Sem Alocação Prioritária</b>	O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais), inclusive, por Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária.
<b>Veracidade das Informações</b>	A Companhia e o Coordenador Líder prestam declarações de veracidade a respeito das informações constantes neste Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que se encontram anexas a este Prospecto.



## IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES

### Companhia

---

#### **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi  
CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Sr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu

Tel.: +55 (11) 5412-7601

[www.ccpa.com.br](http://www.ccpa.com.br)

### Coordenadores da Oferta

---

#### **Coordenador Líder**

##### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Tel.: (11) 2169-4672

[www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

##### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Telefone: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2001

[www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

##### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º  
(parte), 4º e 5º Andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sra. Renata Dominguez

Tel.: (11) 3708-8876

[www.itaubba.com.br](http://www.itaubba.com.br)

##### **Agente de Estabilização**

##### **Banco Morgan Stanley S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 6º andar e  
8º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Eduardo Mendez

Telefone: (11) 3048-6000

<http://www.morganstanley.com.br>

##### **Banco J. Safra S.A.**

Avenida Paulista, 2.100, 16º andar

CEP 01310-930, São Paulo – SP

At.: Sr. João Paulo Torres

Telefone: (11) 3175-4184

[www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)

##### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 25º  
ao 30º andar

CEP 04543-010, São Paulo – SP

04543-907, São Paulo – SP

At.: Sr. Vitor Saraiva

Telefone: (11) 3526-1300

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

### Consultores Legais Locais da Companhia

---

#### **Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447

CEP 01403-001, São Paulo, SP

At.: Sra. Vanessa Fiusa

Telefone: (11) 3147-2834

[www.mattosfilho.com.br](http://www.mattosfilho.com.br)

### Consultores Legais Externos da Companhia

---

#### **Paul Hastings LLP**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 21º  
andar

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. David Flechner e Sr. Jonathan E. Kellner

Telefone: (11) 4765-3000

Fax: (11) 4765-3050

[www.paulhastings.com](http://www.paulhastings.com)

**Consultores Legais Locais  
dos Coordenadores da Oferta**

**Stocche, Forbes, Filizzola, Clápis, Passaro e Meyer Advogados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sr. Henrique Filizzola e Sr. Marcos Ribeiro  
Tel.: (11) 3755-5400  
<http://www.stoccheforbes.com.br>

**Consultores Legais Externos  
dos Coordenadores da Oferta**

**White & Case LLP**

Alameda Santos, 1940 - 3o andar  
CEP 0418-102, São Paulo, SP  
At.: Sr. Donald E. Baker e John P. Guzman  
Telefone: (11) 3147-5600  
Fax: (11) 3147-5611  
[www.whitecase.com](http://www.whitecase.com)

**Audidores Independentes da Companhia**

**KPMG Auditores Independentes**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar – CEP 04711-904 – São Paulo, SP  
At.: Sr. Giuseppe Masi  
Tel: (11) 3940-3136  
Fax: +55 11 3940-1501  
[www.kpmg.com.br](http://www.kpmg.com.br)

**Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes**

Avenida Chucri Zaidan, 1.240, 4º ao 12º andares - CEP 04711-130 – São Paulo, SP  
At.: Sr. Tarcísio Santos  
Tel: (11) 5186-1000  
Fax: (11) 5186-8024  
[www.deloitte.com.br](http://www.deloitte.com.br)

As declarações da Companhia e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto, na página 121.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### Composição do Capital Social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$799.763.371,47 (setecentos e noventa e nove milhões, setecentos e sessenta e três mil e trezentos e setenta e um reais e quarenta e sete centavos), totalmente subscrito e integralizado, representado por 119.663.612 (cento e dezenove milhões, seiscentas e sessenta e três mil, seiscentas e doze) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal. Nos termos do artigo 8º do Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de deliberação de assembleia geral de acionistas e de reforma estatutária, mediante emissão de ações ordinárias, de modo que o capital seja dividido em até 800.000.000 (oitocentas milhões) de ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no país e/ou no exterior, sob a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais estatutárias.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ações ordinárias .....	119.663.612	799.763.371	159.663.612	1.560.490.308

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo deste valor.

<sup>(2)</sup> Sem dedução de despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ação Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ações ordinárias .....	119.663.612	799.763.371	165.663.612	1.675.708.902

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo deste valor.

<sup>(2)</sup> Sem dedução de despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ações ordinárias .....	119.663.612	799.763.371,47	167.663.612	1.714.115.100

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo deste valor.

<sup>(2)</sup> Sem dedução de despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ações ordinárias .....	119.663.612	799.763.371,47	173.663.612	1.829.333.695

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo deste valor.

<sup>(2)</sup> Sem dedução de despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Antes da realização da Oferta, 26.374.653 Ações, representativas de, aproximadamente, 22% do seu capital social encontram-se em circulação.

Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, um montante de até 66.374.653 Ações, representativas de, aproximadamente, 41,6% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, um montante de até 80.374.653 Ações, representativas de, aproximadamente, 46,3% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares, um montante de até 74.374.653 Ações, representativas de, aproximadamente, 44,4% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação das Ações Suplementares, um montante de até 72.374.653 Ações, representativas de, aproximadamente, 43,7% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

### Principais Acionistas e Membros da Administração da Companhia

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia e pelos membros da administração da Companhia na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionista	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações	%	Ações	%
Elie Horn .....	35.994.296	30,08%	35.994.296	22,54%
Leo Krakowiak .....	33.540.074	28,03%	33.540.074	21,01%
Verde Asset Management S.A. ....	14.224.700	11,89%	14.224.700	8,91%
Danúbio do Brasil Adm e Participações Ltda. ....	14.043.013	11,74%	14.043.013	8,80%
Eirenor S.A. ....	4.871.074	4,07%	4.871.074	3,05%
EH Capital Management .....	4.023.851	3,36%	4.023.851	2,52%
Administradores .....	805.151	0,67%	805.151	0,50%
Outros <sup>(1)</sup> .....	12.161.453	10,16%	12.161.453	7,62%
Ações da Oferta .....	-	-	40.000.000	25,05%
<b>Total de ações .....</b>	<b>119.663.612</b>	<b>100,00%</b>	<b>159.663.612</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Considera 1.367.122 ações ordinárias detidas pelo Sr. Ricardo Karkowiak, na qualidade de Pessoa Vinculada ao acionista Leo Krakowiak.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Acionista	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações	%	Ações	%
Elie Horn.....	35.994.296	30,08%	35.994.296	21,73%
Leo Krakowiak.....	33.540.074	28,03%	33.540.074	20,25%
Verde Asset Management S.A.....	14.224.700	11,89%	14.224.700	8,59%
Danúbio do Brasil Adm e Participações Ltda. ....	14.043.013	11,74%	14.043.013	8,48%
Eirenor S.A.....	4.871.074	4,07%	4.871.074	2,94%
EH Capital Management.....	4.023.851	3,36%	4.023.851	2,43%
Administradores .....	805.151	0,67%	805.151	0,49%
Outros <sup>(1)</sup> .....	12.161.453	10,16%	12.161.453	7,34%
Ações da Oferta.....	-	-	46.000.000	27,77%
<b>Total de ações.....</b>	<b>119.663.612</b>	<b>100,00%</b>	<b>165.663.612</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Considera 1.367.122 ações ordinárias detidas pelo Sr. Ricardo Karkowiak, na qualidade de Pessoa Vinculada ao acionista Leo Krakowiak.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Acionista	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações	%	Ações	%
Elie Horn.....	35.994.296	30,08%	35.994.296	21,47%
Leo Krakowiak.....	33.540.074	28,03%	33.540.074	20,00%
Verde Asset Management S.A.....	14.224.700	11,89%	14.224.700	8,48%
Danúbio do Brasil Adm e Participações Ltda. ....	14.043.013	11,74%	14.043.013	8,38%
Eirenor S.A.....	4.871.074	4,07%	4.871.074	2,91%
EH Capital Management.....	4.023.851	3,36%	4.023.851	2,40%
Administradores .....	805.151	0,67%	805.151	0,48%
Outros <sup>(1)</sup> .....	12.161.453	10,16%	12.161.453	7,25%
Ações da Oferta.....	-	-	48.000.000	28,63%
<b>Total de ações.....</b>	<b>119.663.612</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.663.612</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Considera 1.367.122 ações ordinárias detidas pelo Sr. Ricardo Karkowiak, na qualidade de Pessoa Vinculada ao acionista Leo Krakowiak.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionista	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações	%	Ações	%
Elie Horn.....	35.994.296	30,08%	35.994.296	20,73%
Leo Krakowiak.....	33.540.074	28,03%	33.540.074	19,31%
Verde Asset Management S.A.....	14.224.700	11,89%	14.224.700	8,19%
Danúbio do Brasil Adm e Participações Ltda. ....	14.043.013	11,74%	14.043.013	8,09%
Eirenor S.A.....	4.871.074	4,07%	4.871.074	2,80%
EH Capital Management.....	4.023.851	3,36%	4.023.851	2,32%
Administradores .....	805.151	0,67%	805.151	0,46%
Outros <sup>(1)</sup> .....	12.161.453	10,16%	12.161.453	7,00%
Ações da Oferta.....	-	-	54.000.000	31,09%
<b>Total de ações.....</b>	<b>119.663.612</b>	<b>100,00%</b>	<b>173.663.612</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Considera 1.367.122 ações ordinárias detidas pelo Sr. Ricardo Karkowiak, na qualidade de Pessoa Vinculada ao acionista Leo Krakowiak.

Para informações adicionais, os investidores devem ler a seção "15. Controle" do Formulário de Referência da Companhia.

## **Características Gerais da Oferta**

### **Descrição da Oferta**

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o Código ANBIMA, os esforços de dispersão acionário previstos no Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas, sendo que essas últimas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais.

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *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, 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 no Regulamento S, editada pela SEC no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, ou da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560, 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.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. 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 no Brasil, junto à CVM. As Ações não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, exceto se registradas na SEC, ou exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares, poderá, a critério da Companhia em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 8.000.000 (oito milhões) Ações a serem emitidas pela Companhia nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000.000 (seis milhões) Ações a serem emitidas pela Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, na qualidade de "Agente Estabilizador", nos termos do Contrato de Colocação, opção esta a ser exercida exclusivamente em razão da prestação de serviço de estabilização de preço das Ações. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. 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 dias contados do primeiro dia útil após a data em que for fixado o Preço por Ação, inclusive, de exercer, respectivamente, 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, 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.

No âmbito da Oferta, a emissão das Ações (considerando as Ações Adicionais e Ações Suplementares) será feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11º, parágrafo primeiro, do Estatuto Social, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.

As Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta de forma individual e não solidária, em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com o limite individual da garantia firme prestada por cada um Coordenadores da Oferta, de forma não solidária, nos termos do Contrato de Colocação e deste Prospecto. 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 do Mercado de Valores Mobiliários.

### **Aprovações Societárias**

A realização da Oferta, bem como seus termos e condições, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 484.779/19-9 e publicada no jornal "*Diário Comércio Indústria e Serviços*" e no DOESP em 18 de setembro de 2019.

