

Comunicado de Ação de Rating

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A.

Comunicado de Ação de Rating

SÃO PAULO, 29 DE JUNHO DE 2021

CONTATOS

Yug Santana +55.11.3043.7307
Analyst / AA Manager
yug.santana@moodys.com

Thamara Abrão +55.11.3043.6064
VP-Senior Analyst / Manager
thamara.abrao@moodys.com

Bernardo Costa +55.11.3043.7353
Rating Manager
bernardo.costa@moodys.com

A Moody's América Latina Ltda. ("Moody's Local") atribuiu hoje o rating corporativo A+.br à Cyrela Commercial Properties S.A.. Ao mesmo tempo, atribuiu o rating A.br à 11ª emissão de debêntures sem garantia e primeira e segunda séries da 13ª emissão de debêntures sem garantia. A perspectiva é estável.

Instrumento	Ratings	Perspectiva
Rating Corporativo (CFR)	A+.br	Estável
11a Emissão de Debêntures	A.br	
13a Emissão de Debêntures – 1ª série	A.br	
13a Emissão de Debêntures – 2ª série	A.br	

FUNDAMENTOS DO(S) RATING(S)

SERVIÇO AO CLIENTE

Brasil +55.11.3043.7300

O rating corporativo A+.br da Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) reflete o status da companhia como uma das principais proprietárias e operadoras de edifícios corporativos e shoppings do Brasil. O rating também considera o balanço sólido da companhia, com um crescente portfólio de alta qualidade. A companhia mantém uma robusta flexibilidade financeira, suportada por uma ampla posição de caixa e uma base substancial de ativos livres de encargos de garantia (50%) para gerir um perfil de amortização altamente gerenciável no curto prazo. Estes fatores provêm mais proteção contra os choques temporários advindos da pandemia sob a demanda dos consumidores no país, o que impacta negativamente a receita da CCP.

O rápido e difuso contágio do Covid-19 continua a impactar negativamente o crescimento do PIB do Brasil, os níveis de desemprego, e as atividades varejistas. O perfil financeiro de muitos varejistas que atuam em shoppings e outros inquilinos como restaurantes, academias, cinemas e teatros continua a sofrer impactos negativos de diferentes intensidades. Desde março de 2020, a companhia vem anunciando o fechamento de seus shoppings, em linha com ações similares adotadas por outros proprietários de comércios no país, seja pela exigência de autoridades locais ou por escolha própria. Contudo, negócios essenciais como supermercados, farmácias, serviços relacionados à saúde e operações relacionadas à alimentação continuam esporadicamente abertas.

Apesar das taxas de vacância terem se provado mais resilientes do que o esperado em 2020, o nível de vendas recorrentes caiu significativamente a partir do segundo trimestre. A CCP ofereceu descontos e postergações de pagamento para seus inquilinos. Suportada por incentivos governamentais, a atividade econômica foi acelerada no segundo semestre, no entanto, a segunda onda de infecções desencadeou uma nova série de fechamentos de comércios a partir de março de 2021, o que vem corroendo os ganhos de performance da segunda metade de 2020. De qualquer maneira, a resiliência do setor de edifícios corporativos e gerenciamento de propriedades, que representou 60% das receitas da companhia em 2020, mitigou as perdas no setor de shoppings. Como consequência, as métricas de crédito da companhia calculadas de acordo com os ajustes padrão da Moody's permaneceram relativamente estáveis – (i) a dívida bruta sobre EBITDA ficou em 6,8x ao

fim de 2019 e 2020; (ii) a dívida líquida passou de 3,7x em 2019 para 5,3x em 2020 e a cobertura de juros medida por EBIT sobre despesas financeiras ficou estável, próxima de 2,0x.

Os ratings A.br atribuídos às emissões de debêntures refletem a ausência de garantias reais nas emissões, comparado ao perfil de dívida consolidado com a maior parte das dívidas garantidas.

A perspectiva estável incorpora a nossa visão de que, apesar dos impactos da pandemia, a CCP está bem posicionada financeiramente, dadas as suas posições históricas de alavancagem e liquidez robustas. A perspectiva considera que a companhia manterá sua demonstrada disciplina financeira conforme a economia se recuperar dos impactos recentes da pandemia.

FATORES QUE PODERIAM LEVAR A UMA ELEVAÇÃO OU A UM REBAIXAMENTO DO(S) RATING(S)

Os ratings poderão ser elevados se a companhia manter seus níveis de alavancagem medida por dívida bruta sobre EBITDA próximos de 5.5x, com perspectivas mais estáveis em relação a atividade econômica do país.

