

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 212ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CNPJ nº 02.773.542/0001-22  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Sociedade por Ações - CNPJ nº 73.178.600/0001-18  
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo - SP

No montante total de, inicialmente,

R\$ 550.000.000,00

(quinhentos e cinquenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM: [●], em [●] de [●] de 2019  
Classificação Preliminar de Risco da Emissão: brAAA, atribuída pela Standard & Poor's Ratings  
Código ISIN: BRRBRACR15Q8

EMIÇÃO DE 550.000 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03"), E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04") E "OFERTA", RESPECTIVAMENTE, DA 212ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COMPANHIA ABERTA COM SEDE NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 4.440, 11º ANDAR, PARTE, ITAIM BIBI, CEP 04538-132, NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 02.773.542/0001-22 ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 15 DE JULHO DE 2019 ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO" E "DATA DE EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R\$ 550.000.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS), A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BANCO BRADESCO BBI S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM ESTABELECIMENTO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 3.064, 10º ANDAR, ITAIM BIBI, CEP 01451-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 06.271.464/0103-43, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER") XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM ENDEREÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK, Nº 1.909, TORRE SUL, 25º AO 30º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 02.332.886/0011-78 ("XP INVESTIMENTOS"), O BANCO ITAÚ BBA S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 3.500, 12º, 3ª PARTE, 4º E 5º ANDARES, ITAIM BIBI, CEP 04538-132, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 17.298.092/0001-30 ("ITAÚ BBA"), O BANCO J SAFA S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM ENDEREÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PAULISTA, Nº 2.150, BELA VISTA, CEP 01310-500, INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 03.017.677/0001-20 ("SAFA"), O BANCO VOTORANTIM S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 14.171, TORRE A, 18º ANDAR, VILA GERTRUDES, CEP 04.794-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 59.588.111/0001-03 ("BANCO VOTORANTIM"), E O BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA RUA SENADOR DANTAS, Nº 105, 37º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 24.933.830/0001-30, ("BB-BI").

A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA PODERÁ, A CRITÉRIO DA EMISSORA, DESDE QUE ACORDADO COM A DEVEDORA E COM OS COORDENADORES, E SEM NECESSIDADE DE NOVO PEDIDO OU DE MODIFICAÇÃO NOS TERMOS DA OFERTA, SER ACRESCIDA EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO), OU SEJA, EM ATÉ 110.000 (CENTO E DEZ MIL) CRI, TOTALIZANDO R\$ 110.000.000,00 (CENTO E DEZ MILHÕES DE REAIS), EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 14 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 ("OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL").

OS CRI TÊM PRAZO DE 60 (SESSENTA) MESES, A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO, VENCENDO, PORTANTO, EM 15 DE JULHO DE 2024.

OS CRI FARÃO JUS A UMA REMUNERAÇÃO A SER DEFINIDA EM PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING CORRESPONDENTE A ATÉ 100,00% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DOS DI "OVER EXTRA GRUPO" - DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, CALCULADAS E DIVULGADAS PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), NO INFORMATIVO DIÁRIO, DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET ([HTTP://WWW.B3.COM.BR](http://www.b3.com.br)), BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO ("TAXA DI"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA, PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, INCLUSIVE, OU ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO, ATÉ A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO SUBSEQUENTE INCIDENTE SOBRE O VALOR NOMINAL OU SALDO DO VALOR NOMINAL DOS CRI ("REMUNERAÇÃO").

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS: (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("MDA") E/OU NO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS OPERACIONALIZADO E ADMINISTRADO PELA B3 (SEGMENTO BM&FBOVESPA) ("DDA"), CONFORME O CASO, AMBOS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MÓDULO DE NEGOCIAÇÃO CETIP 21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("CETIP 21") E/OU POR MEIO PLATAFORMA ELETRÔNICA DE NEGOCIAÇÃO DE MULTIATIVOS, ADMINISTRADA E OPERACIONALIZADA PELA B3 ("PUMA"), CONFORME O CASO, AMBOS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3.

A EMISSÃO E A OFERTA FORAM APROVADAS EM (I) REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 12 DE ABRIL DE 2019, REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 24 DE ABRIL DE 2019, SOB O Nº 225.920/19-0, E PUBLICADA NO "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO" E NO "DIÁRIO COMÉRCIO INDÚSTRIA E SERVIÇO"; E (II) REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 2019, A SER REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO E PUBLICADA NO "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO".

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES", CELEBRADO ENTRE A CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, COMPANHIA ABERTA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA DO RÓCIO, Nº 109, 2º ANDAR, SALA 01, PARTE, VILA OLÍMPIA, CEP 04552-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 73.178.600/0001-18 ("DEVEDORA"), A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO (ABAIXO DEFINIDO). OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO REPRESENTADOS INTEGRALMENTE POR UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, EMITIDA PELA EMISSORA, SOB A FORMA ESCRITURAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA ("CCT").

A EMISSÃO DOS CRI CONTERÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCT E SOBRE AS DEBÊNTURES COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, INSTITUIÇÃO COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA RUA SETE DE SETEMBRO, Nº 99, 24º ANDAR, CEP 20050-005, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 15.227.994/0001-50 ("AGENTE FIDUCIÁRIO").

PODERÁ HAVER O VENCIMENTO ANTECIPADO E O RESGATE ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NA OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES ELENCADAS NA CLÁUSULA V E NO ITEM 6.1 DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, HIPÓTESE EM QUE PODERÁ SER REDUZIDO O HORIZONTE DE INVESTIMENTO DOS INVESTIDORES INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE ESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 97 A 116 DO PRESENTE PROSPECTO, AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS PARA AQUISIÇÃO DOS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

CESCON  
BARRIEU

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	5
1.1.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....	5
2.	DEFINIÇÕES.....	7
3.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO .....	18
4.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	20
5.	IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	26
6.	APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES .....	31
6.1.	Informações sobre o Coordenador Líder.....	31
6.2.	Informações sobre a XP Investimentos .....	32
6.3.	Informações sobre o Banco Itaú BBA S.A.....	34
6.4.	Informações sobre o Banco J. Safra S.A. ....	36
6.5.	Informações sobre o Banco Votorantim S.A.....	37
6.6.	Informações sobre o BB – Banco de Investimento S.A. ....	40
6.7.	Informações sobre o Agente Fiduciário.....	41
7.	EXEMPLARES DO PROSPECTO .....	42
8.	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....	45
8.1.	Características dos CRI e da Oferta .....	45
8.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI .....	45
8.3.	Informações Adicionais.....	71
8.4.	Tratamento Fiscal .....	71
9.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA .....	74
9.1.	Escritura de Emissão da CCI.....	74
9.2.	Escritura de Emissão das Debêntures.....	75
9.3.	Termo de Securitização .....	75
9.4.	Contrato de Distribuição e Termos de Adesão.....	79
9.5.	Outros Contratos.....	80
10.	DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA.....	81
11.	DESTINAÇÃO DO RECURSOS .....	82
12.	DECLARAÇÕES .....	90
12.1.	Declaração da Emissora .....	90
12.2.	Declaração do Coordenador Líder .....	90
13.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	92
13.1.	Valor das Debêntures .....	92
13.2.	Remuneração das Debêntures .....	92
13.3.	Pagamento da Remuneração das Debêntures .....	93
13.4.	Correção Monetária das Debêntures .....	95

13.5.	Prazo de Vencimento das Debêntures .....	95
13.6.	Amortização das Debêntures.....	95
13.7.	Natureza dos Créditos Cedidos e Disposições Contratuais Relevantes .....	95
13.8.	Tipos de Garantias.....	95
13.9.	Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários.....	95
13.10.	Substituição, Acréscimo e Remoção do Crédito Imobiliário .....	95
13.11.	Taxa de Desconto na Aquisição do Crédito Imobiliário .....	96
13.12.	Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.....	96
13.13.	Informações financeiras sobre a Devedora do Crédito Imobiliário .....	96
14.	FATORES DE RISCO .....	97
14.1.	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico.....	98
14.2.	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional.....	101
14.3.	Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI.....	102
14.4.	Riscos Relativos à Emissora.....	102
14.5.	Riscos Relativos à Emissão dos CRI.....	103
14.6.	Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária .....	107
14.7.	Riscos Relativos à Devedora e às SPEs .....	108
15.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	117
15.1.	Histórico .....	117
15.2.	O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI.....	117
15.3.	Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização.....	118
15.4.	Companhias Securitizadoras .....	118
15.5.	Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	118
15.6.	Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	119
15.7.	Regime Fiduciário .....	120
15.8.	Medida Provisória nº 2.158-35/01.....	121
15.9.	Termo de Securitização de Créditos.....	121
15.10.	Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários....	122
15.11.	Ciclos Econômicos .....	122
15.12.	O Setor Imobiliário.....	123
15.13.	Taxa de Juros/Concessão de Crédito.....	123
15.14.	O Setor Imobiliário – Lançamento e Vendas .....	124
16.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA.....	125
16.1.	Sumário da Emissora.....	125
16.2.	Breve Histórico das Operações Realizadas pela Emissora .....	132
17.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....	134
17.1.	Histórico da Devedora.....	134
17.2.	Cisão Parcial.....	137
17.3.	Visão Geral.....	137