A fixação do preço de emissão das Ações, e por extensão, do Preço por Ação, bem como o aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no jornal "*Valor Econômico*" na data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOESP no dia útil subsequente.

### **Regime de Distribuição**

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional.

Após a disponibilização do Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto Preliminar, incluindo o Formulário de Referência, bem como de eventuais aditamentos e/ou suplementos, o encerramento dos Períodos de Reserva, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações, em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação (considerando 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 da Instrução CVM 400 e observadas as disposições da seção "Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 64 deste Prospecto .

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta, à CVM e à B3, nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto, a partir da disponibilização do Anúncio de Início.

**Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos, eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações", na página Erro! Indicador não definido. deste Prospecto.**

#### **Procedimento de Distribuição da Oferta**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações de forma individual e não solidária, em regime de garantia firme de liquidação (incluindo as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e da Instrução CVM 400, na proporção e até os respectivos limites individuais previstos no Contrato de Colocação por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) uma oferta destinada a Investidores Institucionais, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.



Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia, elaborarão um plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e (iii) o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i) investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na B3, que realizem pedidos de investimento em valor igual ou superior a R\$3.000,00 (três mil reais) ("Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo") e igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo") durante o Período de Reserva ("Investidores de Varejo") e investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e clubes de investimento registrados na B3, em todos os casos, que sejam considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, e que realizem pedidos de investimento em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private") e igual ou inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private") durante o Período de Reserva ("Investidores do Segmento Private"); e
- (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3 nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, carteiras administradas discricionárias, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM e da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), bem como os Investidores Estrangeiros ("Investidores Institucionais").

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400 o Código ANBIMA, os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, por meio de:

- I. uma oferta aos Investidores Não Institucionais, à qual será assegurado o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, 20% (vinte por cento), do total das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), a ser realizada pelas Instituições Consorciadas, sendo assegurada aos Investidores de Varejo prioridade na subscrição e integralização do montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), do total das Ações ("Percentual Mínimo da Oferta de Varejo"). A Oferta Não Institucional compreenderá:
  - (a) assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo e desde que haja demanda, uma oferta aos Investidores do Segmento Private, no âmbito da qual os Investidores do Segmento Private, caso desejem ter seus Pedidos de Reserva atendidos de maneira prioritária em relação aos demais Investidores Não Institucionais, deverão optar por se comprometer a não dispor das Ações que adquirirem por um período de 120 (cento e vinte) dias ("Lock-up Segmento Private"), sendo certo que tais investidores terão prioridade de alocação sobre os Investidores de Varejo e também sobre os Investidores Sem Alocação Prioritária;
  - (b) assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo e desde que haja demanda, uma oferta aos Investidores de Varejo, no âmbito da qual os Investidores de Varejo, caso desejem ter seus Pedidos de Reserva atendidos de maneira prioritária em relação aos demais Investidores de Varejo, deverão optar por se comprometer a não dispor das Ações que adquirirem por um período de 90 (noventa) dias ("Lock-up Oferta de Varejo"), sendo que, conforme o procedimento descrito abaixo, os Investidores de Varejo que se comprometerem a observar o *Lock-up* Oferta de Varejo ("Investidores de Varejo Lock-up") terão prioridade de alocação sobre os Investidores Sem Alocação Prioritária; e
  - (c) assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo e desde que haja demanda, uma oferta aos Investidores Sem Alocação Prioritária ("Oferta Sem Alocação Prioritária").
- II. uma oferta aos Investidores Institucionais, realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional.

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" à Oferta os investidores que sejam: (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional ou por pessoas a eles vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55. Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, incluindo operações de *total return swap*, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, são permitidos na forma do referido artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros: (i) não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400. Para mais informações leia a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia", do Prospecto Preliminar.

**Nos termos da Instrução CVM nº 530, fica vedada a subscrição das Ações por investidores que tenham realizado vendas a descoberto de Ações da Companhia na data de fixação do Preço por Ação e nos cinco pregões que a antecedem. São consideradas vendas a descoberto aquelas realizadas por investidores que não sejam titulares das Ações ou cuja titularidade resulte de empréstimo ou outro contrato de efeito equivalente. Ademais, são consideradas operações de um mesmo investidor as vendas a descoberto e as aquisições de Ações realizadas em seu próprio nome ou por meio de qualquer veículo cuja decisão de investimento esteja sujeita à sua influência. Fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor não serão considerados um único investidor para efeito do disposto neste item, desde que as operações estejam enquadradas nas respectivas políticas de investimento de cada fundo. A vedação prevista neste item não se aplica nos seguintes casos: (i) operações realizadas por pessoas jurídicas no exercício da atividade de formador de mercado, conforme definida na norma específica; e (ii) operações posteriormente cobertas por subscrição/aquisição em mercado da quantidade total de Ações correspondente à posição a descoberto até, no máximo, dois pregões antes da data de fixação do Preço por Ação.**

## **Oferta Não institucional**

No contexto da Oferta Não Institucional, considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo e caso haja demanda, a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e, a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, 20% (vinte por cento) do total das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar Ações Suplementares) será destinado prioritariamente à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional para Investidores Não Institucionais que realizarem seus respectivos Pedidos de Reserva, de acordo com as condições ali previstas e os procedimentos indicados neste item, sendo que o montante acima indicado será destinado à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional pelas Instituições Consorciadas, tendo prioridade na alocação, nesta ordem: (a) Investidores do Segmento Private *Lock-up*; (b) Investidores de Varejo *Lock-up*; e (c) Investidores sem Alocação Prioritária, de acordo com as condições e procedimentos indicados neste item, da seguinte forma:

- (i) serão alocados prioritariamente os Investidores do Segmento Private *Lock-up* que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento Private ("Alocação *Lock-up* Segmento Private");
- (ii) após a alocação das Ações da Oferta Não Institucional à Alocação *Lock-up* Segmento Private, caso haja Ações da Oferta Não Institucional remanescentes, referidas Ações serão alocadas prioritariamente os Investidores de Varejo *Lock-up* que realizarem seus investimentos de forma direta e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva com o *Lock-up* Oferta de Varejo ("Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo" e, em conjunto com Alocação *Lock-up* Segmento Private, "Alocação *Lock-up*"); e
- (iii) após a alocação das Ações da Oferta Não Institucional à Alocação *Lock-up* Segmento Private e à Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo, caso haja Ações da Oferta Não Institucional remanescentes, referidas Ações serão alocadas aos Investidores do Segmento Private e aos Investidores de Varejo que não realizarem Pedido de Reserva com Alocação *Lock-up*.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à Alocação *Lock-up* e à liquidação da Oferta e as informações constantes do Aviso ao Mercado, deste Prospecto e do Formulário de Referência, especialmente as seções "Fatores de Risco Relacionados à Oferta" e "Sumário da Companhia - Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" deste Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada.**

## Oferta do Segmento Private

Observado o disposto neste item, será permitida aos Investidores do Segmento Private a participação na Oferta do Segmento Private mediante preenchimento de Pedido de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, com uma única Instituição Consorciada, observado o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private e o Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta do Segmento Private.

Os Investidores do Segmento Private que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Procedimento da Oferta do Segmento Private. Os Investidores do Segmento Private deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores do Segmento Private interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (c), (e), (f), (h), (j) e (k), observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (b) o Investidor do Segmento Private que tenha interesse em participar diretamente da Oferta do Segmento Private e participar da Alocação *Lock-up* Segmento Private, deverá, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que está de acordo com o *Lock-up* Oferta do Segmento Private, sob pena de ser considerado um Investidor Sem Alocação Prioritária e não participar da Alocação *Lock-up* Segmento Private;
- (c) os Investidores do Segmento Private que realizarem Pedido de Reserva poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor do Segmento Private, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;
- (d) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores do Segmento Private interessados na realização de Pedidos de Reserva que: (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;
- (e) os Investidores do Segmento Private deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada;
- (f) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações, será vedada a colocação de Ações aos Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados;

- (g) assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo, caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private: (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private, não haverá Rateio *Lock-up* Segmento Private (conforme abaixo definido), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private e as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores de Varejo; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Alocação *Lock-up* Segmento Private, será realizado rateio entre os respectivos Investidores do Segmento Private que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações ("Rateio *Lock-up* Segmento Private"). Caso haja Rateio *Lock-up* Segmento Private, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da Data de Liquidação;
- (h) até as 16h do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor do Segmento Private pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio *Lock-up* Segmento Private), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (i) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor do Segmento Private que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (c) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor do Segmento Private;
- (j) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor do Segmento Private que tenha realizado Pedido de Reserva, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (i) acima;

- (k) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores do Segmento Private ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor do Segmento Private poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor do Segmento Private for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a disponibilização do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Consorciada deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor do Segmento Private está ciente de que os termos da Oferta foram alterados e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor do Segmento Private não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor do Segmento Private deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor do Segmento Private já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (i) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- (l) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de rescisão do Contrato de Colocação ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor do Segmento Private o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor do Segmento Private já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (i) acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Lock-up Oferta do Segmento Private. Os Investidores do Segmento Private que indicarem no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* Oferta do Segmento Private, adquirirão Ações no âmbito da Oferta do Segmento Private, participando da Alocação *Lock-up* Segmento Private, não poderão, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia, ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a participação na Alocação *Lock-up* Segmento Private, cada Investidor do Segmento Private, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 120 (cento e vinte) dias de *Lock-up* Oferta do Segmento Private.

Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores do Segmento Private por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* Oferta do Segmento Private aplicável e tendo em vista a impossibilidade das Ações da Oferta do Segmento Private serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para maiores informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores da Oferta *de Varejo Lock-up e os Investidores do Segmento Private Lock-up*, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações", na página 89 do Prospecto Preliminar.

## **Oferta de Varejo**

Os Investidores de Varejo que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta de Varejo poderão utilizar seus investimentos diretamente, mediante preenchimento de Pedido de Reserva, em caráter irrevogável e irretroatável, com uma única Instituição Consorciada, observados o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo e o Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo, por Investidor da Oferta de Varejo.