Um rebaixamento dos ratings levaria em consideração uma deterioração de performance operacional e liquidez da companhia de forma que seus recursos disponíveis em caixa não sejam suficientes para cobrir as obrigações de curto prazo. Um rebaixamento também seria considerado se a alavancagem da companhia continuar a crescer em bases consistentes acima de 6.0x e se sua base de ativos livres de encargos de garantia diminuir de forma significativa.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada neste(s) rating(s) foi a Metodologia de Ratings para Empresas Não-Financeiras, publicada em 24 de junho de 2021 e disponível na seção de metodologias em www.moodyslocal.com/country/br.

DIVULGAÇÕES REGULATÓRIAS

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM nº 9/2020.

O presente Relatório de Classificação de Risco de Crédito não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, ou negociação dos instrumentos objeto destas classificações de risco de crédito.

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's pode utilizar informações de domínio público, incluindo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures.

A Moody's adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de Ratings sejam de qualidade suficiente e proveniente de fontes que a Moody's considera confiáveis incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Moody's não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de Rating. A Moody's reserva o direito de retirar o(s) Rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's no futuro próximo.

A Moody's não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ("Avaliação(ões) de Due Diligence").

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's pode receber, à depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados à pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros. Estes relatórios têm impacto neutro sobre os ratings.

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's pode incluir, à depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. À depender da natureza da transação, a Moody's pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Consulte o Formulário de Referência da Moody's, disponível em www.moodyslocal.com/country/br, para divulgações gerais sobre potenciais conflitos de interesse.

A Moody's pode ter fornecido Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s) no período de 12 meses que antecederam esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Providos a Entidades com Rating da Moody's através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating relacionadas à Moody's Local no

período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br para maiores informações a respeito.

Cyrela Commercial Properties S.A.

	Data de Atribuição do Rating Inicial	Data da Última Ação de Rating
Rating Corporativo (CFR)	29/06/2021	Não aplicável
11a Emissão de Debêntures	29/06/2021	Não aplicável
13a Emissão de Debêntures – 1ª série	29/06/2021	Não aplicável
13a Emissão de Debêntures – 2ª série	29/06/2021	Não aplicável

Os Ratings da Moody's são monitorados constantemente. Todos os Ratings da Moody's são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses.

Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da agência no exercício anterior.

Consulte o documento Moody's Local Brazil Ratings Scale disponível em www.moodyslocal.com/country/br para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e recuperação.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) Rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) Rating(s).

Consulte www.moodyslocal.com/country/br para divulgações regulatórias adicionais.

© 2021 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "PUBLICAÇÕES") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVESTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NAS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY'S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA AS SUAS PUBLICAÇÕES ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU PUBLICAÇÕES DA MOODY'S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUIDAS OU REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E PORTANTO NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem

qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de ratings de crédito ou na preparação de suas publicações.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY'S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à Moody's Investors Service, Inc., para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência, honorários que poderão ir desde US\$1.000 até, aproximadamente, US\$5.000.000. A MCO e a Moody's Investors Service também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito da Moody's Investors Service e de seus processos de ratings de crédito. São incluídas anualmente no website www.moodys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings de crédito e entre as entidades que possuem ratings da Moody's Investors Service e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australianos da afiliada da MOODY'S, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes

de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para o Japão: A Moody's Japan K.K. ("MJKK") é agência de rating de crédito e subsidiária integral da Moody's Group Japan G.K., que por sua vez é integralmente detida pela Moody's Overseas Holdings Inc., uma subsidiária integral da MCO. A Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") é uma agência de rating de crédito e subsidiária integral da MJKK. A MSFJ não é uma Organização de Rating Estatístico Nacionalmente Reconhecida ("NRSRO"). Nessa medida, os ratings de crédito atribuídos pela MSFJ são Ratings de Crédito Não-NRSRO. Os Ratings de Crédito Não-NRSRO são atribuídos por uma entidade que não é uma NRSRO e, conseqüentemente, a obrigação sujeita aos ratings de crédito não será elegível para certos tipos de tratamento nos termos das leis dos E.U.A. A MJKK e a MSFJ são agências de rating de crédito registradas junto a Agência de Serviços Financeiros do Japão ("Japan Financial Services Agency") e os seus números de registro são "FSA Commissioner (Ratings) n° 2 e 3, respectivamente.

A MJKK ou a MSFJ (conforme aplicável) divulgam, pelo presente, que a maioria dos emitentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela MJKK ou MSFJ (conforme aplicável) acordaram, com antecedência à atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados pela agência, honorários que poderão ir desde JPY125.000 até, aproximadamente, JPY550.000,000.

A MJKK e a MSFJ também mantêm políticas e procedimentos destinados a cumprir com os requisitos regulatórios japoneses.

Minuta Confidencial