17.4.	Forma de Atuação .....	139
17.5.	Ciclo do Negócio.....	139
17.6.	Estratégia de <i>Funding</i> .....	145
17.7.	Principais Concorrentes.....	145
17.8.	Capitalização da Devedora.....	145
17.9.	Índices Financeiros da Devedora.....	146
18.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA...	149
18.1.	Relacionamento Entre a Emissora e o Coordenador Líder .....	149
18.2.	Relacionamento Entre a Emissora e a XP .....	149
18.3.	Relacionamento Entre a Emissora e o Itaú BBA .....	150
18.4.	Relacionamento Entre a Emissora e o Banco Votorantim .....	150
18.5.	Relacionamento Entre a Emissora e o Safra .....	151
18.6.	Relacionamento Entre a Emissora e o BB-BI .....	151
18.7.	Relacionamento Entre a Emissora e a Devedora.....	151
18.8.	Relacionamento Entre o Coordenador Líder e a Devedora.....	151
18.9.	Relacionamento Entre a XP e a Devedora .....	154
18.10.	Relacionamento Entre o Itaú BBA e a Devedora.....	154
18.11.	Relacionamento Entre o Banco Votorantim e a Devedora.....	155
18.12.	Relacionamento Entre o Safra e a Devedora.....	155
18.13.	Relacionamento Entre o BB-BI e a Devedora.....	157
18.14.	Relacionamento Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	157
18.15.	Relacionamento Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	158
18.16.	Relacionamento Entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	158
18.17.	Relacionamento Entre a XP, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante ....	158
18.18.	Relacionamento Entre o Itaú BBA, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	158
18.19.	Relacionamento Entre o Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	159
18.20.	Relacionamento Entre o Banco Votorantim, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	159
18.21.	Relacionamento Entre o BB-BI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	160
18.22.	Relacionamento Entre a Emissora e os Auditores Independentes .....	160
18.23.	Relacionamento Entre o Coordenador Líder e os Auditores Independentes.....	160
18.24.	Relacionamento Entre a XP e os Auditores Independentes .....	160
18.25.	Relacionamento Entre o Itaú BBA e os Auditores Independentes.....	160
18.26.	Relacionamento Entre o Banco Votorantim e os Auditores Independentes .....	161
18.27.	Relacionamento Entre o Safra e os Auditores Independentes.....	161
18.28.	Relacionamento Entre o BB-BI e os Auditores Independentes .....	162

18.29. Relacionamento Entre a Devedora e o Escriturador .....	162
18.30. Relacionamento Entre o Coordenador Líder e o Escriturador .....	162
<b>ANEXOS .....</b>	<b>167</b>
Estatuto Social da Emissora .....	169
Ata da RCA da Emissora.....	181
Ata da RCA da Devedora .....	185
Escritura de Emissão de Debêntures .....	193
Termo de Securitização .....	249
Relatório de Classificação de Risco .....	329

## 1. INTRODUÇÃO

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

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “*Informações de Regulados*”, clicar em “*Companhias*”, clicar em “*Consulta a Informações de Companhias*”, depois clicar em “*Documentos e Informações de Companhia*” buscar por “*RB Capital Companhia de Securitização*”, e selecionar “*Formulário de Referência*”, depois clicar em Formulário de Referência – Ativo, versão mais recente).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “*Informações de Regulados*”, clicar em “*Companhias*”, clicar em “*Consulta a Informações de Companhias*”, depois clicar em “*Documentos e Informações de Companhia*” buscar por “*RB Capital Companhia de Securitização*”, e selecionar “*Formulário Cadastral*”, depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo, em versão mais recente).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2019 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “*Informações de Regulados*”, clicar em “*Companhias*”, clicar em “*Consulta a Informações de Companhias*”, depois clicar em “*Documentos e Informações de Companhia*” buscar por “*RB Capital Companhia de Securitização*”, e selecionar “*DFP*” ou “*ITR*”, conforme o caso, em versão mais recente).

## 2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção “Definições”, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim o exigir.

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	É a <b>STANDARD &amp; POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA.</b> , com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100 na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
“ <u>Agente Escriturador</u> ”	É a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º andar (parte), CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	É a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50;
“ <u>Amortização</u> ”	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a qual será paga em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinguentésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento;
“ <u>Amortização Antecipada Facultativa</u> ”	É a amortização antecipada facultativa parcial das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>ANBIMA</u> ”	É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;

<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> , <u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> , <u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia”</u>	<p>É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quinze do Termo de Securitização;</p>
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	<p>É o aviso divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e dos Coordenadores, informando os termos e condições da Oferta, sem prejuízo de eventual publicação no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº400/03;</p>
<u>“B3 (segmento CETIP UTVM)”</u>	<p>É a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b>, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;</p>
<u>“B3”</u>	<p>É a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b>, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;</p>
<u>“BACEN”</u>	<p>É o Banco Central do Brasil;</p>
<u>“Banco Liquidante”</u>	<p>É o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>, com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;</p>
<u>“Banco Votorantim”</u>	<p>É o <b>BANCO VOTORANTIM S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 59.588.111/0001-03;</p>
<u>“BB-BI”</u>	<p>É o <b>BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30;</p>
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	<p>É cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores de CRI subscreverão os CRI;</p>
<u>“CCI”</u>	<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário, em série única, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;</p>

<u>“CETIP 21”</u>	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
<u>“CMN”</u>	É o Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 1º de agosto de 2016;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Comunicação de Oferta de Amortização Facultativa”</u>	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Antecipada Facultativa, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento à Emissora; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 05775-1, agência 0910, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;

<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”, celebrado em 29 de maio de 2019, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora;
<u>“Coordenadores”</u>	São: (i) o Coordenador Líder; (ii) a XP Investimentos; (iii) o Itaú BBA; (iv) o Safra. (v) o Banco Votorantim; e (vi) o BB-BI;
<u>“Coordenador Líder”</u>	É o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.271.464/0103-43;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“CRI em Circulação”</u>	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas no Termo de Securitização;
<u>“CRI”</u>	São os CRI da 212ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CSLL”</u>	É Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u>	15 de julho de 2019;
<u>“Data de Integralização das Debêntures”</u>	É a data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional;
<u>“Data de Integralização dos CRI”</u>	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u>	É a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração, sendo que primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na página 22 deste Prospecto;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	15 de julho de 2024;



“ <u>DDA</u> ”	É o sistema de distribuição de ativos operacionalizado e administrado pela B3 (Segmento BM&FBOVESPA);
“ <u>Debêntures</u> ”	550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>Devedora</u> ”	É a <b>CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b> , sociedade anônima constituída de acordo com as leis do Brasil, com sede na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18;
“ <u>Dia Útil</u> ”	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais e dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcione o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“ <u>Dívida FGTS</u> ”	Significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;
“ <u>Dívida Líquida para fins de Covenant</u> ”	É o somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;
“ <u>Dívida SFH</u> ”	Corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; e (xi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
“ <u>Emissão</u> ”	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 212ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	É a <b>RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22;

<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	São os empreendimentos imobiliários, de titularidade da Devedora ou das SPEs, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados, conforme descritos no item 3.2 do Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão das Debêntures”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações</i> ” a ser celebrada entre a Emissora e a Devedora;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” a ser celebrada, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e com interveniência da Devedora;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	É qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Dez do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	É qualquer um dos eventos previstos nos itens 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI;
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“IGP-M/FGV”</u>	É o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição com sede na cidade do rio de janeiro, estado do rio de janeiro, na rua sete de setembro, nº 99, 24º andar, cep20050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50;
<u>“Instrução CVM nº 284/98”</u>	É a Instrução da CVM nº 284, de 24 de Julho de 1998, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 308/99”</u>	É a Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 442/06”</u>	É a Instrução CVM nº 442, de 8 de dezembro de 2006, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;

“ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”	É a Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”	É a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	É o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>IRPJ</u> ”	É o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”	É o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>Itaú BBA</u> ”	É o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 17.298.092/0001-30;
“ <u>JUCESP</u> ”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”	É a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;
“ <u>Montante da Garantia Firme</u> ”	É o montante correspondente a R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelos Coordenadores, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Distribuição;

<u>“Oferta”</u>	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
<u>“Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“Opção de Lote Adicional”</u>	É a opção da Emissora, desde que acordado com a Devedora e com os Coordenadores, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 110.000 (cento e dez mil) CRI, correspondente a até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Participantes Especiais”</u>	Significam as instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, de acordo com os termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados entre o Coordenador Líder e cada instituição contratada, sendo-lhes devida, para tanto, a remuneração lá prevista, mediante celebração de Termo de Adesão, para distribuição dos CRI, sem limitação, junto a investidores pessoas físicas de <i>Private Banks</i> , varejo e <i>Family Offices</i> ;
<u>“Participantes da Oferta”</u>	Significam os Coordenadores e os Participantes Especiais;
<u>“Patrimônio Líquido para fins de Covenant”</u>	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	São os Investidores, que sejam: (i) controladores ou administradores pessoa física ou jurídica da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii)

	controladores ou administradores pessoa física ou jurídica dos Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou do empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou dos Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços, à Devedora e/ou aos Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Devedora e/ou com os Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505/11;
“ <u>Período de Reserva</u> ”	Significa o período compreendido entre os dias 6 de junho de 2019 e 26 de junho de 2019 (inclusive);
“ <u>Potenciais Investidores</u> ”	São os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI, no âmbito da Oferta, durante o Prazo de Distribuição;
“ <u>Prazo de Distribuição</u> ”	É o prazo para a conclusão da Oferta que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	É o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI;
“ <u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo</u> ”	É o prêmio a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo;
“ <u>Procedimentos de Bookbuilding</u> ”	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, bem como definirão: (i) a taxa da Remuneração aplicável aos CRI, levando em consideração as taxas de Remuneração indicadas pelos Investidores nos Pedidos de Reservas até que seja atingida a quantidade máxima de CRI objeto da Oferta (considerando o eventual exercício da Opção de Lote Adicional), sendo que as ordens manifestadas pelos Investidores nos Pedidos de Reserva serão alocadas iniciando da menor taxa de Remuneração para a maior taxa de Remuneração; e (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional, conforme decidido de comum acordo entre a Devedora e os Coordenadores;