Os Investidores de Varejo que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de Bookbuilding, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Procedimento da Oferta de Varejo. Os Investidores de Varejo deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (c), (e), (f), (h), (j) e (k) abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (b) os Investidores de Varejo *Lock-up* que tenham interesse em participar diretamente da Oferta de Varejo, e decidirem por participar da Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* Oferta de Varejo, sob pena de serem considerados um Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária e não participarem da Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo;
- (c) os Investidores de Varejo que decidirem participar diretamente da Oferta de Varejo poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor de Varejo, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;
- (d) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores de Varejo interessados na realização de Pedidos de Reserva que (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;



- (e) os Investidores de Varejo deverão realizar seus Pedidos de Reserva no período de 14 de outubro de 2019, inclusive, a 25 de outubro de 2019, inclusive, sendo que os Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada, observado o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo e o Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo;
- (f) assegurado o Percentual Mínimo da Oferta de Varejo, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações, será vedada a colocação de Ações aos Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, exceto os Pedidos de Reserva que tenham sido realizados no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (g) caso haja Ações da Oferta Não Institucional remanescentes após a Alocação *Lock-up* Segmento Private e, caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá Rateio *Lock-up* Oferta de Varejo, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores Sem Alocação Prioritária; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo, será realizado rateio entre os respectivos Investidores de Varejo *Lock-up* que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações ("Rateio *Lock-up* Oferta de Varejo"). Caso haja Rateio *Lock-up* Oferta de Varejo, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da Data de Liquidação;
- (h) até as 16h do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor de Varejo pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio *Lock-up* Oferta de Varejo), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (i) até as 10h00min da Data de Liquidação, cada Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (c) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor de Varejo;
- (j) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (i) acima;

- (k) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores de Varejo ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor de Varejo poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor de Varejo for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a disponibilização do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Consorciada deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor de Varejo está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor de Varejo não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva, será considerado válido e o Investidor de Varejo deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (i) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- (l) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de rescisão do Contrato de Colocação ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor de Varejo o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (i) acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Lock-up da Oferta de Varejo. Os Investidores de Varejo *Lock-up* que adquirirem Ações no âmbito da Oferta de Varejo, concordando, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Oferta de Varejo, não poderão, pelo prazo de 90 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a sua alocação prioritária, cada Investidor de Varejo *Lock-up*, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo do *Lock-up* Oferta de Varejo.

Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores de Varejo *Lock-up* por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de restrição a ele aplicável, e tendo em vista a impossibilidade das Ações da Oferta de Varejo serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para maiores informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores da Oferta de Varejo Lock-up e os Investidores do Segmento Private Lock-up, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações", na página 89 do Prospecto Preliminar.

### **Oferta Sem Alocação Prioritária**

Os Investidores sem Alocação Prioritária que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta Sem Alocação Prioritária poderão utilizar seus investimentos diretamente, mediante preenchimento de Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, observado o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta Sem Alocação Prioritária por Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária.

Os Investidores Sem Alocação Prioritária que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de Bookbuilding, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Procedimento da Oferta Sem Alocação Prioritária. Os Investidores Sem Alocação Prioritária deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Sem Alocação Prioritária interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos incisos (b), (d), (e), (g), (i) e (j) abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (b) os Investidores Sem Alocação Prioritária que decidirem participar diretamente da Oferta Sem Alocação Prioritária poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;
- (c) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores Sem Alocação Prioritária titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores Sem Alocação Prioritária interessados na realização de Pedidos de Reserva que: (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;

- (d) os Investidores Sem Alocação Prioritária deverão realizar seus Pedidos de Reserva no período de 14 de outubro de 2019, inclusive, a 25 de outubro de 2019, inclusive, sendo que os Investidores Sem Alocação Prioritária que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada, observado o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta Sem Alocação Prioritária;
- (e) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações, será vedada a colocação de Ações aos Investidores Sem Alocação Prioritária que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, exceto os Pedidos de Reserva que tenham sido realizados por Investidores Sem Alocação Prioritária que sejam Investidores de Varejo no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (f) caso haja Ações da Oferta Não Institucional remanescentes após a Alocação *Lock-up* Segmento Private e a Alocação *Lock-up* Oferta de Varejo, e caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Sem Alocação Prioritária: (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta Sem Alocação Prioritária, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Sem Alocação Prioritária, de modo que as Ações da Oferta Não Institucional remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o total de Ações da Oferta Não Institucional destinadas à Oferta Sem Alocação Prioritária, será realizado rateio entre todos os respectivos Investidores Sem Alocação Prioritária que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações ("Rateio Oferta Sem Alocação Prioritária");
- (g) até as 16h do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio Oferta Sem Alocação Prioritária), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (h) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (h) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária;
- (i) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária que tenha realizado Pedido de Reserva de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação da Oferta, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (h) acima;

- (j) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores de Varejo ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a disponibilização do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Consorciada deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária está ciente de que aos termos da Oferta foram alterados e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva, será considerado válido e o Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (h) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- (k) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de rescisão do Contrato de Colocação da Oferta ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor da Oferta Sem Alocação Prioritária o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (h) acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

### **Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos acima, as Ações remanescentes da Oferta serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento. Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento, em valor financeiro, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com as seguintes condições:

- (a) caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no Plano de Distribuição, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;
- (b) até as 16:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Investidores Institucionais serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fax, sobre a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocada e o valor do respectivo investimento;
- (c) a entrega das Ações deverá ser realizada na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocada ao Investidor Institucional, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação. A subscrição das Ações será formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo final foi previamente apresentado à CVM e que informa o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. 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 junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560 ou da Lei 4.131; e
- (d) poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter impacto adverso na formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das Ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 85 deste Prospecto.**

## **Prazos de Distribuição e Liquidação**

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de disponibilização do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 29 de outubro de 2019, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 28 de abril de 2019, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até dois dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o segundo dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a disponibilização do Anúncio de Início, em conformidade com o parágrafo primeiro do artigo 52 da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

## **Preço por Ação**

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, 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 e terá como parâmetro **(i)** as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3. 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 das Sociedades por Ações.

**Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

A cotação de fechamento das Ações da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019 foi de R\$20,00, valor este meramente indicativo do Preço por Ação, podendo variar para mais ou para menos conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Para mais informações sobre cotações mínima, média e máxima das Ações da Companhia, veja seção "Diluição – Histórico de Negociação de Ações da Companhia", na página 67 deste Prospecto.

## **Estabilização de Preço das Ações e Formador de Mercado**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre o primeiro dia útil após a data em que for fixado o Preço por Ação, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia, inclusive, data de precificação das Ações, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito da Atividade de Estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador, à CVM e à B3, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços indicados no item "Informações Adicionais" da seção "Informações Sobre a Oferta" deste Prospecto.

Não haverá contratação de formador de mercado para fomentar a liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.

### **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações**

As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações de emissão da Companhia. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da data de sua integralização, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacam-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto;
- (b) observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, direito ao dividendo anual não inferior a 25% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e dos Artigos 42 e 43 do Estatuto Social da Companhia, bem como ao eventual pagamento de juros sobre capital próprio, na forma da legislação vigente e do parágrafo primeiro do Artigo 43 da Companhia. Os titulares das Ações farão jus, ainda, aos dividendos ou juros sobre o capital próprio levantados pela Companhia semestralmente ou em períodos menores, os quais poderão ser declarados e distribuídos, por deliberação do Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações;



- (c) direito de participar da oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) exigida nos termos do Artigo 46 do Estatuto Social da Companhia, caso determinada pessoa adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia. Nesse caso, a Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma OPA pela totalidade das ações de emissão da Companhia, observado que o preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 125% do preço unitário mais alto pago pelo adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) o valor econômico apurado em laudo de avaliação, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social da Companhia;
- (d) direito de alienação das Ações em oferta pública de cancelamento de registro de emissor de valores mobiliários ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado, por valor justo, ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia apurado de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 4º, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como nos critérios aceitos pela CVM;
- (e) no caso de liquidação da Companhia, direito de participar no acervo líquido da Companhia, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, na proporção da sua participação no capital social;
- (f) direito de retirada dos acionistas que dissentirem de certas deliberações tomadas em assembleia geral, mediante reembolso do valor de suas ações com base no seu valor patrimonial, considerados os termos, hipóteses e exceções previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- (g) todos os demais direitos assegurados às ações de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção 18 do Formulário de Referência da Companhia.

### **Negociação das Ações na B3**

Em 31 de julho de 2007, a Companhia, seus administradores e seu acionista controlador celebraram com a B3 o “*Contrato de Participação no Novo Mercado*”, por meio do qual a Companhia aderiu ao Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa e de divulgação de informações ao mercado mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações. As principais regras relativas ao Novo Mercado estão descritas de forma resumida no Formulário de Referência da Companhia.

As ações ordinárias de emissão da Companhia estão admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, sob o código de negociação “CCPR3”.

Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.

**PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES NA B3, CONSULTE UMA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA. RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A COMPANHIA, INCLUINDO SEU SETOR DE ATUAÇÃO, SUAS ATIVIDADES E SITUAÇÃO ECONÔMICA E FINANCEIRA, E OS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS AÇÕES.**

**AS REGRAS RELATIVAS AO NOVO MERCADO DESTÃO DESCRITAS NO REGULAMENTO DO NOVO MERCADO. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES NA B3, CONSULTE UMA INSTITUIÇÃO AUTORIZADA A OPERAR NA B3.**

**Recomenda-se a leitura, além deste Prospecto Preliminar, do Formulário de Referência, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.**

#### **Acordos de Restrição à Venda de Ações (*Lock-up*)**

A Companhia, o Sr. Elie Horn e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia celebrarão acordos de restrição à venda de Ações ou ações de emissão da Companhia, por meio dos quais concordarão, sujeitos a algumas exceções, em não oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma dispor, direta ou indiretamente, pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, de quaisquer Ações da Companhia, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber Ações da Companhia, ou que admitam pagamento mediante entrega de Ações da Companhia, bem como derivativos nelas lastreados, ressalvadas as Ações Suplementares, de que sejam titulares imediatamente após a Oferta ou que venham a adquirir durante o Período Inicial de *Lock-Up*.

Tal vedação não se aplicará nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, como nas hipóteses descritas nos acordos de *Lock-up*.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de Ações da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações. **Para mais informações sobre os riscos relacionados à venda de volume substancial das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de Ações após a conclusão da Oferta pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia", na página 85 deste Prospecto.**

Instituição Financeira Responsável pela Escrituração e Custódia das Ações e das Ações Ordinárias da Companhia

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Ações e das Ações é o Banco Bradesco S.A.

## Cronograma Estimado da Oferta

Segue abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de análise prévia da Oferta:

#	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM. Fato Relevante divulgado pela Companhia sobre a realização da Oferta. RCA aprovando a realização da Oferta.	02 de setembro de 2019
2	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas). Disponibilização deste Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ). Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07 de outubro de 2019
3	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas). Início do Período de Reserva. Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.	14 de outubro de 2019
4	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.	17 de outubro de 2019
5	Encerramento do Período de Reserva.	25 de outubro de 2019
6	Encerramento das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ). Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Fixação do Preço por Ação. RCA aprovando o Preço por Ação e a homologação do aumento de capital da Companhia. Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta. Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares.	28 de outubro de 2019
7	Concessão do registro da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	29 de outubro de 2019
8	Início de negociação das Ações no segmento Novo Mercado da B3.	30 de outubro de 2019
9	Data de Liquidação.	31 de outubro de 2019
10	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares.	27 de novembro de 2019
11	Data limite para a liquidação das Ações Suplementares.	29 de novembro de 2019
12	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento.	28 de abril de 2020

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

## Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional

A Companhia, os Coordenadores da Oferta e a B3, a última na qualidade de interveniente anuente, celebrarão o Contrato de Colocação, o qual contemplará os termos e condições da Oferta descritos nesta seção. A Companhia contratou cada um dos Coordenadores da Oferta, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Colocação, para realizar a Oferta, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores da Oferta prestam garantia firme de liquidação às Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), conforme disposto na seção “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação” deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estabelece que a obrigação dos Coordenadores da Oferta de efetuarem a colocação das Ações, bem como de suas respectivas garantias firmes estarão sujeitas a determinadas condições, não limitadas à (i) entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e pelos assessores jurídicos dos Coordenadores da Oferta; e (ii) assinatura de acordos de *Lock-up*, dentre outras providências.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia assume a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias nos endereços indicados em “Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais”, na página 70 deste Prospecto.

