



## **BR PROPERTIES S.A.**

Companhia Aberta  
CNPJ n.º 06.977.751/0001-49  
NIRE 35.300.316.592

### **FATO RELEVANTE**

**BR PROPERTIES S.A.** (B3: BRPR3) ("Companhia"), listada no segmento diferenciado de governança corporativa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") denominado Novo Mercado, em cumprimento ao disposto no artigo 157, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e na Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), dando continuidade às informações previstas nos fatos relevantes divulgados pela Companhia em 24 de outubro de 2019 e em 8 de novembro de 2019 ("Fato Relevante da Oferta"), informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data, no âmbito da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Oferta"), foi aprovada a fixação do preço por ação no valor de R\$12,50 ("Preço por Ação"), bem como o aumento do capital social da Companhia, no contexto da Oferta, mediante a emissão de 84.375.000 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), número este que inclui as Ações Adicionais (conforme definido abaixo), perfazendo a Oferta o montante total de R\$1.054.687.500,00. Em razão da Oferta, o capital social da Companhia passou de R\$3.314.456.624,79, dividido em 407.135.283 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, para R\$4.369.144.124,79, dividido em 491.510.283 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

#### **Aprovações Societárias**

A realização da Oferta (conforme definido abaixo), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 5º, parágrafo 4º, do estatuto social da Companhia, e seus termos e condições foram aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 8 de novembro de 2019, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e foi publicada na página da Companhia na rede mundial de computadores e no Sistema Empresas.NET.

O Preço por Ação, o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social, e a homologação do aumento de capital foram aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 21 de novembro de 2019, cuja ata será arquivada na JUCESP e foi publicada na página da Companhia na rede mundial de computadores e no Sistema Empresas.NET.

#### **Oferta**

A Oferta está sendo realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), 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 ("Código ANBIMA") e demais disposições legais aplicáveis, incluindo o Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado") e o Ofício Circular 087/2014-DP, emitido pela B3 em 28 de novembro de 2014 ("Ofício Circular B3 087/2014-DP"), sob a coordenação de Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("Bank of America"), Banco Santander (Brasil) S.A.

("Santander") e Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual", e, em conjunto com o Coordenador Líder, Bank of America e Santander, "Coordenadores da Oferta"), nos termos do contrato de distribuição da Oferta, celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição") ("Oferta").

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior, por Itau 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", celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional"), para Investidores Estrangeiros (conforme definido no Fato Relevante da Oferta).

#### **Ações Adicionais**

A quantidade de Ações inicialmente ofertadas, foi, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 21.875.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais"), as quais foram destinadas a atender eventual excesso de demanda constatado no momento em que o Preço por Ação foi fixado.

#### **Exclusão do Direito de Preferência e Concessão do Direito de Prioridade**

No âmbito da Oferta, a emissão das Ações (considerando as Ações Adicionais) pela Companhia é realizada 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 5º, parágrafo 4º, do estatuto social da Companhia, e tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social.

Nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 476, de forma a assegurar a participação dos atuais acionistas da Companhia na Oferta, foi concedida prioridade aos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia (a) ao final do dia 7 de novembro de 2019, após o fechamento do mercado ("Primeira Data de Corte"), conforme posição de custódia (i) na Central Depositária de Ativos da B3 ("Central Depositária"), e (ii) na Itau Corretora de Valores S.A., instituição responsável pela escrituração das ações de emissão da Companhia ("Instituição Escrituradora") ("Acionistas"); e (b) ao final do dia 14 de novembro de 2019, após o fechamento do mercado ("Segunda Data de Corte"), conforme posição de custódia (i) na Central Depositária; e (ii) na Instituição Escrituradora, observado o Limite de Subscrição Proporcional (conforme definido no Fato Relevante da Oferta) e desde que permanecessem titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia na Segunda Data de Corte, para subscrição de até a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) a serem colocadas por meio da Oferta, na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia na Segunda Data de Corte, de acordo com os termos e o procedimento previsto no Fato Relevante da Oferta ("Oferta Prioritária").

#### **Coordenador Adicional**

Para fins do artigo 5º, inciso II, do Anexo II, do Código ANBIMA, o Bank of America é considerado Coordenador Adicional no âmbito da Oferta, uma vez que a Companhia pretende utilizar montante superior a 20% dos recursos líquidos que vier a receber na Oferta para amortizar determinadas dívidas que atualmente mantém com o Coordenador Líder e o Santander e/ou respectivas sociedades de seu conglomerado financeiro.

#### **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações Objeto da Oferta**

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, vide item "18.1. Direito das Ações" do Formulário de Referência da Companhia.

#### **Preço por Ação**

O Preço por Ação foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), 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.

#### **O Preço por Ação não é indicativo de preços que prevalecerão no mercado após a conclusão da Oferta.**

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 foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram 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.

Foram consideradas no Procedimento de *Bookbuilding* as demandas dos investidores de acordo com o plano de distribuição previamente acordado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e que estivessem de acordo com os objetivos da Companhia na realização da Oferta.