<u>“Prospecto Definitivo”</u>	É o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”;
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	É o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”;
<u>“Prospectos”</u>	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados conjuntamente;
<u>“PUMA”</u>	É a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01;
<u>“Relatório Semestral”</u>	É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Integralização das Debêntures e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos do Anexo II a Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“Remuneração”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a até 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data da Integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante no item 5.1 do Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório”</u>	É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures;
<u>“Resolução CMN nº 4.373”</u>	É a resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
<u>“Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a comunicação a ser enviada pela Emissora à Devedora após a manifestação dos Titulares de CRI acerca da aceitação ou não da Oferta de Resgate Antecipado que deverá conter a quantidade de Debêntures que serão objeto de resgate antecipado;
<u>“Safra”</u>	É o <b>BANCO J. SAFRA S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, n.º 2.150, Cerqueira César, CEP 01.310-300, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.017.677/0001-20;

“ <u>SPEs</u> ”	São as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora;
“ <u>Taxa DI</u> ” ou “ <u>Taxa DI-Over</u> ”	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> );
“ <u>Termo(s) de Adesão</u> ”	Significam os “Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”, celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	É o “ <i>Termo de Securitização da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização</i> ” a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
“ <u>Titulares do CRI</u> ”	São os detentores de CRI;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	É, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional;
“ <u>Vencimento Antecipado das Debêntures</u> ”	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
“ <u>XP Investimentos</u> ”	É a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b> , instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

### **3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Estimativas e declarações referentes à Emissora e à Devedora acerca do futuro estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, condição financeira da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. Embora a Emissora e a Devedora acreditem que as estimativas e declarações acerca do futuro encontram-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações de que atualmente estão à disposição da Emissora e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e
- outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, bem como nas Seções “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.



As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera”, “potencial” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

#### 4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e, em especial, a Seção “*Fatores de Risco*” e a Seção “*Riscos de Mercado*” deste Prospecto, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções “*Características dos CRI e da Oferta*” e “*Características dos Créditos Imobiliários*” deste Prospecto.

<b>Securitizadora ou Emissora</b>	RB Capital Companhia de Securitização.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Coordenadores:</b>	Banco Bradesco BBI S.A.; XP Investimentos, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A., Banco Votorantim S.A., e BB Banco de Investimentos S.A.
<b>Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Banco Liquidante</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora S.A.
<b>Créditos Imobiliários</b>	A totalidade dos valores previstos na Escritura de Emissão das Debêntures que deverão ser pagos pela Devedora, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
<b>CCI</b>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida por meio da Escritura de Emissão da CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, de acordo com a Lei nº 10.931/04.
<b>Número e Série de Emissão</b>	212ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
<b>Código ISIN dos CRI</b>	BRRBRACRI5Q8
<b>Valor Total da Emissão</b>	É de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado em caso de exercício da Opção de Lote Adicional.

<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, observado a quantidade inicialmente ofertada poderá ser alterada mediante o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Data de Emissão dos CRI</b>	15 de julho de 2019.
<b>Regime Fiduciário</b>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<b>Tipo e Forma dos CRI</b>	Os CRI são nominativos e escriturais.
<b>Prazo e Data de Vencimento</b>	Os CRI terão prazo total de 60 (sessenta) meses a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 15 de julho de 2024, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>Remuneração</b>	É a remuneração que os Titulares dos CRI farão jus, a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a até 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Seção “ <i>Características dos CRI e da Oferta</i> ”, no item “ <i>Remuneração</i> ” na página 47 deste Prospecto.
<b>Participação de Pessoas Vinculadas no Processo de <i>Bookbuilding</i></b>	A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , no qual serão aceitos Pedido de Reserva de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, desde que não haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional). Desta forma, a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> poderá promover má formação na taxa final de juros aplicável à Remuneração dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.
<b>Pedido de Reserva</b>	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor deverá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto aos Coordenadores, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva sem fixação de lotes mínimos e máximos, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, observadas as limitações aplicáveis às Pessoas Vinculadas.

<b>Investimento Mínimo</b>	No âmbito da Oferta, os Investidores deverão subscrever, no mínimo, 01 (um) CRI, no montante de R\$1.000,00 (um mil reais).																						
<b>Pagamento da Remuneração</b>	<p>O pagamento da Remuneração se dará de forma semestral, sem carência, sendo primeiro pagamento realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme tabela abaixo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th><b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI</b></th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15 de janeiro de 2020</td></tr> <tr><td>2</td><td>15 de julho de 2020</td></tr> <tr><td>3</td><td>15 de janeiro de 2021</td></tr> <tr><td>4</td><td>15 de julho de 2021</td></tr> <tr><td>5</td><td>15 de janeiro de 2022</td></tr> <tr><td>6</td><td>15 de julho de 2022</td></tr> <tr><td>7</td><td>15 de janeiro de 2023</td></tr> <tr><td>8</td><td>15 de julho de 2023</td></tr> <tr><td>9</td><td>15 de janeiro de 2024</td></tr> <tr><td>10</td><td>Data de vencimento das Debêntures</td></tr> </tbody> </table>		<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI</b>	1	15 de janeiro de 2020	2	15 de julho de 2020	3	15 de janeiro de 2021	4	15 de julho de 2021	5	15 de janeiro de 2022	6	15 de julho de 2022	7	15 de janeiro de 2023	8	15 de julho de 2023	9	15 de janeiro de 2024	10	Data de vencimento das Debêntures
	<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI</b>																						
1	15 de janeiro de 2020																						
2	15 de julho de 2020																						
3	15 de janeiro de 2021																						
4	15 de julho de 2021																						
5	15 de janeiro de 2022																						
6	15 de julho de 2022																						
7	15 de janeiro de 2023																						
8	15 de julho de 2023																						
9	15 de janeiro de 2024																						
10	Data de vencimento das Debêntures																						
<b>Amortização das Debêntures</b>	O pagamento do valor nominal unitário das Debêntures será realizado em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 54º (quingüagésimo quarto) mês contado da data de emissão das Debêntures e na data de vencimento das Debêntures.																						
<b>Preço e Forma de Subscrição e Integralização</b>	O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.																						
<b>Garantias</b>	Não serão prestadas garantias pela Devedora e pela Emissora.																						
<b>Registro para Negociação e Distribuição</b>	Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, sendo que a distribuição no mercado primário será realizada no DDA e/ou no MDA, conforme aplicável, e a negociação no mercado secundário será feita através do CETIP21 e/ou do PUMA, ambos administrados e operacionalizados pela B3.																						

<b>Plano de Distribuição</b>	<p>Os CRI serão objeto de distribuição pública, destinada a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.</p> <p>Os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras devidamente habilitadas para prestar tais serviços para participar da distribuição da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição.</p> <p>O plano de distribuição dos CRI no curso da Oferta será conduzido pelos Coordenadores e pelos eventuais Participantes Especiais em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, fixado nos termos a seguir: (i) a colocação dos CRI será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400/03 e sob regime de garantia firme de colocação; e (ii) a colocação pública dos CRI somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Preliminar.</p>
<b>Prazo de Distribuição</b>	O prazo máximo de distribuição dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início.
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.</p> <p>Os recursos líquidos destinados à Devedora serão utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, através de SPes, nos Empreendimentos Imobiliários.</p>
<b>Local de Emissão</b>	O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Patrimônio Separado</b>	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

<b>Boletim de Subscrição</b>	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	Os CRI são destinados a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na B3, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização.
<b>Inadequação do Investimento</b>	<p>O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI”, no Prospecto Preliminar, bem como nos itens “4.1. Fatores de Risco” e “4.2. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</b></p>
<b>Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI</b>	<p>Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula Quinze do Termo de Securitização.</p> <p>Para maiores informações, veja a Seção “<i>Assembleia de Titulares de CRI</i>” “<i>Características do CRI e da Oferta</i>” na página 58 deste Prospecto.</p>
<b>Fatores de Risco</b>	<b>PARA UMA EXPLICAÇÃO ACERCA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS CUIDADOSAMENTE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, VER SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 97 A 116 DESTE PROSPECTO.</b>

<b>Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora</b>	A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.
<b>Inexistência de Carta Conforto para as informações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2016</b>	Não será emitida carta de conforto para as informações constantes das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016. Para maiores informações, vide seção Fatores de Risco deste Prospecto, mais especificamente o “ <i>Não Será Emitida Carta Conforto com relação às informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016</i> ”, na página 106 deste Prospecto.
<b>Informações Adicionais</b>	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção “ <i>Características dos CRI e da Oferta</i> ”, na página 45 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Emissora, à B3 e na sede da CVM.