### **Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação**

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar as Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas, porém não integralizadas e liquidadas, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que for concedido o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e disponibilizado o Anúncio de Início.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) objeto de garantia firme de liquidação efetivamente subscritas por investidores não sejam totalmente integralizadas e liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá e integralizará na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas e integralizadas por investidores no mercado multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das Ações da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência da Atividade de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Segue abaixo relação das Ações que, caso alocadas à Oferta, serão objeto de garantia firme prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta:

<b>Coordenador da Oferta</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual</b>
Bradesco BBI.....	8.000.000	16,67%
BTG Pactual .....	8.000.000	16,67%
Itaú BBA .....	8.000.000	16,67%
Morgan Stanley .....	8.000.000	16,67%
Safra .....	8.000.000	16,67%
XP .....	8.000.000	16,67%
<b>Total.....</b>	<b>48.000.000</b>	<b>100,00%</b>

A proporção prevista acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

### **Custos de Distribuição**

As taxas de registro na CVM relativas à Oferta, as despesas com auditores, com advogados, bem como outras despesas descritas abaixo serão arcadas pela Companhia. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia.

Segue, abaixo, detalhamento dos custos estimados da Oferta:

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Valor (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta</b>	<b>Valor por Ação (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Preço por Ação</b>
<b>Comissões da Oferta</b>				
Comissão de Coordenação .....	3.200.000	0,40%	0,08	0,40%
Comissão de Garantia Firme de Liquididação .....	3.200.000	0,40%	0,08	0,40%
Comissão de Colocação.....	9.600.000	1,20%	0,24	1,20%
Comissão de Incentivo <sup>(2)</sup> .....	12.000.000	1,50%	0,30	1,50%
Comissão de Varejo Diferenciado.....	800.000	0,10%	0,02	0,10%
<b>Total de Comissões .....</b>	<b>28.800.000</b>	<b>3,60%</b>	<b>0,72</b>	<b>3,60%</b>
<b>Tributos relativos às Comissões.....</b>	<b>3.076.038</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,08</b>	<b>0,38%</b>
<b>Despesas da Oferta</b>				
Taxa de Registro na CVM.....	317.314	0,04%	0,01	0,04%
Taxa de Registro na B3.....	343.714	0,04%	0,01	0,04%
Taxa de Registro na ANBIMA.....	32.264	0,00%	0,00	0,00%
Assessores legais <sup>(3)</sup> .....	3.103.734	0,39%	0,08	0,39%
Auditores independentes.....	1.600.000	0,20%	0,04	0,20%
Publicidade da Oferta <sup>(4)</sup> .....	2.000.000	0,25%	0,05	0,25%
<b>Total de Despesas .....</b>	<b>7.397.025,99</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,18</b>	<b>0,92%</b>
<b>Total de Comissões, tributos e Despesas .....</b>	<b>39.273.063,62</b>	<b>4,91%</b>	<b>0,98</b>	<b>4,91%</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Percentual máximo para a Comissão de Incentivo que, conforme descrita pelo Contrato de Colocação, constitui parte discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta, sendo aplicada sobre o valor total da Oferta, incluindo, se exercidos, os montantes relativos às Ações Suplementares e às Ações Adicionais.

(3) Despesas estimadas dos assessores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*Roadshow*).

**Não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores da Oferta, com relação à ganhos decorrentes da Atividade de Estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela remuneração descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.**

### **Quantidade, Montante e Recursos Líquidos**

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia aos Coordenadores da Oferta, bem como dos recursos líquidos oriundos da Oferta recebidos pela Companhia.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	<b>Quantidade</b>	<b>Preço por Ação<sup>(1)</sup></b> (R\$)	<b>Comissões Por Ação<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>Recursos líquidos<sup>(2)</sup></b> (R\$)
Oferta.....	40.000.000	20,00	0,72	771.200.000,00

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Sem dedução de despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção das Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

	<b>Quantidade</b>	<b>Preço por Ação<sup>(1)</sup></b> (R\$)	<b>Comissões Por Ação<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>Recursos líquidos<sup>(2)</sup></b> (R\$)
Oferta.....	48.000.000	20,00	0,72	925.440.000,00

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Sem dedução de despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção das Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

	<b>Quantidade</b>	<b>Preço por Ação<sup>(1)</sup></b> (R\$)	<b>Comissões Por Ação<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>Recursos líquidos<sup>(2)</sup></b> (R\$)
Oferta.....	46.000.000	20,00	0,72	886.880.000,00

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Sem dedução de despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	<b>Quantidade</b>	<b>Preço por Ação<sup>(1)</sup></b> (R\$)	<b>Comissões Por Ação<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>Recursos líquidos<sup>(2)</sup></b> (R\$)
Oferta.....	54.000.000	20,00	0,72	1.041.120.000,00

(1) Com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Sem dedução de despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

## Histórico de Negociação das Ações da Companhia

As tabelas abaixo apresentam as cotações mínima, máxima e média de negociação de Ações da Companhia na B3 para os períodos indicados:

	<b>Valor por Ação<sup>(1)</sup> (em R\$)</b>			
	<b>Máximo</b>	<b>Médio</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Média Diária Negociada</b> (em R\$ mil)
2007.....	7,76	6,57	4,88	6.855.976,94
2008.....	6,85	3,91	2,69	1.912.059,13
2009.....	7,04	5,00	3,18	661.145,49
2010.....	8,43	6,72	5,51	390.462,32
2011.....	9,74	8,39	7,50	805.864,04
2012.....	15,71	12,88	8,74	1.224.745,36
2013.....	14,84	13,40	11,86	1.096.073,21
2014.....	12,70	10,64	7,31	159.152,58
2015.....	7,52	6,54	5,46	162.460,10
<b>2016</b>				
Primeiro Trimestre.....	9,35	8,79	8,46	11.300,88
Segundo Trimestre.....	10,50	9,79	8,96	8.115,36
Terceiro Trimestre.....	11,00	9,67	8,65	67.980,74
Quarto Trimestre.....	10,50	10,11	9,58	122.747,44
<b>2017</b>				
Primeiro Trimestre.....	8,50	7,22	6,59	147.859,66
Segundo Trimestre.....	8,36	7,23	6,87	4.952,29
Terceiro Trimestre.....	7,90	7,34	6,88	60.977,36
Quarto Trimestre.....	8,90	7,81	7,10	61.413,84
<b>2018</b>				
Primeiro Trimestre.....	10,91	9,57	8,37	28.808,93
Segundo Trimestre.....	10,80	9,92	9,01	1.410.942,00
Terceiro Trimestre.....	9,33	8,66	7,66	504.207,22
Quarto Trimestre.....	10,28	8,33	8,11	316.988,63
<b>2019</b>				
Primeiro Trimestre.....	12,70	11,29	8,47	107.015,15
Segundo Trimestre.....	12,04	12,70	11,56	42.100,04
Julho/2019.....	14,70	13,80	11,60	154.183,55
Agosto/2019.....	18,00	15,60	13,91	22.576,31
Setembro 2019.....	21,50	18,19	16,78	366.513,85

(1) Cotações referentes ao fechamento do dia.

Fonte: Bloomberg em 03 de outubro de 2019.

## **Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

A Companhia e os Coordenadores da Oferta podem requerer que a CVM autorize a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia e os Coordenadores da Oferta. Adicionalmente, a Companhia e os Coordenadores da Oferta poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias.

A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nessa hipótese, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de cinco dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis da data de divulgação da revogação, sem qualquer remuneração ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Com a disponibilização do Anúncio de Retificação, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ao Anúncio de Retificação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Após a disponibilização do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta terão o prazo de cinco dias úteis contados do recebimento da comunicação direta acerca da modificação na Oferta, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400, para confirmarem o interesse em manter sua aceitação, sendo considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação e da comunicação acerca da modificação na Oferta, caso não revoguem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.



## **Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do seu registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, prazo durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Ademais, a rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

## **Inadequação da Oferta**

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às ações ordinárias de emissão da Companhia, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

## **Informações sobre a Companhia**

De acordo com o artigo 4 de seu estatuto social, a Companhia tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais, e/ou a participação em ativos imobiliários, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

**Para mais informações sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e sua situação econômico-financeira, leia o Formulário de Referência, bem como este Prospecto Preliminar que está disponível nos locais indicados na seção “Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais” abaixo.**

## **Informações Adicionais**

A subscrição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam as **seções "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" e "Sumário da Companhia - Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" deste Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se, a partir da data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

### **COMPANHIA**

#### **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participação**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi,

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Thiago Muramatsu

Tel.: +55 (11) 5412-7601

### **COORDENADOR LÍDER**

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Av. Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Tel.: +55 (11) 2169-4672

### **DEMAIS COORDENADORES DA OFERTA**

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383-2000

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º Andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sra. Renata Dominguez

Tel.: +55 (11) 3708-8876

**Banco Morgan Stanley S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 6º e 8º andares  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
At.: Sr. Eduardo Mendez  
Tel.: +55 (11) 3048-6000

**Banco J. Safra S.A.**

Avenida Paulista, 2.100, 16º andar  
CEP 01310-930, São Paulo – SP  
At.: Sr. João Paulo Torres  
Tel.: +55 (11) 3175-4184

**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 25º ao 30º andar  
CEP 04543-010, São Paulo – SP  
At.: Sr. Vitor Saraiva  
Tel.: +55 (11) 3526-1300

**Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta**

Este Prospecto, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 indicados a seguir:

**COMPANHIA****Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**

[www.ri.ccpssa.com.br](http://www.ri.ccpssa.com.br), nesta página clicar em "Informações Financeiras" e na sequência clicar em "Documentos Entregues à CVM". Em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta.

**COORDENADORES DA OFERTA****Banco Bradesco BBI S.A.**

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website acessar "Ofertas Públicas" e, em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

**Banco BTG Pactual S.A.**

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2019" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações S.A.", escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

**Banco Itaú BBA S.A.**

<http://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/>, neste website acessar em "Cyrela Commercial Properties SA", clicar em "2019", em "Oferta Pública Subsequente de Ações (Follow-on)". Em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

**Banco Morgan Stanley S.A.**

<http://www.morganstanley.com.br/prospectos> (neste website, no item "Comunicações ao Mercado", clicar no título do documento correspondente no subitem "Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações").

**Banco J. Safra S.A.**

<http://www.safrabi.com.br/> (neste *website*, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<http://www.xpi.com.br> (neste website, no item "Investimentos", clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

**Instituições Consorciadas**

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

Este Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página, no campo "Acesso Rápido", acessar "Consulta – Ofertas Públicas em Análise", em seguida, no quadro "Tipo de Oferta", linha Ações, selecionar o link com o volume na coluna "Primárias", na sequência, no quadro referente à emissora "Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações" acessar o link "Prospecto"); e (ii) **B3** ([www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/), em tal página, acessar "Ofertas em andamento", depois clicar "Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações", e posteriormente, acessar "Prospecto Preliminar").

