

BR PROPERTIES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/ME nº 06.977.751/0001-49

NIRE 35300316592

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 8 DE NOVEMBRO DE 2019

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 8 de novembro de 2019, às 17h00 horas, na sede social da BR Properties S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **PRESENÇA E CONVOCAÇÃO:** As formalidades de convocação foram dispensadas em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme autorizado pelo artigo 11º, parágrafo 1º, do estatuto social da Companhia ("**Estatuto Social**"), tendo os mesmos, participado da reunião via conferência telefônica, conforme permitido pelo artigo 11º, parágrafo 3º, do Estatuto Social.

3. **MESA:** Presidente: Sr. Rubens Mario Marques de Freitas; e Secretário: Sr. Martín Andrés Jaco.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a realização de 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**"), com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), e com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"); **(ii)** a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas titulares de ações ordinárias de emissão 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 5º, parágrafo 4º, do Estatuto Social, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social; **(iii)** a concessão do direito de prioridade exclusivamente aos acionistas titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia ao final do dia 7 de novembro de 2019, após o fechamento do mercado ("**Acionistas**") para a subscrição de até a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) a serem colocadas por meio da Oferta ("**Direito de Prioridade**"); **(iv)** a ratificação dos atos que a Diretoria da Companhia já tenha praticado, única e exclusivamente, com vistas à realização da Oferta; e **(v)** a autorização para que a Diretoria da Companhia pratique todos os atos necessários à execução das deliberações tomadas nesta reunião e para a implementação da Oferta.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após a análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, deliberaram os Conselheiros, por unanimidade dos votos:

5.1 Aprovar a realização da Oferta, conforme os termos e condições dispostos abaixo:

5.1.1 A Oferta consistirá na oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de, inicialmente, 62.500.000 (sessenta e duas milhões e quinhentas mil) Ações, sem prejuízo das Ações Adicionais (conforme definido abaixo), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 476, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores

Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários atualmente em vigor, e demais disposições legais aplicáveis, incluindo o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e o Ofício Circular 087/2014-DP, emitido pela B3 em 28 de novembro de 2014, sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A., do Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A., do Banco Santander (Brasil) S.A. e do Banco BTG Pactual S.A. (em conjunto, “**Coordenadores da Oferta**”), nos termos do contrato de distribuição da Oferta, a ser celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta.

- 5.1.2** Simultaneamente, no âmbito da Oferta, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, por Itaú BBA USA Securities, Inc., BofA Securities, Inc., Santander Investment Securities Inc. e BTG Pactual US Capital LLC (“**Agentes de Colocação Internacional**”), nos termos do “*Placement Facilitation Agreement*”, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, sendo, nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América (“**SEC**”), e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, para investidores institucionais e outros investidores que sejam pessoas não residentes nos Estados Unidos da América 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 ao amparo do *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado (“*Securities Act*”), em ambos os casos, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act*, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, desde que tais investidores estrangeiros sejam registrados na CVM e invistam no Brasil por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil, pela CVM e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Investidores Estrangeiros**”).
- 5.1.3** Até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, a quantidade de Ações inicialmente ofertadas, poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 35%, ou seja, até 21.875.000 (vinte e uma milhões, oitocentas e setenta e cinco mil) Ações, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas (“**Ações Adicionais**”), as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no momento em que for fixado o Preço por Ação (conforme abaixo definido).
- 5.1.4** O preço por Ação (“**Preço por Ação**”) será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais (conforme definido abaixo), no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, tendo como parâmetro: (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3; e (ii) as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) pelas Ações, coletadas junto a Investidores Institucionais (“**Procedimento de Bookbuilding**”), e aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia. Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento

no contexto da Oferta e a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, e, portanto, não promovendo a diluição injustificada dos acionistas da Companhia.

- 5.1.5** A Oferta será realizada primeira e exclusivamente para os Acionistas, no âmbito da Oferta Prioritária; caso haja Ações (considerando as Ações Adicionais (se emitidas)) remanescentes após o atendimento da Oferta Prioritária (conforme definido abaixo), a Oferta será realizada para: (i) investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio ("**Investidores Profissionais**"), limitados a, no máximo, 75 Investidores Profissionais e a subscrição de Ações limitada a, no máximo, 50 Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476; e (ii) Investidores Estrangeiros (os Investidores Profissionais e os Investidores Estrangeiros, em conjunto, "**Investidores Institucionais**"), sem a necessidade, portanto, de 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.
- 5.1.6** Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
- 5.1.7** Os recursos líquidos oriundos da Oferta serão destinados para (i) aquisições de novos empreendimentos e investimento nas propriedades atuais/adquiridas (construção, reformas e outros investimentos) ("**Atividades de M&A**"); e (ii) pagamento de empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia, que podem incluir o pagamento de empréstimos e financiamentos contratados com os Coordenadores da Oferta.
- 5.2** Aprovar a exclusão do direito de preferência dos acionistas titulares de ações ordinárias de emissão 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 5º, parágrafo 4º, do Estatuto Social, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.
- 5.3** Aprovar a concessão do Direito de Prioridade, de forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 9º-A da Instrução CVM 476 e a assegurar a participação dos Acionistas na Oferta, para subscrição de até a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) a serem colocadas por meio da Oferta, aos Acionistas, na respectiva proporção de suas participações acionárias no total do capital social da Companhia, desconsiderando as ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria. Não será admitida a negociação ou cessão, total ou parcial, dos Direitos de Prioridade dos Acionistas a quaisquer terceiros, incluindo entre os próprios Acionistas.
- 5.4** Ratificar os atos que a diretoria da Companhia já tenha praticado, única e exclusivamente, com vistas à realização da Oferta.
- 5.5** Autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à consecução das deliberações tomadas nesta reunião. Para tanto, a Diretoria da Companhia está investida de plenos poderes para, desde já, tomar todas as providências e praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta, e em especial dos poderes de representação da Companhia perante a CVM, a B3 e a ANBIMA, conforme se faça necessário, podendo para tanto praticar ou fazer com que sejam praticados quaisquer atos e/ou negociar,

aprovar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada e a presente ata foi lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Mesa - Presidente: Rubens Mário Marques de Freitas, Presidente; Secretário: Martín Andrés Jaco. Conselheiros - Rubens Mário Marques de Freitas, Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano, Fábio de Araújo Nogueira; Charles Laganá Putz e Danilo Gamboa.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 8 de novembro de 2019.

Martín Andrés Jaco
Secretário