

Rating Action: Moody's atribui rating corporativo Ba3 à Cyrela Commercial Properties; perspectiva estável

Global Credit Research - 25 Jul 2017

Sao Paulo, July 25, 2017 -- A Moody's América Latina atribuiu um rating corporativo Ba3 (escala global) / A1.br (escala nacional) à Cyrela Commercial Properties S.A ("CCP") com perspectiva estável. Ao mesmo tempo, a Moody's atribuiu ratings seniores sem garantia de Ba3 (escala global) / A2.br (escala nacional) para duas emissões de debêntures sem garantias de ativos reais da CCP, que totalizam R\$ 400 milhões. As debêntures foram emitidas pela companhia em 2013 e 2014, respectivamente. Esta é a primeira vez que a Moody's atribui ratings à CCP.

Os seguintes ratings foram atribuídos:

Cyrela Commercial Properties S.A. -- Ba3 / A1.br ratings corporativos

5ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 200 milhões, com vencimento em 2019 -- Ba3 / A2.br sênior sem garantia

8ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 200 milhões, com vencimento em 2020 -- Ba3 / A2.br sênior sem garantia

FUNDAMENTO DOS RATINGS

A Cyrela Commercial Properties S.A [BMF&BOVESPA: CCPR3] é uma das maiores incorporadoras comerciais listadas em Bolsa do Brasil e atua como proprietária na aquisição, desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e centros de distribuição. Os ratings corporativos Ba3 / A1.br refletem a posição de liderança da CCP, sua experiência em desenvolvimento comercial bem como a escala e qualidade do portfólio de investimentos.

No primeiro trimestre de 2017, as relações Dívida Total sobre Ativos Brutos e Dívida Líquida sobre EBITDA foram de aproximadamente 49% e 8,5x, respectivamente. Em 4 julho de 2017, a companhia anunciou duas transações para trocar participação de propriedade e vender ativos a Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) e a Prologis L.P., (rating sênior sem garantia A3) por aproximadamente R\$ 1,13 bilhão. Após aprovação do regulador e conclusão das transações, a CCP vai utilizar aproximadamente R\$ 1,0 bilhão dos recursos esperados para amortização de dívida, capital de giro e reservas de caixa em 2017. Esta redução significativa da alavancagem resultará em uma melhora dos índices de Dívida sobre Ativos Brutos e Dívida Líquida sobre EBITDA para abaixo de 40% e 5.0x, respectivamente, em uma base pro forma. Além disso, os ativos livres de encargos da CCP suportam a flexibilidade financeira da companhia. Esta transação oferece suporte fundamental aos ratings atribuídos.

As forças de crédito da CCP são parcialmente ofuscadas pelos atuais desafios macroeconômicos e políticas no Brasil, geração fraca de fluxo de caixa, risco de rolagem de locação de curto prazo, exposição ao terceiro ano de realinhamento dos preços de aluguel no mercado bem como um baixo índice de cobertura de encargos fixos.

A perspectiva estável reflete nossa expectativa de que a CCP vai operar sob um modelo de alavancagem mais conservador, após amortização significativa de dívida em 2017. A perspectiva também está relacionada ao fato de que a companhia continuará focando na geração interna de fluxo de caixa, melhorando o portfólio operacional com índices mais elevados de ocupação e de receitas de locação.

Uma elevação de rating é improvável no médio prazo e exigiria que a empresa alcançasse os seguintes critérios em uma base sustentada: 1) Alavancagem efetiva (dívida total + ações preferenciais) próxima de 30% dos ativos brutos; 2) Dívida Líquida sobre EBITDA abaixo de 4,0x; 3) Dívida com garantia abaixo de 20% dos ativos brutos; e 4). Cobertura de Encargos Fixos acima de 2,0x.

Pressões negativas podem surgir caso se observem os seguintes critérios em uma base sustentada: 1) Dívida total + ações preferenciais se aproximarem de 50% dos ativos brutos; 2) Dívida Líquida sobre EBITDA perto

de 6,0x; 3) Cobertura de encargos fixos e/ou Despesas de Juros Líquidas de Caixa abaixo de 1,0x; 4) uma taxa de ocupação física de carteira abaixo de 80%; e 5) uma redução significativa de ativos livres de encargos. Além disso, um rebaixamento adicional do rating soberano do Brasil exerceria pressão negativa sobre os ratings da CCP.