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, 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, exceto se registradas na SEC ou, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act, de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

**LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA - PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA" DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 02 de setembro de 2019.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir ou subscrever Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

## **RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA**

### **Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, o Bradesco BBI e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico:

#### Relacionamento comercial

- Serviços relacionados a cash management, pelas empresas CCP Marfim Empreendimento Imobiliário e CCP Acucena Empreendimentos Imobiliários, sendo que essa prestação de serviço não possui prazo de vencimento. Não há garantia prestada em relação aos referidos serviços;

#### Operações de crédito

- Operação de CRI pela Companhia no montante total de R\$276,60 milhões, com taxa de 9,6% a.a., vencimento em dezembro/31, e amparadas por contrato de garantia em ações;
- Operação de CRI pela CCP Magnolia Empreendimentos Imobiliário no montante total de R\$79,32 milhões, com taxa de 9,6% a.a., vencimento em dezembro/31, e amparadas por contrato de garantia em ações.
- Operação de fiança pelo Condomínio Grand Plaza Shopping no montante total de R\$1,68 milhões, com taxa de 3,5% a.a., vencimento em fevereiro/20, e amparadas por contrato de garantia em aval.
- Operação de financiamento imobiliário pela CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários no montante total de R\$110,1 milhões, com taxa de 9,3% a.a., vencimento em março/25, e amparadas por contrato de garantia em hipoteca.

Além do relacionamento relativo à Oferta e descrito acima, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não possui atualmente qualquer relacionamento com a Companhia. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderá negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia", na página 88 deste Prospecto.**

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou por suas controladas e coligadas.

Além das operações mencionadas acima, nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, não transacionou, de qualquer forma, quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 65 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bradesco BBI poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Conforme descrito nas seções "Operações Vinculadas à Oferta" e "Destinação dos Recursos", nas páginas 100 e 98 deste Prospecto, parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada à amortização/liquidação de dívidas com o Bradesco BBI ou com sociedades de seu conglomerado econômico. Caso isso ocorra, a participação do Bradesco BBI na Oferta poderá caracterizar eventual conflito de interesse. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse que a participação do Bradesco BBI na Oferta pode ensejar, ver fator de risco "Fatores de Risco relativos à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia ao pagamento de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta", constante da página 89 deste Prospecto.

A Companhia entende que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, que possa ensejar qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

### **Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual**

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, o BTG Pactual e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico:

- Serviço de administração de fundo de investimento prestado por sociedade do conglomerado econômico do BTG Pactual, no qual sociedade pertencente ao grupo econômico da Companhia é quotista. Nos últimos 12 meses, não foi recebido qualquer valor pela sociedade do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração.

Além do relacionamento relativo à Oferta e descrito acima, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não possui atualmente qualquer relacionamento com a Companhia. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderá negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia", na página 88 deste Prospecto.**

Nos últimos 12 meses, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou por suas controladas e coligadas.

Além das operações mencionadas acima, nos últimos 12 meses, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, não transacionou, de qualquer forma, quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 65 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BTG Pactual poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia entende que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, que possa ensejar qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta.

A Companhia entende que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta.



## Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, o Itaú BBA e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico:

- Fiança Judicial no valor de R\$433,5 mil com data de início em 07 de fevereiro de 2017 e prazo indeterminado, comissão 1,5% a.a.
- Operação de plano empresarial com saldo contábil de RSL 99, 9 milhões com início em 30 de abril de 2015 e vencimento em 30 de março de 2030, taxa de TR equivalente à + 9,85% a.a.
- Serviços de folha de pagamento (374 funcionários), com taxa de processamento nula. Tal operação não conta com quaisquer garantias.
- Sociedades do grupo econômico do Itaú BBA mantém, desde 2010 e por prazo indeterminado, contrato para prestação de serviços à Companhia de: **(i)** pagamento a fornecedores (via SISPAG), com volume médio mensal de R\$34 milhões; **(ii)** cobrança, com volume médio mensal de R\$24 milhões. Tais operações não contam com quaisquer garantias; **(iii)** R\$6 milhões em aplicação financeira "Aplcaut".

Além do relacionamento relativo à Oferta e descrito acima, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não possui atualmente qualquer relacionamento com a Companhia. A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades integrantes do grupo econômico do Itaú BBA e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia", na página 88 deste Prospecto.**

Nos últimos 12 meses, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou por suas controladas e coligadas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 65 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Itaú BBA poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Conforme descrito nas seções "Operações Vinculadas à Oferta" e "Destinação dos Recursos", nas páginas 100 e 98 deste Prospecto, parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada à amortização/liquidação de dívidas com o Itaú BBA ou com sociedades de seu conglomerado econômico. Caso isso ocorra, a participação do Itaú BBA na Oferta poderá caracterizar eventual conflito de interesse. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse que a participação do Itaú BBA na Oferta pode ensejar, ver fator de risco "Fatores de Risco relativos à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia ao pagamento de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta", constante da página 89 deste Prospecto.

A Companhia entende que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, que possa ensejar qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

### **Relacionamento entre a Companhia e o Morgan Stanley**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Companhia não tinha qualquer outro relacionamento com o Morgan Stanley e seu respectivo grupo econômico.

A Companhia e sociedades controladas pela Companhia poderão, no futuro, vir a contratar o Morgan Stanley e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Companhia ou sociedades controladas pela Companhia.

O Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência e adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. No âmbito da Oferta, o Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção **"Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total *return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das das Ações ou ações da Companhia "**, na página 88 deste Prospecto.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Morgan Stanley e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 65 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Morgan Stanley cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Morgan Stanley poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Morgan Stanley como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Morgan Stanley e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

### **Relacionamento entre a Companhia e o Safra**

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, o Safra e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico:

#### Relacionamento comercial

- Serviço de captação que totalizam R\$190,57 milhões distribuídos entre Fundos de Renda Fixa e Fundos Exclusivos com diversas empresas do Grupo Econômico. Data base: em 25 de setembro de 2019.

- Serviços relacionados a pagamento de obrigações (tributos / fornecedores), com quantidade de 887 e valor agregado de R\$49,54 milhões em 30 de setembro de 2019. Esta prestação de serviço não possui prazo de vencimento e nem garantia prestada.
- Serviços de cobrança registrada com quantidade de 359 títulos e saldo total de R\$12,54 milhões em 30 de setembro de 2019. Esta prestação de serviço não possui prazo de vencimento e nem garantia prestada; e
- Serviços de manutenção de conta *escrow* com saldo médio de R\$1,88 milhões de reais em 30 de setembro de 2019.

#### Operações financeiras

- Operação de Debênture emitida pela Companhia em 10 de Janeiro de 2018 no montante total de R\$450,0 milhões, com taxa de CDI +1,40% a.a. e saldo devedor de R\$356,08 milhões em 3 de Outubro de 2019, com vencimento em janeiro de 2023. Esta operação conta com garantia real.

Além do relacionamento relativo à Oferta e descrito acima, o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não possui atualmente qualquer relacionamento adicional com a Companhia. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar o Safra e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderá negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Safra no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Safra e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, o Safra e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia", na página 88 deste Prospecto.**

Nos últimos 12 meses, o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou por suas controladas e coligadas.

Além das operações mencionadas acima, nos últimos 12 meses, o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, não transacionou, de qualquer forma, quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta - Custos de Distribuição" na página 65 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Safra e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Safra poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Conforme descrito nas seções "Operações Vinculadas à Oferta" e "Destinação dos Recursos", nas páginas 100 e 98 deste Prospecto, parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada à amortização/liquidação de dívidas com o Safra ou com sociedades de seu conglomerado econômico. Caso isso ocorra, a participação do Safra na Oferta poderá caracterizar eventual conflito de interesse. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse que a participação do Safra na Oferta pode ensejar, ver fator de risco "Fatores de Risco relativos à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia ao pagamento de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta", constante da página 89 deste Prospecto.

A Companhia entende que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Safra e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, que possa ensejar qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Safra como instituição intermediária da Oferta.

### **Relacionamento entre a Companhia e a XP**

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, a XP e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico:

Sociedades integrantes do conglomerado econômico da XP eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico da XP não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia.

Ainda, a Companhia possui investimentos em títulos de renda fixa custodiados pela XP.

Além do relacionamento relativo à Oferta e descrito acima, a XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não possui atualmente qualquer relacionamento com a Companhia. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar a XP e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderá negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A XP e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, a XP e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia”, na página 88 deste Prospecto.**

A XP participou como coordenador da 11ª oferta pública com esforços restritos de debêntures da Companhia, no valor total de R\$300 milhões de reais, na taxa de 100% do CDI acrescido de 0,70% a.a., em duas séries, com vencimento em 15 de maio de 2022 e 15 de maio de 2024, respectivamente.

Sem prejuízo da oferta mencionada acima, nos últimos 12 meses, a XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou por suas controladas e coligadas.

Além das operações mencionadas acima, nos últimos 12 meses, a XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, não transacionou, de qualquer forma, quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” na página 65 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, a XP poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia entende que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento entre a Companhia e a XP e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, que possa ensejar qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

*O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" na página 24 deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, e as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas incluídas por referências a este Prospecto.*

*As atividades, a situação financeira, os resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos, dos fatores de risco mencionados abaixo e por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das Ações da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão afetá-la de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia ou que atualmente são considerados irrelevantes, também podem prejudicar as atividades da Companhia de maneira significativa.*

*Para os fins desta seção, exceto se indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou "afetará adversamente a Companhia" ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em negócios da Companhia, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das Ações da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

*Esta seção faz referência apenas aos principais fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência.*

***A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais, como os Estados Unidos. Como exemplo, em 31 de dezembro de 2018, a B3 apresentou uma capitalização bursátil média de, aproximadamente, R\$3,6 trilhões, com um volume diário de negociação de R\$12,3 bilhões durante o ano de 2018. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 foram responsáveis por, aproximadamente, 46% do volume total de ações negociadas nessa bolsa durante o ano de 2018, enquanto que a New York Stock Exchange teve uma capitalização de mercado de aproximadamente US\$24,4 trilhões em 31 de dezembro de 2018. Não se pode assegurar que, após a conclusão da Oferta, haverá liquidez das Ações, o que poderá limitar a capacidade dos adquirentes das Ações vendê-las pelo preço e na ocasião desejados.

***Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção do risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises no Brasil, nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações da Companhia, bem como poderá afetar o seu futuro acesso ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das suas Ações.

***Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações.***

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, caso exercidas, e sem considerar as Ações Suplementares) não sejam integralmente subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e intenções de investimentos automaticamente cancelados.



Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento" na página 69 deste Prospecto.