## **5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

- **Emissora**

- **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi  
CEP 04538-132 – São Paulo, SP  
At.: Flávia Palacios  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)  
Website: [www.rbcapitalsecuritizadora.com](http://www.rbcapitalsecuritizadora.com)

- **Coordenadores**

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 10º andar, Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
At.: Sr. Philip Paul Searson e Sra. Marina Rodrigues  
Telefone: (11) 2169-4400  
E-mail: [philip.searson@bradescobbi.com.br](mailto:philip.searson@bradescobbi.com.br) e [marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br](mailto:marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br)  
Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**

- Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar  
São Paulo - SP  
CEP 04543-907  
At.: Sr. Fabio Fukuda  
Telefone: (11) 3526-2302  
E-mail: [dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br)  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

- **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

- Av. Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sr. Guilherme de Albuquerque Maranhão  
Telefone: (11) 3708-2509  
Website: [www.italu.com.br/itaubba-pt/](http://www.italu.com.br/itaubba-pt/)

- **BANCO J. SAFRA S.A.**

- Avenida Paulista, 2.100, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-930  
São Paulo - SP  
At.: José Paulo Teixeira Scheliga  
Telefone: (11) 3175-8059  
Website: [www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)



**BANCO VOTORANTIM S.A.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 18º andar

CEP 04794-000, São Paulo – SP

At.: Ana Lúcia Sertic

Telefone: (11) 5171-1436

E-mail: [ana.sertic@bancovotorantim.com.br](mailto:ana.sertic@bancovotorantim.com.br)

Website: <https://www.bancovotorantim.com.br>

**BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Endereço: Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar Rio de Janeiro – RJ, CEP 20031-923

At.: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo

Telefone: (11) 4298-7000

E-mail: [mariana.boeing@bb.com.br](mailto:mariana.boeing@bb.com.br) / [bbbi.securitizacao@bb.com.br](mailto:bbbi.securitizacao@bb.com.br)

Website: <https://www.bb.com.br>

- **Devedora**

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, Parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Miguel Maia Mickelberg e/ou Iuri Zanutto de Jesus Campos

Telefone: (011) 4502-3345/ (011) 3018-7031 / (011) 3018-7043

Fax: (011) 4502-3225

E-mail: [paulo.goncalves@cyrela.com.br](mailto:paulo.goncalves@cyrela.com.br) / [miguel.mickelberg@cyrela.com.br](mailto:miguel.mickelberg@cyrela.com.br) / [iuri.campos@cyrela.com.br](mailto:iuri.campos@cyrela.com.br)

Website: <http://www.cyrela.com.br/sp>

- **Agente Fiduciário**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo, SP

At. Carlos Aberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne D’Amoed F. de Oliveira

Telefone: (21) 2507-1949 / (11) 3090-0447

E-mail: [carlos.bacha@simplificpavarini.com.br](mailto:carlos.bacha@simplificpavarini.com.br) / [matheus@simplificpavarini.com.br](mailto:matheus@simplificpavarini.com.br) / [pedro.oliveira@simplificpavarini.com.br](mailto:pedro.oliveira@simplificpavarini.com.br)

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

- **Banco Liquidante**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

São Paulo – SP

CEP: 04344-902

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

- **Escriturador**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º andar (parte)

São Paulo – SP

CEP: 04538-132

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

- **Assessores Legais**

**TAUIL CHEQUER MAYER BROWN**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011

São Paulo-SP

At.: Bruno Cerqueira

Telefone: (11) 2504-4694

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com

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

**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Rua Funchal, 418, 11º andar, CEP 04551-060

São Paulo-SP

At.: Eduardo Herszkowicz e Igor Rego

Telefone: (11) 3089-6500 / 3089-6716

E-mail: eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br / igor.rego@cesconbarrieu.com.br

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

- **Audidores Independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora:**

**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Vl. Olímpia

São Paulo - SP

CEP: 04571-010

At.: Régis Eduardo Baptista dos Santos

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: [regis.santos@br.gt.com](mailto:regis.santos@br.gt.com)

WebSite: <http://www.grantthornton.com.br/>

- **Audidores Independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais de 2017 e 2018 e revisar as informações financeiras para o período de três meses encerrados em 31 de março de 2019 da Devedora:**

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 - 6º andar - Torre A

São Paulo - SP

CEP: 04707-970

At.: Sr. Giuseppe Masi

Telefone: (11) 3940-3136

E-mail: [GMasi@kpmg.com.br](mailto:GMasi@kpmg.com.br)

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

- **Audidores Independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras do exercício social de 2016 da Devedora:**

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Dr. Chucuri Zaidan, 1.240, Golden Tower, Chácara Santo Antônio

São Paulo – SP

CEP 04709-111

At.: Vanderlei Minoru Yamashita

Telefone: +55 (11) 5186-1000

E-mail: [vayamashita@deloitte.com](mailto:vayamashita@deloitte.com)

Site: <https://www.deloitte.com.br>

**Agência de Classificação de Risco**

**STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar

São Paulo - SP

CEP: 05426-100

At.: Sr. Hebbertt Soares

Telefone: (11) 3039-9743

E-mail: [hebbertt.soares@spglobal.com](mailto:hebbertt.soares@spglobal.com)

Website: [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)

As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder encontram-se anexas ao Termo de Securitização.

## **6. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA**

### **6.1. Informações sobre o Coordenador Líder**

O Coordenador Líder 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.

O Coordenador Líder 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 2018, o Coordenador Líder assessorou seus clientes no total de 190 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$ 162,9 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 Coordenador Líder apresentou no 1T19 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como joint bookrunner no Follow-on do IRB Brasil RI, no montante de R\$2.516 milhões

Com importantes transações realizadas, o Coordenador Líder concluiu o primeiro trimestre de 2019 com grande destaque em renda fixa. Coordenou 14 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$5,210 bilhões originados.

No primeiro trimestre de 2019, o Coordenador Líder teve 3 transações anunciadas com valor de aproximadamente R\$7,5 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 bilhões.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 76.231 pontos de atendimento, destacando-se 4.594 agências. Até o primeiro trimestre de 2019, o lucro líquido foi de R\$5,8 bilhões enquanto o patrimônio líquido totalizou R\$126.674.052, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

No âmbito da Oferta o Coordenador Líder foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

## **6.2. Informações sobre a XP Investimentos**

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais. Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados. Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis. Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic. Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami. Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora. Em renda fixa, o Coordenador Líder possui aproximadamente R\$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA. Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder

participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$675 milhões). Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco VLI (R\$260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$135 milhões), CRA da 117ª e 118ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Camil (R\$405 milhões), CRA da 1ª Série da 4ª Emissão da Vert Securitizadora – Risco Tereos (R\$313 milhões), CRA da 116ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL S.A. (R\$270 milhões), CRA da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização (R\$969 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários – Risco Cyrela (R\$150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais, CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Energisa S.A. (R\$374 milhões), Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAN, Debênture, em Três Séries, da Light (R\$398 milhões) e Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões). Em dezembro de 2018, a XP Investimentos possuía presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 clientes ativos, resultando em aproximadamente R\$202.000.000.000,00 de ativos sob custódia e cerca de 3,9 mil agentes autônomos ativos. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º lugar em número de operações, volume de origemação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º lugar.

No âmbito da Oferta a XP Investimentos foi contratada pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

### 6.3. Informações sobre o Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$655 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$171 bilhões em dezembro de 2018. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres, Lisboa, Dubai, Tóquio, Emirados Árabes e Hong Kong.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017 e 2018, com participação de mercado entre 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Latin Finance. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento e de títulos de dívida da América Latina pela Global Finance.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da AES Tietê (R\$1,2 bilhões), Embratel (R\$1 bilhão), Petrobras (R\$4,89 bilhões), Somos Educação (R\$800 milhões), Localiza (R\$650 milhões), Locamerica (R\$500 milhões), CPFL (R\$1,38 bilhões), SmartFit (R\$450 milhões), BMTE (R\$580 milhões), Equatorial (R\$800 milhões), Telefônica (R\$1 bilhão), Arteris (R\$1,61 bilhões), CPFL Piratininga (R\$450 milhões), CPFL Paulista (R\$1,38 bilhões), Locamerica (R\$500 milhões), AES Tietê (R\$1,25 bilhões), Entrevias (R\$1 bilhão), Ecorodovias (R\$900 milhões), Claro (R\$1,1 bilhões), Somos (R\$800 milhões), RaiaDrogasil (R\$400 milhões), Atacadão (R\$1,5 bilhões), CTEEP (R\$621 milhões), Guararapes (R\$800 milhões), NTS (R\$5,2 bilhões), Celpa (R\$1 bilhão), Energisa (R\$700 milhões), Coelce (R\$310 milhões), Prime (R\$190 milhões), Claro (R\$1,5 bilhões), MRV (R\$536 milhões), Kroton (R\$5,5 bilhões), CCR (R\$1,1 bilhões), GPA (R\$1,2 bilhões), AES Eletropaulo (R\$2,1 bilhões), Natura (R\$1 bilhão), Equatorial (R\$448 milhões), Light (R\$700 milhões), Gerdau (R\$1,5 bilhões), Lojas Americanas (R\$1 bilhão), TIM (R\$1 bilhão), Atacadão (R\$900 milhões), CPFL Energia (R\$350 milhões).



Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Cemig (R\$1,7 e 1,4 bilhões), MRV (R\$137 milhões), EDP (R\$130 milhões), Lojas Americanas (R\$190 milhões), Atacadão (R\$750 milhões), Prime (R\$260 milhões), Elektro (R\$350 milhões), Arteris (R\$650 milhões), Localiza (R\$650 milhões), Prime (R\$300 milhões), Coelce (R\$400 milhões), Atacadão (R\$2 bilhões), Duratex (R\$500 milhões), Energisa (R\$250 milhões e R\$150 milhões), Equatorial (R\$310 milhões), Light (R\$400 milhões), CER (R\$100 milhões), Prime (R\$340 milhões), Energisa (R\$300 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhões), SmartFit (R\$200 milhões), Equatorial (R\$310 milhões), Light (R\$400 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhões), Bradespar (R\$2,4 bilhões), Movida (R\$400 milhões), Prime (R\$200 milhões), Estácio (R\$600 milhões), Porto Seguro (R\$100 milhões), entre outras.

Destacam-se ainda as operações de FIDC da Ideal Invest (R\$100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$588 milhões), Renner (R\$420 milhões), Banco Volkswagen (R\$1 bilhão), Ideal Invest (R\$150 milhões), Stone (R\$700 milhões e R\$360 milhões), Light (R\$1,400 bilhões), Ideal Invest (R\$200 milhões), Sabemi (R\$318 milhões), entre outros.

Destacam-se as operações de CRI, o da Aliansce Shopping Centers (R\$180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$101 milhões) e Ambev (R\$68 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), Aliansce (R\$180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), Iguatemi (R\$280 milhões), HSI (R\$161 milhões), Rede D'or (R\$300 milhões), Sumaúma (R\$180 milhões), Localiza (R\$370 milhões), entre outros.

No mercado de CRA destaques recentes incluem o CRA da Duratex (R\$700 milhões), BRF (R\$1,5 bilhões), Fibria (R\$1,25 bilhões), Duratex (R\$675 milhões), Suzano (R\$675 milhões), Klabin (R\$846 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Guarani (R\$313 milhões) e Camil (R\$405 milhões), Fibria (R\$941 milhões), Solar (R\$657 milhões), Minerva Foods (R\$350 milhões), Ultra (R\$944 milhões), Raízen (R\$969 milhões e R\$706 milhões), Klabin (R\$600 milhões), Santa Helena (R\$100 milhões), Brasil Agro (R\$142 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$962 milhões), Brasal (R\$100 milhões), Selmi (R\$150 milhões), entre outros.

No segmento de renda fixa internacional, o Itaú BBA em 2016 coordenou 11 ofertas e no ano de 2017 foram 33 ofertas de bonds. De acordo com a Dealogic, o Itaú BBA foi o líder de mercado em 2017 para emissores brasileiros tanto pelo número de operações quanto pelo volume total. No ano de 2018, o Itaú BBA participou de 19 ofertas de bonds, cujo montante total alcançou mais de US\$13,41 bilhões. Dentre as operações recentes em que o Itaú BBA atuou como joint-bookrunner até final de 31 de dezembro de 2018, destacam-se as duas ofertas da Petrobras em 2017 (US\$4,0 bilhões cada), Cosan Ltd (US\$500 milhões), Klabin (US\$500 milhões), Adecoagro (US\$500 milhões), Suzano (US\$400 milhões em 2017 e US\$1,5 bilhão em 2018), Arcor (US\$150 milhões), Globo (US\$200 milhões), Arcos Dorados (US\$265 milhões), Rumo (US\$750 milhões), AES Argentina (US\$300 milhões), Republica da Colômbia (US\$2,5 bilhões), República do Chile (US\$1,6 bilhões), Genneia (US\$350 milhões), BRF (US\$500 milhões), Aegea (US\$ 400 milhões), República Federativa do Brasil (US\$3 bilhões), Banco do Brasil (US\$1 bilhão), Azul (US\$400 milhões), Cemig GT (US\$1,5 bilhões), Banco Votorantim (US\$300 milhões), duas ofertas da Minerva (US\$500 milhões e US\$350 milhões), entre outras.

Até dezembro de 2017, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de ofertas públicas iniciais e subsequentes de equity no Brasil e América Latina que totalizaram R\$6 bilhões. No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017 e R\$28 bilhões. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018.

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. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

Em 2018, na área de fusões e aquisições, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações, acumulando um volume total de US\$25,7 bilhões, obtendo posição de liderança, segundo a Dealogic. Em 2017, o Itaú BBA ocupou o 1º lugar no ranking Thomson Reuters em número de operações.

No âmbito da Oferta o Itaú BBA foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

#### **6.4. Informações sobre o Safra**

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 dezembro de 2018 o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,0 trilhão.

O Safra atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de dezembro de 2018 os ativos totalizavam R\$ 182,2 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$ 107,1 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 dezembro de 2018, possuía aproximadamente R\$96,3 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.

No âmbito da Oferta o Safra foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

#### 6.5. **Informações sobre o Banco Votorantim**

O Banco Votorantim é o 5º maior banco privado brasileiro em ativos totais. Fundado em 1988 como uma distribuidora de valores mobiliários, passou a operar como banco múltiplo de capital fechado a partir de 1991, e atualmente possui um portfólio diversificado de negócios de banco de Atacado, Financiamento ao Consumo e Gestão de Patrimônio.

Para apoiar suas operações e conferir capilaridade estratégica, o Banco Votorantim possui sede em São Paulo, 10 pontos de atendimento dos negócios de Atacado no Brasil, além de subsidiária e agência em Nassau (Bahamas). Em dez/18, contava com o envolvimento de aproximadamente 4 mil funcionários.

A BV Financeira, controlada responsável pelo negócio de financiamento ao consumo, opera principalmente por meio de rede de distribuição terceirizada, formada por mais de 18 mil revendas de veículos e aproximadamente 1,2 mil correspondentes bancários, além de 65 lojas de crédito ao consumidor nas principais cidades do Brasil. Com carteira de R\$ 38,6 bilhões em dez/18, o segmento de Varejo foca principalmente nas modalidades de crédito consignado e financiamento de veículos leves usados - segmento em que possui histórico de liderança de mercado e reconhecida competência. Alinhada à estratégia de crescer as receitas de forma diversificada, vale ressaltar o crescimento da carteira de cartões de crédito, e ampliação na comercialização de seguros.

A Votorantim Wealth Management & Services (VWM&S), estrutura organizacional consolidadora das atividades de Asset Management (VAM) e Private Bank, por sua vez, mantém o foco em ser um dos melhores estruturadores e gestores de produtos de alto valor agregado.

Em 2009 foi estabelecida uma parceria com o Banco do Brasil, maior instituição financeira da América Latina, que adquiriu 49,99% do capital votante e 50% do capital social total do Banco Votorantim. Esta parceria possui forte racional estratégico e visão de longo prazo, e tem permitido o

aproveitamento de oportunidades de negócios em diversos segmentos. A BV Financeira passou a atuar como extensão do BB para a realização de financiamentos de veículos fora do ambiente de agências, consolidando sua posição de liderança no financiamento de veículos usados. No negócio de empréstimos consignados, vale mencionar a criação em 2016 da Promotiva S.A., subsidiária do Banco Votorantim criada para atuar como promotora de vendas de ativos de crédito diretamente para o acionista Banco do Brasil. Além disso, a BB DTVM e a VWM&S têm atuado conjuntamente no desenvolvimento, administração, gestão e distribuição de fundos de investimento inovadores e customizados. Com base na sinergia operacional, esta parceria tem favorecido a expansão dos negócios e contribuído para uma instituição ainda mais sólida e competitiva.

O Banco também avançou na estratégia de diversificação e transformação digital. Implantou o projeto piloto em Crédito Estudantil, lançou novos produtos de seguros e uma nova modalidade, pós-fixada, para o crédito com imóvel em garantia. Na frente digital, lançou o aplicativo de Cartões de Crédito para celular, a terceira versão do aplicativo para a área comercial, avançou na seleção de investimentos em Fintechs e lançou um programa conjunto de inovação com o acionista Banco do Brasil.

O segmento Corporate, oferece soluções financeiras integradas adequadas às necessidades dos seus clientes. Com portfólio diversificado de produtos, o segmento tem por objetivo crescer em empresas com faturamento anual entre R\$ 300 milhões e R\$ 1,5 bilhão. No Large Corporate – empresas com faturamento acima de R\$ 1,5 bilhão – o foco é rentabilizar o capital, principalmente por meio de produtos unfunded (fianças) e repasses. Em dez/18, a carteira de crédito ampliada do Atacado era de R\$ 21,6 bilhões.