**Os Acionistas que participaram exclusivamente da Oferta Prioritária não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.**

No âmbito da Oferta Institucional (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), poderia ter sido, mas não foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*. Como foi verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), foi vedada a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta Institucional, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

**A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderia ter impactado adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderia promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.**

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400, para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas, desde que tais terceiros (i) não sejam Pessoas Vinculadas, e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400.

Nos termos da Instrução da CVM n.º 530, de 22 de novembro de 2012, ficou vedada a subscrição de Ações (considerando as Ações Adicionais) por investidores que tenham realizado vendas a descoberto de ações ordinárias de emissão da Companhia na data de fixação do Preço por Ação e nos cinco pregões que a antecederam, sendo todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e intenções de investimento de tais investidores automaticamente cancelados, e os valores eventualmente depositados devolvidos pelo Agente de Custódia ou pelos Coordenadores da Oferta, conforme o caso, sem juros, correção monetária ou reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do cancelamento. São consideradas vendas a descoberto aquelas realizadas por investidores que não sejam titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia, 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 ordinárias de emissão da Companhia 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 parágrafo, desde que as operações estejam enquadradas nas respectivas políticas de investimento de cada fundo. A vedação prevista neste parágrafo não se aplica nos seguintes casos: (i) operações realizadas por pessoas jurídicas no exercício da atividade de formador de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme definida na norma específica; e (ii) operações posteriormente cobertas por aquisição em mercado da quantidade total de ações ordinárias de emissão da Companhia correspondente à posição a descoberto até, no máximo, dois pregões antes da data de fixação do Preço por Ação.

#### **Distribuição Parcial**

Não foi admitida e não houve distribuição parcial no âmbito da Oferta.

#### **Estabilização do Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia**

Não haverá procedimento de estabilização do preço de ações ordinárias de emissão da Companhia após a realização da Oferta e, conseqüentemente, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário da B3 poderá flutuar significativamente após a colocação das Ações (considerando as Ações Adicionais).

## Cronograma Estimado da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta a partir desta data:

| N.º | Evento                                                                                                                      | Data de Realização/<br>Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|     | Encerramento das apresentações para potenciais investidores                                                                 |                                                     |
|     | Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                                                                         |                                                     |
|     | Fixação do Preço por Ação                                                                                                   |                                                     |
| 1.  | Reunião do Conselho de Administração da Companhia aprovando o Preço por Ação e a homologação do aumento de capital          | 21/11/2019                                          |
|     | Assinatura do Contrato de Distribuição, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta |                                                     |
|     | Divulgação de fato relevante comunicando o Preço por Ação                                                                   |                                                     |
| 2.  | Início das negociações das Ações objeto da Oferta (considerando as Ações Adicionais) na B3                                  | 25/11/2019                                          |
| 3.  | Data de Liquidação                                                                                                          | 26/11/2019                                          |
| 4.  | Data limite para o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM                                                     | 02/12/2019                                          |

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações e antecipações sem aviso prévio, a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## Custos da Oferta

As comissões e as despesas da Oferta, incluindo despesas com advogados, consultores, auditores e publicidade, serão pagas exclusivamente pela Companhia.

Para informações adicionais acerca dos Custos da Oferta, vide item "18.12. Valores Mobiliários – Outras Informações Relevantes" do Formulário de Referência da Companhia.

## Destinação dos Recursos

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta, incluindo a colocação das Ações Adicionais, para (i) aquisições de novos empreendimentos e investimento nas propriedades atuais/adquiridas (construção, reformas e outros investimentos); 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.

Para informações adicionais acerca da destinação dos recursos da Oferta, vide item "18.12. Valores Mobiliários – Outras Informações Relevantes" do Formulário de Referência da Companhia.

## Capitalização

Para informações acerca dos impactos da Oferta na capitalização da Companhia, vide item "18.12. Valores Mobiliários – Outras Informações Relevantes" do Formulário de Referência da Companhia.

## Diluição

O Acionista que (i) não exerceu seu Direito de Prioridade no âmbito da Oferta Prioritária; ou (ii) exerceu seu Direito de Prioridade no âmbito da Oferta Prioritária subscrevendo quantidade de Ações (considerando as Ações Adicionais) abaixo de sua respectiva proporção na posição acionária; ou (iii) tiver seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária cancelado nos termos descritos no Fato Relevante da Oferta, será diluído.

Para informações adicionais acerca da diluição decorrente do aumento de capital no âmbito da Oferta, vide item "18.12. Valores Mobiliários – Outras Informações Relevantes" do Formulário de Referência da Companhia.

## Informações Adicionais

Exceto quando especificamente definidos neste fato relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante da Oferta.

Os demais termos, condições e procedimentos relacionados à liquidação da Oferta permanecem os mesmos em relação àqueles divulgados pela Companhia por meio do Fato Relevante da Oferta.

Este fato relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Ações. Ao decidir investir nas Ações, os Acionistas e potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos.