***A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das Ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário***

O Preço por Ação será determinado com base no resultado no Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação brasileira em vigor, na eventualidade de não haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), será aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação desses no Procedimento de *Bookbuilding* no contexto da Oferta Institucional até o limite de 20% (vinte por cento) da quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação poderá ter um efeito adverso na fixação do Preço por Ação, podendo, inclusive, promover a sua má-formação ou descaracterizar o seu processo de formação. Além disso, o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas pode levar à redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário.

***A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de Ações após a conclusão da Oferta pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia***

A Companhia, o Sr. Elie Horn e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária celebrarão acordos de restrição à venda das ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-Up*), por meio dos quais se comprometerão a, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 90 (noventa) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Após tal restrição ter se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo Sr. Elie Horn e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Acordos de restrição à venda de Ações (Instrumentos de *Lock-up*)" na página 62 deste Prospecto.

***Os investidores na Oferta sofrerão diluição imediata no valor de seus investimentos nas Ações.***

Caso o Preço por Ação e, conseqüentemente, o preço por ações ordinária, seja superior ao valor patrimonial por ação, assim entendido como o resultado da divisão (1) do valor consolidado no ativo da Companhia, reduzido do valor consolidado do seu passivo, pela (2) quantidade total de ações que compõe o capital social da Companhia, os investidores que subscreverem Ações poderão integralizar um valor que é superior ao valor patrimonial por ação, resultando em diluição imediata do valor de seu investimento na Companhia.

Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que adquiram Ações por meio da Oferta receberão um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao adquirir as Ações na Oferta.

Considerando a subscrição de 40.000.000 (quarenta milhões) de Ações no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, pelo Preço por Ação de R\$20,00, isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido da Companhia por ação de R\$1,07 para os acionistas existentes e uma diminuição imediata por Ação de 20,8% para novos investidores que investirem em Ações da Companhia no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta. Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção "Diluição", na página 103 deste Prospecto. Além da diluição imediata do valor contábil do investimento feito logo após a Oferta, os investidores estarão sujeitos à diluição em caso de exercício de direitos de opção de compra de ações de emissão da Companhia, caso o preço de exercício dessas opções seja inferior ao Preço por Ação.

***A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.***

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias de emissão da Companhia ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas pode resultar em alteração no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia e na diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

***A Companhia poderá estar sujeita à aplicação de sanções previstas nos regulamentos de listagem da B3 em caso de não cumprimento das exigências e contrapartidas em relação ao percentual mínimo de ações em circulação.***

As ações ordinárias de emissão da Companhia são listadas no segmento Novo Mercado da B3, o mais importante segmento de listagem especial da B3. O atual Regulamento de Listagem do Novo Mercado determina que o percentual mínimo de ações em circulação que uma companhia precisa manter a fim de ser listada no Novo Mercado, deve corresponder a (i) 25% do capital social total; ou (ii) 15% do capital social total, desde que o volume financeiro médio diário de negociação das ações (ADTV) da Companhia se mantenha igual ou superior a R\$25.000.000,00, considerando os negócios realizados nos últimos 12 meses.

Na data deste Prospecto, a Companhia não atende ao percentual mínimo de ações em circulação previsto no Regulamento do Novo Mercado, sendo certo que referido descumprimento, caso não sanado, poderá sujeitar a Companhia, seus administradores e acionistas às sanções previstas no Novo Regulamento do Novo Mercado, conforme regras vigentes na ocasião, que podem incluir, entre outros, a aplicação de multa, suspensão da negociação dos valores mobiliários da Companhia e o cancelamento da autorização da Companhia de negociar as ações de sua emissão no segmento de Novo Mercado.

***A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos de litígio relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.***

A Oferta compreende, simultaneamente, (i) uma distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos do Contrato de Colocação, e (ii) esforços de colocação das Ações no exterior, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção de investidores estrangeiros por conta de incorreções ou omissões relevantes nos Offering Memoranda e em outros documentos relacionados à colocação das Ações no exterior, inclusive relativos aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a estas questões.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção de investidores estrangeiros por conta de incorreções ou omissões relevantes nos Offering Memoranda e em outros documentos relacionados à colocação das Ações no exterior, inclusive relativos aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a estas questões.

Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional, pela qual devemos indenizá-los no caso de eventuais perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos Offering Memoranda. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta desta cláusula de indenização. Finalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo. Eventual condenação em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos Offering Memoranda e/ou em outros documentos relacionados à colocação das Ações no exterior poderá causar um efeito material adverso nas atividades da Companhia, situação financeira e resultados operacionais.

***As Ações podem não ser um investimento adequado para todos os investidores, visto que o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais.***

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência da Companhia. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido.

***Eventual descumprimento por qualquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva feitos perante tais Instituições Consorciadas.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos sobre movimentação financeira, eventualmente incidentes.

***A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações ou ações da Companhia.***

Os Coordenadores da Oferta e as sociedades de seu conglomerado econômico poderão realizar operações com derivativos para proteção (hedge) contratadas com terceiros tendo as Ações, ações ordinárias da Companhia como referência, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins dos artigos 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas. A realização de tais operações pode influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações.

***Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.***

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

***Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia ao pagamento de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta.***

Durante o processo de tomada da decisão de investimento nas Ações, os potenciais investidores devem levar em consideração a existência de um potencial conflito de interesse relacionado à participação de determinados Coordenadores da Oferta, tendo em vista que a Companhia poderá destinar parte dos recursos da Oferta para liquidar dívidas contratadas junto ao Bradesco BBI, ao Itaú BBA e ao Safra e/ou sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, conforme descritos na seção de "Destinação dos Recursos" na página 98 deste Prospecto. Dessa forma, o fato de o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Safra atuarem como Coordenadores da Oferta pode, eventualmente, gerar situações de conflito de interesse, impactando a condução dos trabalhos relativos à distribuição e aos esforços de colocação das Ações no contexto da Oferta.

Para mais informações, ver seções "Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta", "Operações Vinculadas à Oferta" e "Destinação dos Recursos", nas páginas 74, 100 e 98 deste Prospecto, respectivamente.

***Os Investidores da Oferta de Varejo Lock-up e os Investidores do Segmento Private Lock-up, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações.***

Os Investidores da Oferta de Varejo *Lock-up* e os Investidores do Segmento Private *Lock-up* se comprometeram, observadas as exceções previstas nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, durante o período de 90 (noventa) e 120 (cento e vinte) dias, respectivamente, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Desta forma, caso o preço de mercado das ações venha a cair e/ou os Investidores da Oferta de Varejo *Lock-up* e/ou os Investidores do Segmento Private *Lock-up* por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* Oferta de Varejo e/ou período de *Lock-up* Oferta do Segmento Private aplicáveis e tendo em vista a impossibilidade das ações da Oferta de Varejo e das ações da Oferta do Segmento Private serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, durante referidos períodos, tais restrições poderão causar-lhes perdas.

## APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA

### Banco Bradesco BBI S.A. – Coordenador Líder

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios “Best Investment Bank in Brazil” pela Euromoney, “The Best M&A Bank From America Latina” e “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance e “Most Innovative Investment Bank from Latin America” pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 80 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$105,251 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.
- O Bradesco BBI apresentou no 1S19 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.694 milhões e *joint bookrunner* no Follow-on da intermédica, no montante de R\$2.666 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro semestre de 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 54 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$50,70 bilhões originados.
- No primeiro semestre de 2019, o Bradesco BBI teve 5 transações anunciadas com valor de aproximadamente R\$10,5 bilhões. As principais transações realizadas foram: (i) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões, assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões, (iii) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,5 bilhão; (iv) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhão.
- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 78.521 pontos de atendimento, destacando-se 4.581 agências. Até o primeiro trimestre de 2019, o lucro líquido foi de R\$11,9 bilhões enquanto o patrimônio líquido totalizou R\$133.636.476, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

## **Banco BTG Pactual S.A.**

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de investment banking, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o "Brazil's Equity House of the Year", segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "World's Best Equity House" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "Equity House of the Year" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de "Best Investment Bank" (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do follow-on de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do follow-on de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no follow-on da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do follow-on de Telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos follow-ons da CCR, das Lojas Americanas, da Alupar, da BR Malls, do Magazine Luiza e da Rumo e dos re-IPOs da Eneva e da Vulcabras. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro e do follow-on das seguintes companhias: Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King.

### **Banco Itaú BBA S.A.**

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R\$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.



No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

#### Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de Deposit Receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

## **Banco Morgan Stanley S.A.**

Morgan Stanley, entidade constituída de acordo com as leis de Delaware, Estados Unidos, com sede em Nova Iorque, Estados Unidos, foi fundado nos Estados Unidos como banco de investimento em 1935. Em meados de 1971, ingressou no mercado de *sales & trading* e estabeleceu uma área dedicada a fusões e aquisições. Em 1984, Morgan Stanley passou a oferecer o serviço de corretagem prime. Em 1986, abriu seu capital na *New York Stock Exchange* – NYSE. Em 1997, uniu-se com a Dean Witter, Discover & Co. Em 2008, tornou-se um *bank holding company* e estabeleceu uma aliança estratégica com o Mitsubishi UFJ Group. Em 2009, formou uma *joint venture* com Smith Barney, combinando seus negócios de *wealth management*.

Atualmente, Morgan Stanley atua nas áreas de (i) *institutional securities*, que engloba as atividades de *investment banking* (serviços de captação de recursos, de assessoria financeira, incluindo fusões e aquisições, reestruturações, *real estate* e *project finance*); empréstimos corporativos; assim como atividades de venda, negociação, financiamento e formação de mercado em valores mobiliários de renda fixa e variável, e produtos relacionados, incluindo câmbio e commodities; (ii) *global wealth management group*, que engloba serviços de corretagem e assessoria em investimento; planejamento financeiro; crédito e produtos de financiamento; gestão de caixa; e serviços fiduciários; e (iii) *asset management*, que engloba produtos e serviços globais em investimentos em renda variável, renda fixa, e investimentos alternativos; incluindo fundos de *hedge*, fundos de fundos e *merchant banking*, por meio de mais de 50 escritórios estrategicamente posicionados ao redor do globo. Em 31 de dezembro de 2018, Morgan Stanley apresentou patrimônio líquido de US\$81,4 bilhões e ativos totais no valor de US\$853,5 bilhões.

No mercado de emissão de ações global, especificamente, o Morgan Stanley é líder mundial no ranking de ofertas públicas iniciais de ações (IPO) e emissão de ações em geral entre 2010 e 2018, de acordo com a Bloomberg. Historicamente o Morgan Stanley conquistou diversos prêmios como reconhecimento de sua posição de destaque no mercado financeiro global. Em 2017, o Morgan Stanley foi eleito pela revista International Financing Review (IFR) como "Equity House of the Year", "Americas Equity House of the Year" e "Americas Structured Equity House of the Year".