Vale mencionar que o segmento de Mercado de Capitais do Banco Votorantim conta com uma equipe com vasta experiência em transações de mercado, trabalhando sempre para melhor atender as necessidades de seus clientes, oferecendo desde serviços para estruturação de ofertas públicas de renda fixa, até assessoria a clientes na captação de recursos no mercado local através de debêntures, notas promissórias, letras financeiras e securitizações.

No ano de 2018, o Banco Votorantim (i) atuou como coordenador líder da 19ª emissão em série única da Vert Companhia Securitizadora S.A. com lastro em créditos da Frimesa Cooperativa Central, no montante de R\$ 100 milhões; (ii) atuou como coordenador líder da 30ª série da 1ª emissão da Nova Securitização S.A. com lastro em créditos do Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 83 milhões; (iii) atuou como coordenador líder da 6ª (Sexta) Emissão De Debêntures Simples da Localiza Fleet S.A., no montante de R\$ 400 milhões; (iv) atuou como coordenador da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples da Cemig Distribuição S.A. , no montante de R\$ 550 milhões; (v) atuou como coordenador do Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios da BRF S.A. , no montante de R\$ 875 milhões; (vi) atuou como coordenador da 3ª (terceira) Emissão de Letras Financeiras do Banco GMAC S.A. , no montante de R\$ 500,1 milhões; (vii) atuou como coordenador da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples da Saneamento de Goiás S.A. – SANEAGO, no montante de R\$ 250 milhões; (viii) atuou como coordenador da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples da Copel Distribuição S.A. , no montante de R\$ 1 bilhão; (ix) atuou como coordenador na 14ª (décima quarta) Emissão de Debêntures Simples da Localiza Rent a Car S.A. , no montante de R\$ 1 bilhão; (x) atuou como coordenador líder na 14ª Série da 1ª Emissão de Certificados

de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização com lastro em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio da VLI Multimodal S.A. , no montante de R\$ 200 milhões; (xi) atuou como coordenador líder no Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping, no montante de R\$ 209,88 milhões; (xii) atuou como coordenador na 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no montante de R\$ 150 milhões; (xiii) atuou como coordenador na 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples da Localiza Fleet S.A. , no montante de R\$ 300 milhões; (xiv) atuou como coordenador na 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples da Copel Geração e Transmissão S.A. , no montante de R\$ 1 bilhão; (xv) atuou como coordenador líder na 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples da Verde 08 Energia S.A. , no montante de R\$ 140 milhões; (xvi) atuou como coordenador líder na 171ª (centésima septuagésima primeira) e 172ª (centésima septuagésima segunda) Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. com lastro em debêntures emitidas pela Caramuru Alimentos S.A. , no montante de R\$ 100 milhões; (xvii) atuou como coordenador líder na 2ª (segunda) Emissão de Notas Promissórias da Porto Seguro Locadora de Veículos Ltda. , no montante de R\$ 80 milhões; (xviii) atuou como coordenador líder na 8ª (oitava) Emissão de Debêntures Simples da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, no montante de R\$ 250 milhões; (xix) atuou como coordenador no Fundo de Investimento em Direitos Creditórios da Braskem S.A. , no montante de R\$ 700 milhões; (xx) atuou como coordenador líder na 16ª (décima sexta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Ápice Securitizadora S.A. com lastro em Cédulas de Produto Rural Financeiras da Mantiqueira Alimentos Ltda. , no montante de R\$ 50 milhões; (xxi) atuou como coordenador líder da 1ª (primeira) Emissão de Letras Financeiras do Haitong Banco de Investimento do Brasil S.A. , no montante de R\$ 226,75 milhões; (xxii) atuou como coordenador da 4ª (quarta) Emissão de Notas Promissórias da Copela Geração e Transmissão S.A. , no montante de R\$ 600 milhões; (xxiii) atuou como coordenador líder da 4ª (quarta) Emissão de Letras Financeiras do Paraná Banco S.A. , no montante de R\$ 300 milhões; (xxiv) atuou como coordenador líder na 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples da Igua Saneamento S.A. , no montante de R\$ 70 milhões; (xxv) atuou como coordenador líder na 1ª (primeira) Emissão de Letras Financeiras do Banco Sofisa S.A. , no montante de R\$ 250 milhões; (xxvi) atuou como coordenador líder da 2ª (segunda) Emissão de Letras Financeiras do Banco Toyota do Brasil S.A. , no montante de R\$ 500 milhões; (xxvii) atuou como coordenador líder na 26ª (vigésima sexta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização com lastro em Cédulas de Crédito Imobiliário da BR Properties S.A. , no montante de R\$ 50 milhões; (xxviii) atuou como coordenador líder da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples da Notre Dame Intermédica Saúde S.A. , no montante de R\$ 350 milhões; (xxix) atuou como coordenador líder na 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples da Comfrio Soluções Logísticas S.A. , no montante de R\$ 38,1 milhões; (xxx) atuou como coordenador líder na 8ª (oitava) Emissão de Debêntures Simples da EDP São Paulo Distribuição de Energia S.A. , no montante de R\$ 200 milhões; (xxxi) atuou como coordenador líder na 6ª (sexta) emissão da EDP Espírito Santo Distribuição de Energia S.A. , no montante de R\$ 220 milhões, dentre outras emissões.

No âmbito da Oferta o Banco Votorantim foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

## 6.6. Informações sobre o BB – BI

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro por meio de sua subsidiária integral, o BB Banco de Investimento S.A (BB-BI).

No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua nas principais praças mundiais, com profissionais qualificados, por meio de suas subsidiárias integrais: BB Securites Ltd. (Inglaterra), Banco do Brasil Securities LLC. (Estados Unidos) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura).

No portfólio do BB-BI estão serviços de excelência que envolvem a pesquisa de mercado, estruturação e distribuição de operações, liquidação e custódia de ativos, bem como produtos e serviços para pessoas físicas e jurídicas. Os principais produtos e serviços são destacados a seguir:

**Fusões e Aquisições:** O BB-BI presta assessoria financeira em operações de alienações, reorganizações societárias (fusões, cisões e incorporações) e colocações privadas.

**Ouro:** O Banco oferece serviços de compra e venda de ouro em forma escritural ou de lingotes para os clientes, além da custódia desses ativos.

**Private Equity:** O BB-BI é cotista de 13 fundos e atua como assessor em 7 deles, com 39 participações societárias em empresas localizadas em várias regiões do país, nos mais diversos segmentos (energia, infraestrutura, logística, consumo, educação, TI, serviços, agroindústria etc.) e em diferentes estágios de desenvolvimento (empresas consolidadas, emergentes e empresas com tecnologia inovadora).

**Renda Fixa:** (i) Mercado doméstico: através do BB-BI são ofertados os serviços de coordenação, estruturação e distribuição de debêntures, notas promissórias comerciais e letras financeiras. (ii) Mercado internacional: atuação na coordenação, estruturação e distribuição de novos papéis e processos de gestão de dívida de empresas, bancos e governos por meio das corretoras localizadas no exterior, o que confere uma atuação global do BB no mercado de capitais.

**Renda Variável:** O BB-BI oferece os serviços de assessoria em todas as etapas de ofertas públicas de ações. Atua também na estruturação e distribuição de Fundos de Investimento Imobiliários (FII). Para os investidores individuais, o portfólio em renda variável abrange os serviços de compra e venda de ações, e para os investidores do segmento *private* abrange também o serviço de aluguel de ações.

**Securitização:** O BB-BI atua na coordenação, estruturação e distribuição de operações de securitização, processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos negociáveis, por intermédio dos seguintes produtos: Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

### Renda Fixa – Mercado Doméstico

No 4T18, o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 23 operações no mercado doméstico de renda fixa, com volume originado de R\$ 8,7 bilhões em operações de Debêntures e Notas Promissórias.

No Ranking ANBIMA de Originação de Renda Fixa Consolidado de Dezembro/2018, o BB-BI continuou como 3º colocado.

#### Renda Fixa – Mercado Externo

O mercado internacional de capitais (*bonds*) foi acessado por 2 emissores brasileiros neste período, emitindo um total de US\$ 1,0 bilhão. Ambos mandataram o BB para atuar como *lead manager* nas transações. Isto representa uma participação de mercado de 100% em volume e 100% no total das emissões no período. Segundo o Ranking ANBIMA de Emissões Externas de Dez/18, o BB aparece como 2º colocado em emissões privadas e como 3º colocado em emissões totais.

No que se refere a grupos estrangeiros, o BB atuou como *co-manager* em outras 12 emissões de *bonds* no montante total de US\$ 5,2 bilhões.

O BB também vem ampliando sua participação em transações de *Liability Management* (Gestão de Passivos). Atuou em 3 operações de troca e recompra de papéis neste último trimestre no montante total de US\$ 2,4 bilhões.

#### Renda Variável Atacado

No 4T18, o BB-BI atuou como coordenador da oferta pública com esforços restritos de distribuição primária e secundária de ações de emissão da Companhia de Locação das Américas cuja captação alcançou R\$ 1,4 bilhão. No acumulado do exercício de 2018, foram concretizadas 5 operações de ofertas de ações no mercado acionário brasileiro, sendo que o BB-BI participou de 2 delas, alcançando a 6ª posição conforme Ranking Anbima de Renda Variável com partes relacionadas (por número de operações).