A Oferta não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA") ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Após o encaminhamento da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, a Oferta será objeto de registro pela ANBIMA, conforme artigo 16, inciso II, do Código ANBIMA. A Companhia e os Coordenadores da Oferta não realizaram nem pretendem realizar qualquer registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. A Oferta não foi e nem será registrada na SEC.

A Companhia não poderá realizar outra oferta pública de Ações com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, dentro do prazo de quatro meses contados da data de encerramento da Oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

Este Fato Relevante não constitui uma oferta do direito de participar da Oferta Prioritária ou de venda das Ações nos Estados Unidos, e a Companhia não está solicitando ofertas de compra nos Estados Unidos. Qualquer informação aqui contida não deverá ser levada, transmitida, divulgada, distribuída ou disseminada nos Estados Unidos. O direito de participar da Oferta Prioritária e/ou as Ações não poderão ser ofertados ou vendidos nos Estados Unidos sem que haja registro ou isenção de registro nos termos do *Securities Act*.

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado informados sobre o andamento da Oferta por meio da divulgação de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e da Companhia ([www.brpr.com.br/ri](http://www.brpr.com.br/ri)).

São Paulo, 21 de novembro de 2019.

**André Bergstein**

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

**Departamento de Relações com Investidores**

Telefones: (11) 3201-1000

E-mail: [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)

Website: [www.brpr.com.br/ri/](http://www.brpr.com.br/ri/)



## **BR PROPERTIES S.A.**

Corporate Taxpayer ID (CNPJ/ME) 06.977.751/0001-49

NIRE 35.300.316.592

Publicly-Held Company

## **MATERIAL FACT**

**BR PROPERTIES S.A.** (“Company” or “**BR Properties**”), a company listed on the “Novo Mercado” corporate governance segment of the B3 S.A. - Brazil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), pursuant to the Brazilian Securities Commission (“**CVM**”) Instruction No. 358/02, of January 3, 2002, as amended and Article 157, paragraph 4 of the Brazilian Law No. 6,404, of December 15, 1976, as amended, and in addition to the information disclosed in the material fact dated November 8, 2019, hereby announces to its shareholders and to the market in general that the members of the Board of Directors of the Company at a meeting held on November 21, 2019, approved the pricing of the primary offering, in accordance with CVM Instruction No. 476, dated January 16, 2009, as amended, of 84,375,000 newly issued common shares of the Company (including the Additional Offering, as defined below) (the “**Shares**” and “**Offering**”, respectively). **The Offering price was set at R\$12.50 by the Company’s Board of Directors (“Price per Share”) following the conclusion of the bookbuilding process. The total amount of the Offering is R\$1,054,687,500.00 and represents an increase of the Company’s capital stock to R\$4,369,144,124.79 divided into 491,510,283 common shares.**

In accordance with CVM regulations, the total number of 62,500,000 newly issued common Shares initially offered by the Company was increased by 35%, or 21,875,000 Shares, at the Price per Share (the “**Additional Offering**”), resulting in the total number of 84,375,000 Shares.

The Offering was directed to (i) no more than 75 professional investors in Brazil, (ii) qualified institutional buyers (as defined under Rule 144A under the United States Securities Act of 1933, as amended – “**Securities Act**”) in the United States and (iii) outside of the United States and Brazil, to institutional and other investors that are not U.S. persons (as defined in Regulation S under the Securities Act).

**The beginning of trading of the Shares on the São Paulo Stock Exchange (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão) is expected to occur on the second business day after this disclosure of the Price per Share, and the settlement of the Offering is expected to occur on the third business day after this disclosure of the Price per Share.**

**The Offering has not been and will not be registered under the Securities Act, or any other U.S. federal and state securities laws, and the Shares may not be offered, sold, pledged or otherwise transferred in the United States or to U.S. investors, unless they are registered, or exempt from, or not subject to, registration under the Securities Act.**

In order to comply with CVM regulations and to ensure the participation of existing shareholders in the Offering, a priority right was given to existing shareholders of the Company to subscribe for up to all of the Shares placed through the Offering *pro rata* to their shareholdings in the Company’s capital (“**Priority Offering**”). Therefore, all of the Shares offered in the Offering were offered to existing shareholders before any other investors. **The Priority Offering of Shares, which occurred in Brazil concurrently with the Offering, has not been and will not be registered under the Securities Act or under any U.S. state securities laws. Accordingly, the Priority Offering was only available to investors in the United States or to U.S. persons in reliance on exemptions from registration provided under the Securities Act.**

This material fact notice is disclosed for informative purpose only and shall not, in any circumstances, be construed as an investment recommendation. This material fact notice does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the Company’s securities, including the Shares, and shall not constitute an offer, solicitation or sale in any jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of that jurisdiction.

If you would like to receive a free translation of the full Portuguese-language *fato relevante* and are able to certify that you are a “qualified institutional buyer” (as defined in Rule 144A under the Securities Act) to the reasonable satisfaction of the Company, please contact the Company’s Investors Relations Department at [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br).

São Paulo, November 21, 2019.

**André Bergstein**  
Chief Financial and Investor Relations Officer