Na América Latina, o Morgan Stanley também desempenhou papel de liderança em diversas operações de destaque entre 2010 e 2018 selecionadas pela IFR: a oferta de ações no valor de US\$70 bilhões da Petrobras, selecionada como "Latin America Equity Issue of the Year" em 2010, na qual o Morgan Stanley participou como coordenador global e agente estabilizador; a oferta inicial de ações no valor de US\$1,4 bilhões da Arcos Dorados, selecionada como "Latin America Equity Issue of the Year" em 2011, na qual o Morgan Stanley participou como *joint bookrunner* e agente estabilizador; e também oferta inicial de ações do Jose Cuervo, no valor de US\$900 milhões, selecionada como "Latin America IPO of the Year" em 2017, na qual o banco atuou como global coordinator.

Em 1997, Morgan Stanley estabeleceu um escritório permanente no Brasil em São Paulo e, em 2001, fortaleceu sua posição no País ao constituir o Banco Morgan Stanley e a Morgan Stanley Corretora. O Banco Morgan Stanley é um banco múltiplo autorizado pelo Banco Central com carteiras comercial, de investimento e câmbio. O Banco Morgan Stanley é uma subsidiária indiretamente controlada pelo Morgan Stanley. Atualmente, o Banco Morgan Stanley desenvolve principalmente as atividades de banco de investimento, renda variável, renda fixa e câmbio no Brasil.

A Morgan Stanley Corretora também possui uma posição de destaque no mercado de corretagem brasileiro. A Morgan Stanley Corretora ocupou a segunda posição em volume negociado de ações locais durante o ano de 2019, de acordo com o Bloomberg, com uma participação de mercado de 9.6%.

## **Banco J. Safra S.A.**

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em junho de 2019, o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$1,0 trilhão.

O Banco J. Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 30 de junho de 2019, os ativos totalizavam R\$188,4 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$106,1 bilhões.

**Investment Banking:** Atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Em Fusões e Aquisições, o Safra atua na assessoria junto às principais Empresas e Fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil e em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore.

**Private Banking:** oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2019, possuía aproximadamente R\$95,6 bilhões de ativos sob gestão.

**Sales & Trading:** criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

**Renda Fixa:** Atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDC, CRI, CRA, CCB, Bonds, dentre outros, configurando entres os líderes desse mercado.

No mercado de capitais, em 2018, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds e Notas Promissórias, totalizando mais de R\$9 bilhões em operações para empresas dos mais variados setores, tais como Rede D'Or, Einstein, BR Distribuidora, Klabin, Engie Brasil, TAESA, Klabin, EDP, Petrobras e Fibria.

## **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, conseqüentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em junho de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$275 (duzentos e setenta e cinco) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

### **Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos**

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (*Bonds*), Securitização, *Equity Capital Markets*, *M&A*, Crédito Estruturado, *Project Finance* e *Development Finance*.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o ranking da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de *equity sales* presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de *equity research* que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2017, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* destacando sua participação nas ofertas de IPO de Burger King no valor de R\$1,98 bilhões; IPO de Omega Geração, no valor de R\$789 milhões e Movida no valor de R\$600 milhões. Em 2019, até o fechamento do mês de julho, a XP atuou como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões e no follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Oferta obtidos por nós serão, após a dedução das comissões estimadas da Oferta e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, de aproximadamente R\$760.726.936,38, com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, sendo que caso estas sejam considerados, nos mesmos termos acima, de aproximadamente R\$1.029.570.323,21.

Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “*Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição*”, na página 65 deste Prospecto.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações que pretendemos dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das despesas e comissões estimadas da Oferta Primária e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

<b>Destinação</b>	<b>Percentual Estimado (%)<sup>(1)</sup></b>	<b>Valor Estimado</b>
Investimento em Inovação e tecnologia .....	5%	38.036.346,82
Fortalecimento da estrutura de capital e redução do nível de endividamento.....	20%	152.145.387,28
Aquisições de novos edifícios e desenvolvimento dos mesmos.....	75%	570.545.202,28
<b>Total.....</b>	<b>100%</b>	<b>760.726.936,38</b>

<sup>(1)</sup> No caso de exercício das Ações Adicionais e/ou Suplementares, a destinação dos recursos permanecerá a mesma e os percentuais serão mantidos.

### ***Investimentos em inovação e tecnologia.***

A Companhia pretende ampliar seus investimentos em inovação e tecnologia, tendo como foco, principalmente, aprimorar a sua eficiência operacional, através do desenvolvimento de programas internos e aprimoramento de sua plataforma de *e-commerce*.

### ***Fortalecimento da estrutura de capital e redução do nível de endividamento***

Conforme descrito acima, a Companhia pretende utilizar parte dos recursos a serem captados com a Oferta para o fortalecimento e otimização da sua estrutura de capital, reduzindo assim seu nível de endividamento, através da melhoria da liquidez promovida pelo aumento de recursos em caixa. Os recursos da Oferta poderão, eventualmente, ser utilizados para pagamento de quaisquer das principais dívidas com os atuais credores, conforme descritas no item 10.1(f) do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto, o que pode incluir dívidas com o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Safra e/ou sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, sendo certo que o montante destinado à amortização/liquidação de tais dívidas não será, em qualquer hipótese, individualmente, igual ou superior a 20% (vinte por cento) dos recursos totais captados no âmbito da Oferta.

### ***Aquisições de novos edifícios e desenvolvimento dos mesmos.***

A Companhia pretende utilizar parte dos recursos líquidos provenientes da Oferta para financiar o seu plano de crescimento, o que deve ocorrer por meio de aquisições de edifícios corporativos já construídos, locados ou não, visando sua modernização e atualização tecnológica, ou mesmo seu reposicionamento, quando necessário, bem como desenvolvimento e expansão de shopping centers de seu portfólio, e ainda, a construção/desenvolvimento de 1 galpão.

Dentre os principais impactos na sua situação patrimonial e resultados, a Companhia acredita que o uso dos recursos captados resultará na redução do seu nível de endividamento, elevando seu valor patrimonial.

Um aumento (redução) de R\$1,00 (um real) no Preço por Ação, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, após a dedução das despesas e comissões estimadas da Oferta e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, aumentaria ou reduziria, conforme o caso, o valor dos recursos líquidos a serem captados por nós na Oferta em R\$38.390.584,92.

A Companhia poderá utilizar outras fontes de recursos ainda não definidos, tais como financiamento imobiliário ou dívidas de mercado de capitais, com destinação associada à aquisições de novos edifícios e desenvolvimento dos mesmos.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, e se baseia em suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta sejam inferiores às suas estimativas, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta nas tabelas acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Para obter informações adicionais acerca do impacto dos recursos líquidos decorrentes da Oferta na nossa condição financeira, veja a seção "*Capitalização*" constante na página 102 deste Prospecto.

Para informações adicionais, ver seções "*Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta*", "*Operações Vinculadas à Oferta*" e "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações - Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia ao pagamento de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta*", nas páginas 74, 100 e 89 deste Prospecto, respectivamente.

## OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Conforme descrito na seção “*Destinação dos Recursos*”, na página 98 deste Prospecto, parte dos recursos oriundos da Oferta poderá ser utilizada pela Companhia para eventual pagamento de quaisquer das suas principais dívidas com seus atuais credores, conforme descritas no item 10.1(f) do Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto, o que pode incluir dívidas com os Coordenadores da Oferta e/ou sociedades pertencentes aos seus respectivos conglomerados econômicos.

Abaixo estão descritas as principais dívidas da Companhia que constam como credores o Banco Bradesco S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco J. Safra S.A. e/ou sociedades de seus respectivos conglomerados econômico que poderão, eventualmente, ser objeto de pagamentos com recursos da Oferta:

### *Banco Bradesco S.A.*

- (a) “Instrumento Particular de Abertura de Crédito com garantia hipotecária e outras avenças nº 648.390-9”, celebrado em 26 de agosto de 2011, com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$122 milhões. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,30% a.a. Este instrumento está programado para vencer em 26 de abril de 2025. O saldo devedor em 30 de junho de 2019 é de aproximadamente R\$110 milhões.
- (b) “Cédula de Crédito Bancário nº 23723722811002”, emitida em 12 de dezembro de 2014, com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$272 milhões. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,60% a.a. Esta cédula está programada para vencer em 12 de dezembro de 2031. O saldo devedor em 30 de junho de 2019 é de aproximadamente R\$270 milhões.
- (c) “Cédula de Crédito Bancário nº 23723722711001”, emitida em 12 de dezembro de 2014, pela CCP Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda. em conjunto com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$78 milhões. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,60% a.a. Esta cédula está programada para vencer em 12 de dezembro de 2031. O saldo devedor em 30 de junho de 2019 é de aproximadamente R\$78 milhões.

### *Itaú Unibanco S.A.*

- (d) “Cédula de Crédito Bancário nº 1016080190”, emitida em 30 de abril de 2015, pela CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários S.A. em conjunto com o Itaú Unibanco S.A., no montante total de R\$104 milhões. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,85% ao ano. Esta cédula está programada para vencer em 15 de março de 2030. O saldo devedor em 30 de junho de 2019 é de aproximadamente R\$100 milhões.

### *Banco J. Safra S.A.*

- (e) 9ª Emissão de Debêntures, realizada em 10 de janeiro de 2018. Foram emitidas 45 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10.000,00 cada uma, totalizando R\$450 milhões. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 1,40% a.a, base 252 dias úteis. A emissão está programada para vencer em 10 de janeiro de 2023. O saldo devedor em 30 de junho de 2019 é de aproximadamente R\$413 milhões. O Safra possui titularidade de 45 mil debêntures.

À exceção das operações descritas acima, não há qualquer outra transação financeira celebrada entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta que sejam vinculadas à Oferta.



O montante destinado à amortização/liquidação das dívidas listadas acima junto ao Bradesco BBI, ao Itaú BBA e ao Safra não será, em qualquer hipótese, individualmente, igual ou superior a 20% (vinte por cento) dos recursos totais captados no âmbito da Oferta.

A participação do Banco Bradesco S.A., do Itaú Unibanco S.A. e do Banco J. Safra S.A. na Oferta pode caracterizar eventual conflito de interesse, para tanto veja a seção *“Fatores de Riscos Relacionados à Oferta e às Ações - Determinados Coordenadores podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta deve ser destinada pela Companhia à liquidação ou à amortização de dívida em aberto com Coordenadores”*, na página 89 deste Prospecto.

**Para mais informações sobre o relacionamento comercial relevante dos Coordenadores com a Companhia, ver seção “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores”, na página 74 deste Prospecto.**

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta nossa capitalização total, composta por nossos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2019, tal como ajustados para refletir o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta estimados em R\$760.726.936,38, com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

As informações abaixo, referentes à coluna "Histórico", foram extraídas de nossas Informações Trimestrais - ITR relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim financial reporting, emitida pelo IASB. O investidor deve ler as informações da tabela abaixo em conjunto com nossas Informações Trimestrais - ITR relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e suas respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto, e com as seções "3 – Informações Financeiras Seleccionadas" e "10 – Comentários dos Diretores" do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

	<b>Em 30 de junho de 2019</b>	
	<b>Histórico</b>	<b>Ajustado Pós-Oferta<sup>(1)</sup></b>
	<i>(em milhares de R\$)</i>	<i>(em milhares de R\$)</i>
Empréstimos e financiamentos circulante .....	291.770	291.770
Empréstimos e financiamentos não circulante.....	1.656.145	1.656.145
<b>Patrimônio Líquido</b> .....	<b>1.766.987</b>	<b>2.527.714</b>
<b>Capitalização Total<sup>(2)</sup></b> .....	<b>3.714.902</b>	<b>4.475.629</b>

<sup>(1)</sup> Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos provenientes da Oferta (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), estimados em R\$760.726.936,38, líquidos de comissões e despesas estimadas em R\$39.273.063,62, com base no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019.