#### Renda Variável Varejo – Mercado Secundário

No 4T18, o volume movimentado no BB foi de R\$ 15,2 bilhões e, no mesmo período, a B3 S.A.– Brasil Bolsa Balcão, movimentou R\$ 325,1 bilhões. O *market share* do BB no período foi de 4,7%. Para os investidores de Varejo, o BB-BI oferece o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências do BB, internet (<https://investimentos.bb.com.br>) e *mobile* (App Investimentos BB).

#### Securitização

No 4T18, o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 4 operações de Securitização, sendo 2 CRA, 1 CRI e 1 FIDC, com volume originado de R\$ 595,8 milhões e volume total das operações de R\$ 2,1 bilhões.

#### Private Equity

Na indústria de *private equity*, o BB-BI é cotista de 13 fundos e atua como assessor em 7 deles. Possui 39 participações societárias em empresas localizadas em várias regiões do país. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de *private equity* é de R\$ 1,1 bilhão, tendo integralizado R\$ 740,3 milhões até o final do 4T18.

No âmbito da Oferta o BB-BI foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com os demais Coordenadores, a oferta pública dos CRI, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.

### **6.7. Informações sobre o Agente Fiduciário**

No âmbito da Oferta o Agente Fiduciário foi contratado para representar, perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, devendo acompanhar a atuação da Emissora na gestão do patrimônio separado, acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos obtidos a partir da Oferta pela Devedora, bem como, entre outras funções, fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização.

## 7. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos Potenciais Investidores que leiam o presente Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos websites da Emissora, dos Coordenadores e da Devedora indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, do Assessor Legal e dos demais Prestadores de serviços da Oferta” deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 10º andar, Itaim Bibi  
São Paulo, SP

At.: Sr. Philip Paul Searson e Sra. Marina Rodrigues

Telefone: (11) 2169-4400

E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br e marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

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

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar” ao lado de “CRI Cyrela”)

### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04543-907, São Paulo, SP

At.: Sr. Fabio Fukuda

Telefone: (11) 3526-2302

E-mail: dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br

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

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste website, selecionar “CRI Cyrela – 212ª da 1ª Emissão da RB Companhia de Securitização”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”)

### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte) 4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Guilherme de Albuquerque Maranhão

Telefone: (11) 3708-2509

E-mail: IBBA-FixedIncomeCIB1@itaubba.com

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

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, selecionar “CRI Certificados de Recebíveis Imobiliários”, em “Empresa/Produto”, e “2019”, em “Ano”, em seguida, clicar em “Buscar”. Realizada a busca, clicar em “CRI Certificados de Recebíveis Imobiliários”, depois em “2019”, “Maio” e, por fim, em “CRI Cyrela – Aviso ao Mercado”)



**BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, 2.100, 16º andar

CEP: 01310-930, São Paulo - SP

At.: José Paulo Teixeira Scheliga

E-mail: jose.scheliga@safra.com.br

Website: www.safrabi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:

<https://www.safrabi.com.br> (neste website clicar em “Prospecto Preliminar CRI Cyrela 2019”)

**BANCO VOTORANTIM S.A.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 18º andar

CEP 04794-000, São Paulo – SP

At.: Ana Lúcia Sertic

Telefone: (11) 5171-1436

E-mail: ana.sertic@bancovotorantim.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:

<https://www.bancovotorantim.com.br/web/site/pt/banco/institucional/ofertas-publicas/>, selecionar “ofertas em andamento” e depois selecionar “visualizar”, ao lado direito de “Prospecto Preliminar - 2019 – CRI Cyrela – Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”

**BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

Rio de Janeiro – RJ

CEP 20031-923

At.: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo

Telefone: (11) 4298-7000

E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (neste website, clicar em “CRI Cyrela 2019” e então clicar em “Leia o Prospecto Preliminar”)

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar em “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta à Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, buscar “RB Capital Companhia Securitizadora” no campo disponível. Em seguida acessar “RB Capital Companhia Securitizadora”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e posteriormente acessar “download” do “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública” referente a Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia Securitizadora”)

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:**

Alameda Xingú, nº 350, 1º andar, Alphaville

CEP 06455-030 – Barueri, SP

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <http://www.b3.com.br/> (neste website acessar em “Produtos e Serviços”, no menu “Negociação”, o item “Renda Fixa”, em seguida, no quadro “Títulos Privados”, clicar em “Saiba mais” e, no quadro “Sobre o CRI”, clicar em “Prospectos”. Nesta página, buscar “RB Capital Companhia Securitizadora” e, posteriormente, localizar o campo “Emissão” a informação “1ª” e, no campo “Série” a informação “212ª” e clicar no link do campo “Arquivo” correspondente)

## 8. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

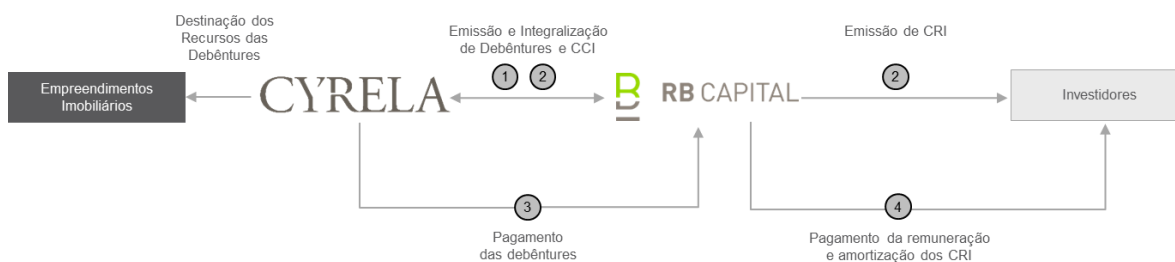
### 8.1. Características dos CRI e da Oferta

#### 8.1.1. Estrutura da Securitização

Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514/97 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a serem emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI são decorrentes da emissão das Debêntures pela Devedora em favor da Emissora. Em razão da Emissão das Debêntures, a Emissora pagará à Devedora o Valor da Cessão, nos termos previsto na Escritura de Emissão das Debêntures.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



1. A Devedora emite as Debêntures que serão diretamente subscritas e integralizadas pela Emissora;
2. A Emissora realizará a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como dos CRI, nos termos da Instrução CVM 414, com lastro nas Debêntures, mediante instituição de Regime Fiduciário e conforme disposto no Termo de Securitização;
3. Os valores devidos no âmbito da emissão de Debêntures pela Devedora serão pagos exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, que compõe o Patrimônio Separado da Emissão dos CRI; e
4. A Emissora realizará o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização dos CRI para os Titulares de CRI com os recursos oriundos das Debêntures.

### 8.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

#### 8.2.1. Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas (i) pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de abril de 2019; e (ii) pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 29 de maio de 2019, a ser registrada na JUCESP.

#### 8.2.2. *Devedora*

A Devedora atua no ramo de incorporação imobiliária. A Devedora objetiva buscar recursos no mercado financeiro, por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, para financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos.

#### 8.2.3. *Série*

A Emissão será realizada em série única.

#### 8.2.4. *Número da Série e da Emissão*

212ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

#### 8.2.5. *Valor Total da Emissão*

O Valor Total da Emissão é de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

#### 8.2.6. *Quantidade de CRI*

Foram emitidos 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, podendo esta quantidade ser aumentada pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

#### 8.2.7. *Valor Nominal Unitário*

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão

#### 8.2.8. *Classificação de Risco*

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating preliminar brAAA aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

#### 8.2.9. *Data de Emissão dos CRI*

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 15 de julho de 2019.

#### 8.2.10. *Local de Emissão dos CRI*

O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### 8.2.11. *Forma*

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriurador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

#### 8.2.12. *Prazo de Duração e Vencimento*

Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado, os CRI terão prazo de duração de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2024.

#### 8.2.13. *Data de Pagamento da Amortização*

O pagamento da Amortização será realizado em 4 (quatro) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinqüagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Amortização</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI</b>
1	15 de janeiro de 2023	25,0000%
2	14 de julho de 2023	33,3333%
3	14 de janeiro de 2024	50,0000%
4	Data de Vencimento	100,0000%

#### 8.2.14. *Atualização Monetária*

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado.

#### 8.2.15. *Remuneração*

O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pela Remuneração, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1):$$

Onde:

J = Valor Nominal Unitário dos juros devidos na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório dos fatores das Taxas DI com o uso do percentual aplicado em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right],$$

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”, sendo “n” um número inteiro;

n = número total de Taxas DI consideradas na Data de Pagamento da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

p = a ser definido nos Procedimentos de *Bookbuilding*;

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

DIk = Taxa DI-Over, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo do CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 30 (trinta) será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 27 (vinte e sete), pressupondo-se que tanto os dias 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove) e 30 (trinta) são Dias Úteis.

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento efetivo da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento efetivo da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Vencerão em Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral (ou da data em que esta deveria ser realizada, conforme o caso), pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

O primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Remuneração</b>
1	15 de janeiro de 2020
2	15 de julho de 2020
3	15 de janeiro de 2021
4	15 de julho de 2021
5	15 de janeiro de 2022
6	15 de julho de 2022
7	15 de janeiro de 2023
8	15 de julho de 2023
9	15 de janeiro de 2024
10	Data de Vencimento

#### *8.2.16. Resgate Antecipado*

A Emissora realizará o resgate antecipado integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários em caso de vencimento antecipado das Debêntures, em razão do Resgate Antecipado Facultativo, nos da cláusula 5.2 da Escritura de Emissão das Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

O resgate antecipado integral dos CRI pode afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI, em decorrência do investimento nos CRI, em função da redução do horizonte do investimento nos CRI.