A principal metodologia utilizada nesta ação de rating foi Metodologia da Moody's para REITs e Outras Empresas de Propriedades Comerciais ("Global Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms"), publicada em julho de 2010. Consulte a página de Metodologias de Rating em www.moody's.com.br para uma cópia desta metodologia.

Sediada em São Paulo, a Cyrela Commercial Properties S.A. [BM&BOVESPA: CCPR3] foi criada em 2007 da Cyrela Brazil Realty, uma das maiores desenvolvedoras residenciais e comerciais do Brasil. A CCP foi organizada para ser proprietária, atuar na aquisição, investir e administrar edifícios corporativos, centros de logística e distribuição e shoppings centers. No primeiro trimestre de 2017, a companhia reportou US\$ 1,5 bilhão em ativos brutos com investimentos em 31 propriedades operacionais, que totalizam 464,2 mil metros quadrados de área própria locável, e um projeto em construção. A carteira é predominantemente localizada em ou ao redor da cidade de São Paulo.

Os Ratings em Escala Nacional da Moody's (NSRs) pretendem ser medidas relativas de idoneidade creditícia entre emissões e emissores de dívida dentro de um país, possibilitando aos participantes do mercado uma melhor diferenciação dos riscos relativos. OS NSRs são diferentes dos ratings da escala global no sentido de que não são globalmente comparáveis ao universo completo das entidades classificadas pela Moody's, mas apenas com outras entidades classificadas dentro do mesmo país. Os NSRs são designados por um modificador ".nn" que indica o país relevante, como ".za" no caso da África do Sul. Para mais informações sobre a abordagem da Moody's para ratings na escala nacional, consulte a Metodologia de Ratings da Moody's publicada em maio de 2016 sob o título "Equivalência entre os Ratings na Escala Nacional e os Ratings na Escala Global da Moody's" ("Mapping Moody's National Scale Ratings to Global Scale Ratings"). Embora os NSRs não tenham significado absoluto inerente em termos de risco de default ou perda esperada, pode-se inferir uma probabilidade histórica de default consistente com um dado NSR a partir do GSR para o qual o NSR mapeia em um momento específico. Para informações sobre taxas de default históricas associadas às diferentes categorias de escalas globais de ratings em distintos horizontes de investimentos consulte https://www.moody's.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1060333.

DIVULGAÇÕES REGULATÓRIAS

As fontes de informação utilizadas na elaboração do rating são as seguintes: partes envolvidas nos ratings, informações públicas, e confidenciais e de propriedade da Moody's.

Os tipos de informação utilizados na elaboração do rating são os seguintes: dados financeiros, documentação da dívida, dados operacionais, dados da carteira de ativos, dados do histórico de desempenho, informações públicas, informações da Moody's, e reportes regulatórios.

Fontes de Informação Pública: A Moody's considera informações públicas de diversas fontes como parte do processo de rating. Essas fontes podem incluir, mas não se limitam, à lista contida no link http://www.moody's.com/viewresearchdoc.aspx?docid=PBC_193459.

A Moody's considera a qualidade das informações disponíveis sobre o emissor ou obrigação como sendo satisfatória ao processo de atribuição do rating de crédito.

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

Consulte a página de divulgações regulatórias em www.moody's.com.br para divulgações gerais sobre potenciais conflitos de interesse.

A Moody's América Latina Ltda. pode ter fornecido Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à entidade classificada ou a terceiros relacionados no período de 12 meses que antecederam a ação de rating de crédito. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Providos a Entidades com Rating da Moody's América Latina, Ltda." http://www.moody's.com/viewresearchdoc.aspx?docid=PBC_196323 para mais informações.

As entidades classificadas pela Moody's América Latina Ltda. e partes relacionadas a essas entidades podem também receber produtos/serviços fornecidos por partes relacionadas à Moody's América Latina Ltda.

envolvidas em atividades de rating de crédito no período de 12 meses que antecederam a ação de rating de crédito. Consulte o link http://www.moody.com/viewresearchdoc.aspx?docid=PBC_196324 para obter a lista de entidades que recebem produtos/serviços dessas entidades relacionadas.

Os ratings da Moody's são monitorados constantemente, a menos que sejam ratings designados como atribuídos a um momento específico ("point-in-time ratings") no comunicado inicial. Todos os ratings da Moody's são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses.