<sup>(2)</sup> Capitalização total corresponde à soma dos valores relativos ao total dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, em decorrência da colocação das Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução das despesas das comissões estimadas da Oferta e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, aumentaria (reduziria) o valor da nossa capitalização total em R\$38.390.584,92. O Preço por Ação será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

O valor do nosso patrimônio líquido após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Não houve alteração relevante em nossa capitalização total desde 30 de junho de 2019.

## DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o nosso valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2019, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$1.766.987 mil e o valor patrimonial por ação ordinária de nossa emissão correspondia, na mesma data, a R\$14,77. O referido valor patrimonial por ação ordinária representa o valor contábil total do nosso patrimônio líquido dividido pelo número total de ações ordinárias de nossa emissão em 30 de junho de 2019.

Considerando a subscrição de 40.000.000 (quarenta milhões) de Ações no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, pelo Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, e após a dedução das comissões da Oferta e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, nosso patrimônio líquido estimado em 30 de junho de 2019 seria de R\$2.527.714 mil, representando um valor patrimonial de R\$15,83 por Ação, considerando a quantidade total de ações de nossa emissão em 30 de junho de 2019 e as Ações emitidas na Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares. Isso significaria um aumento imediato no valor do nosso patrimônio líquido por ação de R\$1,07 para os acionistas existentes, e uma diminuição imediata por Ação de 20,8% para novos investidores que investirem em nossas Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 65 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação nossa emissão, com base em nosso patrimônio líquido em 30 de junho de 2019 e considerando os impactos da realização da Oferta:

	<b>Em R\$, exceto %</b>
Preço por Ação <sup>(1)</sup> .....	R\$20,00
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2019 <sup>(2)</sup> .....	R\$14,77
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação em 30 de junho de 2019 para os atuais acionistas.....	R\$1,07
Valor patrimonial contábil por ação em 30 junho de 2019 ajustado para refletir a Oferta <sup>(3)</sup> .....	R\$15,83
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação dos novos investidores <sup>(4)</sup> .....	R\$4,17
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta <sup>(5)</sup> .....	-20,8%

(1) Considerando a subscrição de 40.000.000 (quarenta milhões) de Ações no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, pelo Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, e após a dedução das comissões da Oferta e das despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta.

(2) Considera o número total das ações na data deste Prospecto.

(3) Considera ajuste de custos e despesas com a oferta.

(4) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação a ser pago pelos investidores e o valor patrimonial líquido por ação de emissão da Companhia imediatamente após a conclusão da Oferta.

(5) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação será fixado tendo como parâmetro **(i)** as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção "Informações Sobre a Oferta – Preço por Ação", na página 59 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019, acarretaria um aumento (diminuição), após a conclusão da Oferta, no valor do patrimônio líquido contábil por ação de nossa emissão em R\$0,24 por Ação, assumindo que o número de Ações estabelecido na capa deste Prospecto não sofrerá alterações, e após deduzidas as comissões e as despesas relativas à Oferta a serem pagas por nós. O valor do nosso patrimônio líquido contábil por Ação após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### Planos de Opções

Estudamos a adoção de um plano de remuneração baseado em opções de compra de ações. Contudo, na data deste Prospecto, este plano ainda não havia sido aprovado, bem como suas características não haviam sido definidas ou projetadas.

### Histórico do Preço de Emissão de Ações

Nos últimos cinco anos, realizamos o seguinte aumento de capital:

<b>Data</b>	<b>Operação</b>	<b>Valor</b>	<b>Preço por Ação (R\$)</b>
28/04/2015	Subscrição Particular	400.000.006,92	10,91

A tabela a seguir traz uma comparação entre o preço pago no aumento de capital realizado nos últimos 05 (cinco) anos e o preço de emissão da Oferta:

	<b>Preço de Emissão (R\$)</b>	<b>Preço Pago (R\$)</b>
Aumento de Capital realizado em 28.04.2015.....	10,91	10,91
Preço por Ação <sup>(1)</sup> .....	20,00	— <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Considerando o Preço por Ação de R\$20,00, considerando o preço de fechamento das ações de emissão da Companhia na B3 em 03 de outubro de 2019.

<sup>(2)</sup> A ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Para informações adicionais referentes aos últimos aumentos do nosso capital social, veja o item "17.2. Aumentos do Capital Social" do nosso Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

## **ANEXOS**

---

- **ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 2 DE SETEMBRO DE 2019 APROVANDO A OFERTA, BEM COMO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES**
- **MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL**
- **DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- 
- **ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 2 DE SETEMBRO DE 2019 APROVANDO A OFERTA, BEM COMO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12 09 19

**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:

1/4



(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.



JUCESP  
12 09 19

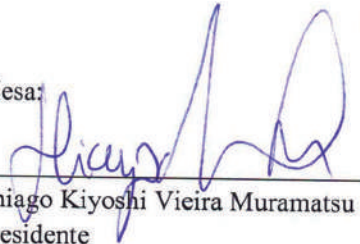
- (ii) Aprovar, por unanimidade, a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações a serem emitidas no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 11º, parágrafo 1º, do Estatuto Social 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.

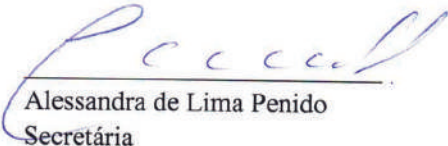
7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os Conselheiros presentes. **Mesa:** Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu - Presidente; Alessandra de Lima Penido – Secretária. **Membros 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



4/4



- 
- **MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 DE [●] DE [●] 2019

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em [●] de [●] de 2019, às [●] 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: [●]; Secretário: [●].
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a fixação e justificativa do preço de emissão por unidade ações ordinárias de emissão da Companhia (“Ações”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de Ações de emissão da Companhia (“Oferta”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação de Ações no exterior; (ii) a aprovação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, mediante a emissão de ações ordinárias a serem emitidas com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, 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; (iii) a aprovação da subscrição das Ações a serem emitidas pela Companhia e a homologação do aumento de capital social da Companhia; (iv) a aprovação, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, da reforma do *caput* do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia; (v) a ratificação dos direitos, vantagens e restrições das Ações emitidas no âmbito da Oferta; e (vi) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar as providências, celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e implementação das deliberações aqui consubstanciadas, bem como a ratificação de atos já praticados para a 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/maioria], a fixação do preço de emissão de R\$[●] por Ação objeto da Oferta (“Preço por Ação”). O Preço por Ação foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a investidores institucionais, a ser realizado no Brasil, pelo Banco Bradesco BBI S.A. (“Coordenador Líder”), Banco BTG Pactual S.A., Banco Itaú BBA S.A., Banco Morgan Stanley S.A., Banco J. Safra S.A., e XP Investimentos S.A., (“BTG”, “Itaú BBA”, “Morgan Stanley”, “Safra”, “XP” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Ações, com Garantia Firme de Liquidação, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações” (“Contrato de Colocação”), e 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”), nos termos do “Placement Facilitation Agreement” (“Contrato de Colocação Internacional”), em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400” e “Procedimento de *Bookbuilding*”, respectivamente) e foi calculado tendo como parâmetro (a) a cotação das Ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e (b) 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 apresentaram 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”).

(ii) Aprovar por [unanimidade/maioria], em decorrência da deliberação tomada no item (i) acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, no montante de R\$[●], o qual passará de R\$799.763.371,47 para R\$[●], mediante a emissão de [●] novas ações ordinárias, cada uma no valor de R\$ [●], todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, que serão objeto da Oferta, passando o capital social da Companhia de 119.663.612 ações ordinárias, para [●] ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 11º, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia. Aprovar, ainda, que as novas ações emitidas, nos termos da deliberação tomada neste item, terão os mesmos direitos conferidos às demais ações 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 a partir da publicação do anúncio de início da Oferta.

(iii) Aprovar por [unanimidade/maioria], a subscrição de [●] ([●]) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ora emitidas pela Companhia, as quais correspondem à totalidade das Ações emitidas no contexto da Oferta e que foram integralizadas à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional. Em face da verificação da subscrição da totalidade das Ações objeto da Oferta, homologar o aumento do capital da Companhia no montante de R\$ [●], mediante a emissão de [●] novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.



(iv) Face à homologação do aumento de capital objeto da deliberação dos itens (ii) e (iii) acima, aprovar, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, a reforma do *caput* do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital social da Companhia que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ [●] ([●]) dividido em [●] ([●]) de ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.”

(v) Ratificar, por [unanimidade/maioria], que as novas Ações ora emitidas pela Companhia conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, a partir da data da efetiva integralização das Ações.

(vi) Autorizar, por [unanimidade/maioria] a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, (i) o Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações; e (iii) o *Placement Facilitation Agreement*; que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia, bem como a assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos, bem como a ratificar todos os atos já praticados para 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:** Elie Horn - Presidente; Pedro Márcio Daltro dos Santos – Secretário. **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, [●] de [●] de 2019.

Mesa:

\_\_\_\_\_  
Elie Horn  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Pedro Márcio Daltro dos Santos  
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- 
- **DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**  
**PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 08.801.621/0001-86, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), a ser 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”), sob a coordenação do Banco Bradesco BBI S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Itaú BBA S.A., Banco Morgan Stanley S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (em conjunto, “Coordenadores da Oferta”) instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e convidadas a participar da Oferta para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a investidores não institucionais, incluindo, ainda, esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM 400, expor e declarar o quanto segue:

Considerando que:

- (A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em agosto de 2019 (“Auditoria”), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Prospecto Definitivo”);
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo;
- (D) a Companhia disponibilizou, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Prospecto Preliminar”) e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (E) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e



(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus próprios consultores legais.

A Companhia declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

(i) é responsável pelas as informações prestadas e a serem prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterà, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Ações e da Companhia, das suas atividades, da sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iv) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 4 de outubro de 2019.

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



Nome:

**Pedro Marcio Daltro dos Santos**  
Diretor Presidente

Cargo:

Nome:



**Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu**  
Diretor Financeiro

Cargo:

**DECLARAÇÃO  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº400**

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.271.464/0103-43, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** (“Ações” e “Companhia”, respectivamente) a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Companhia e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em agosto de 2019, a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Prospecto Definitivo”);
- (C) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações da Cyrela Commercial Properties S.A.



Empreendimentos e Participações (“Prospecto Preliminar”) e ao Prospecto Definitivo;

- (D) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que a Companhia considerou relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e
- (F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas”, atualmente em vigor; e
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da



Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 04 de outubro de 2019.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Nome:

Cargo:

**Alessandro Farkuh**  
Diretor