Para ratings atribuídos a um programa, série ou categoria/classe de dívida, este anúncio fornece divulgações regulatórias pertinentes a cada um dos ratings de títulos ou notas emitidas subsequentemente da mesma série ou categoria/classe de dívida ou de um programa no qual os ratings sejam derivados exclusivamente dos ratings existentes, de acordo com as práticas de rating da Moody's. Para os ratings atribuídos a um provedor de suporte, este anúncio fornece divulgações regulatórias pertinentes à ação de rating de crédito do provedor de suporte e referentes a cada uma das ações de rating de crédito dos títulos que derivam seus ratings do rating de crédito do provedor de suporte. Para ratings provisórios, este anúncio fornece divulgações regulatórias pertinentes ao rating provisório atribuído, e em relação ao rating definitivo que pode ser atribuído após a emissão final da dívida, em cada caso em que a estrutura e os termos da transação não tiverem sido alterados antes da atribuição do rating definitivo de maneira que pudesse ter afetado o rating. Para mais informações, consulte a aba de ratings na página do respectivo emissor/entidade disponível em www.moody.com.br.

Para quaisquer títulos afetados ou entidades classificadas que recebam suporte de crédito direto da(s) entidade(s) primária(s) desta ação de rating de crédito, e cujos ratings possam mudar como resultado dessa ação de rating de crédito, as divulgações regulatórias associadas serão aquelas da entidade fiadora. Exceções desta abordagem existem para as seguintes divulgações: Serviços Acessórios, Divulgação para a entidade classificada e Divulgação da entidade classificada.

Consulte a aba de ratings na página do emissor/entidade em www.moody.com.br para visualizar o histórico e a última ação de rating deste emissor. A data em que alguns ratings foram atribuídos pela primeira vez diz respeito a uma época em que os ratings da Moody's não eram integralmente digitalizados e pode ser que os dados precisos não estejam disponíveis. Conseqüentemente, a Moody's fornece uma data que acredita ser a mais confiável e precisa com base nas informações que são disponibilizadas. Consulte a página de divulgação de ratings em nosso website www.moody.com.br para obter mais informações.

Consulte o documento Símbolos e Definições de Rating da Moody's ("Moody's Rating Symbols and Definitions") disponível na página de Definições de Ratings em www.moody.com.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 imprensa são aplicáveis ao rating de crédito e, se aplicável, também à perspectiva ou à revisão do rating.

Consulte o www.moody.com.br para atualizações e alterações relacionadas ao analista líder e à entidade legal da Moody's que atribuiu o rating.

Consulte a aba de ratings do emissor/entidade disponível no www.moody.com.br para divulgações regulatórias adicionais de cada rating.

Juan Acosta
Analyst
Commercial Real Estate Finance
Moody's Investors Service, Inc.
250 Greenwich Street
New York, NY 10007
U.S.A.
JOURNALISTS: 1 212 553 0376
Client Service: 1 212 553 1653

Nick Levidy
MD - Structured Finance
Commercial Real Estate Finance
JOURNALISTS: 1 212 553 0376
Client Service: 1 212 553 1653

Releasing Office:
Moody's America Latina Ltda.
Avenida Nacoes Unidas, 12.551
16th Floor, Room 1601
Sao Paulo, SP 04578-903
Brazil
JOURNALISTS: 800 891 2518
Client Service: 1 212 553 1653



© 2017 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 PELA MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. E SUAS AFILIADAS DE RATING ("MIS") 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. AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S PODEM INCLUIR OPINIÕES ATUAIS DA AGÊNCIA SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA. 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"). 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 E AS OPINIÕES DA MOODY'S 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. OS RATINGS DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO; OS RATINGS DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO 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 E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO OU AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, 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.

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 rating de crédito ou na preparação das Publicações da 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 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 OU 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, pagar à Moody's Investors Service, Inc., por serviços de avaliação e ratings prestados por si, honorários que poderão ir desde US\$1.500 até, aproximadamente, US\$2.500.000. A MCO e a MIS também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings da MIS e de seus processos de rating. São incluídas anualmente no website www.moody.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 e entre as entidades que possuem ratings da MIS e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na COM.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana 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. Seria temerário e inapropriado para os investidores de varejo formar qualquer decisão de investimento com base nos ratings de crédito e publicações da Moody's. Em caso de dúvida, deve-se contatar um consultor ou outro profissional financeiro.

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 objeto de rating não será elegível para certos tipos de tratamento nos termos das leis dos E.U.A. A MJKK e a MSFJ são agências de ratings de crédito registradas junto a Agência de Serviços Financeiros do Japão ("Japan Financial Services Agency") e os seus números de registo 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, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), por serviços de avaliação e rating por ela prestados, honorários que poderão ir desde JPY200.000 até, aproximadamente, JPY350.000,000.

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