#### *8.2.17. Oferta de Resgate Antecipado*

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização do CRI, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado, para que os Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI, dentro do prazo de 25 (vinte e cinco) Dias Úteis, sendo que a



ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (b) da respectiva Remuneração até a data de Resgate Antecipado Facultativo, calculada nos termos da Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) de prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo, nos termos da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão.

A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Debêntures.

As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Debêntures em circulação.

#### *8.2.18. Resgate Antecipado Facultativo*

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, promover o Resgate Antecipado Facultativo, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela duration em anos, remanescente das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.2.3 da Escritura de Emissão.

A Emissora deverá promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total das Debêntures pela Devedora.

As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

O resgate antecipado das Debêntures pode afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI, em decorrência do investimento nos CRI, em função da redução do horizonte do investimento em parte dos CRI.

#### *8.2.19. Amortização Antecipada Facultativa*

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, mediante o envio pela Devedora da Comunicação de Amortização Facultativa, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Amortização Antecipada Facultativa aos Titulares dos CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Antecipada Facultativa será equivalente à um percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a Data da Integralização das Debêntures, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso; e (ii) de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela duration em anos remanescente, nos termos da Cláusula 5.3.3 da Escritura de Emissão.

Após a realização da Amortização Antecipada Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Antecipada Facultativa.

O Amortização Antecipada Facultativa dos CRI pode afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI, em decorrência do investimento nos CRI, em função da redução Valor Nominal e da redução da Remuneração esperada em função do investimento nos CRI.

#### *8.2.20. Aquisição Facultativa*

A Devedora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Devedora. As Debêntures adquiridas pela Devedora nos termos deste item poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora, ou serem negociadas privadamente.

Após a realização da Aquisição Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Aquisição Facultativa pela Devedora.

A Aquisição Facultativa pode afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI, em decorrência do investimento nos CRI, em função da redução do horizonte do investimento nos CRI.

#### *8.2.21. Regime Fiduciário*

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

#### *8.2.22. Preço de Integralização e Forma de Integralização*

Os CRI serão integralizados à vista na data de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo Boletim de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI.

#### *8.2.23. Liquidação do Patrimônio Separado*

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) Pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos abaixo.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou
- (ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído.

O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso (i) acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso (ii) acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

#### 8.2.24. *Resgate Antecipado Compulsório dos CRI*

Haverá o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, mediante pagamento, pela Devedora, do Valor de Resgate Antecipado Compulsório, na ocorrência (i) de um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures; ou (ii) de declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

Caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo, ocorrerá o vencimento antecipado automático das Debêntures, devendo os CRI serem resgatados antecipadamente pelo Valor de Resgate Antecipado Compulsório, nos termos do Termo de Securitização, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;
- (v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;

- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações a serem assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Na ocorrência de quaisquer eventos listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação de manifestação de voto da Emissora em relação a tais eventos, na qualidade de titular das Debêntures:

- (i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo no caso de não envio do relatório semestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Debenturista; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

- (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vii) aplicação dos recursos oriundos da emissão de Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (viii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora (“Índices Financeiros”):
  - a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida para fins de Covenant e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
  - b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida para fins de Covenant, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida para fins de Covenant” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido para fins de Covenant” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos do item 11.3 do Termo de Securitização, observadas as disposições da Cláusula Quinze do Termo de Securitização, deverá deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, mediante deliberação: (a) de Titulares de CRI detentores de, no mínimo, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI referida acima, em segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Devedora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e a consequente realização do Resgate Antecipado Compulsório.

#### 8.2.25. *Assembleia Geral dos Titulares dos CRI*

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.



A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

Observado o disposto acima deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitado prazo previsto acima.

Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação mais um e, em segunda convocação, com qualquer número.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

As alterações relacionadas: (i) à Amortização de Principal e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA, pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou

correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

#### *8.2.26. Distribuição*

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação dos Coordenadores. Os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras devidamente habilitadas para prestar tais serviços para participar da distribuição da Oferta, devendo, para tanto, celebrar os respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos do Anexo I do Contrato de Distribuição.

#### *8.2.27. Plano de Distribuição*

Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável, não estando sujeita a qualquer condição, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores e conforme o estabelecido no Contrato de Distribuição:

- (i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, (a) poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora, e (b) poderão ser realizados esforços de colocação mediante a celebração de Pedidos de Reserva, observado o procedimento de Alocação dos CRI ;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, conforme o caso, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03;
- (iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição e nos Prospectos, a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(iv) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão fazê-lo perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI será realizada nas respectivas datas de liquidação estabelecidas no Boletim de Subscrição, de acordo com o Preço de Integralização e com o procedimento descrito no Boletim de Subscrição; e

(v) os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser organizada pelo Coordenador Líder, até o término do prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, o que ocorrer primeiro.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, será considerado, como “Período de Reserva”, o período indicado em aviso ao mercado, compreendido entre os dias 6 de junho de 2019 (inclusive) e 26 de junho de 2019 (inclusive).

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta deverão indicar, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva: (i) a taxa de juros mínima de remuneração que aceita auferir, para os CRI que deseja subscrever, em observância ao disposto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400; e (ii) a quantidade de CRI que deseja subscrever.

Atingida a quantidade máxima de CRI, e definidas a taxa de Remuneração dos CRI, serão contemplados na Oferta todos os Pedidos de Reserva dos CRI que indicarem a respectiva taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que os Pedidos de Reserva, dos CRI admitidos que indicarem a respectiva taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores dos CRI, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI (“Rateio”).

Os Pedidos de Reserva serão cancelados caso a taxa mínima de remuneração indicada pelo respectivo Investidor seja superior à taxa de juros apurada no Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão, em tal caso, automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação de CRI perante o formador de mercado, a ser contratado eventualmente, caso tenha apresentado intenções de investimento nos termos do Contrato de Distribuição e conforme divulgado no Prospecto Preliminar. Parte dos CRI destinados à Oferta será preferencialmente destinada à colocação ao formador de mercado, a fim de possibilitar-lhe a

atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda dos CRI durante o período de 12 (doze) meses, renováveis, nos termos da legislação aplicável e conforme o contrato de formador de mercado, a ser celebrado eventualmente.

A Oferta terá início a partir da: (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) disponibilização do Anúncio de Início, a qual será realizada na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400; e (iii) disponibilização do Prospecto ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM.

Será utilizado o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, conforme plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, o qual levará em consideração suas relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial, bem como as estratégias dos Coordenadores e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Contrato de Distribuição, assegurando: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes de venda recebam previamente exemplar dos Prospectos, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores.

Os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras devidamente habilitadas para prestar tais serviços para participar da distribuição da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

O plano de distribuição dos CRI no curso da Oferta será conduzido pelos Coordenadores e pelos eventuais Participantes Especiais em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, fixado nos termos abaixo:

- (i) a colocação dos CRI será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400/03 e sob regime de garantia firme de colocação; e
- (ii) a colocação pública dos CRI somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

No âmbito da Oferta, os Investidores deverão subscrever, no mínimo, 01 (um) CRI, no montante de R\$1.000,00 (um mil reais).

#### 8.2.28. Alocação dos CRI

A alocação dos CRI para os Investidores será realizada após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, no qual será realizado procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva, intenções de investimento e ordens recebidas dentro do Período de Reserva, na Data do Procedimento de *Bookbuilding*, nas condições a seguir expostas:

- (i) cada um dos Investidores, incluindo, sem limitação, os investidores que sejam Pessoas Vinculadas, que desejarem subscrever CRI no âmbito da Oferta, efetuará Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva;
- (ii) o Investidor Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (iii) no Pedido de Reserva, todos os Investidores, inclusive, sem limitação, aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderão indicar um percentual mínimo de remuneração dos CRI;
- (iv) observado o item acima, o Pedido de Reserva será cancelado caso o percentual mínimo referente à remuneração por ele indicado seja superior ao percentual de remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação de CRI perante o formador de mercado, caso tenha apresentado intenções de investimento nos termos deste Contrato e conforme divulgado nos prospectos da Oferta; e
- (vi) na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados pelo Investidores ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta, serão atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão objeto do Rateio.

#### 8.2.29. *Inadequação de Investimento*

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

### 8.2.30. *Cronograma Tentativo*

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro junto à CVM	25 de abril de 2019
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	30 de maio de 2019
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	30 de maio de 2019
4.	Início do <i>Roadshow</i>	30 de maio de 2019
5.	Início do Período de Reserva	6 de junho de 2019
6.	Encerramento do Período de Reserva	26 de junho de 2019
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27 de junho de 2019
8.	Cumprimento de Vícios Sanáveis	1º de julho de 2019
9.	Registro da Oferta pela CVM	15 de julho de 2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início	16 de julho de 2019
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	16 de julho de 2019
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	17 de julho de 2019
13.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	18 de julho de 2019
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	19 de julho de 2019

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicado à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta.

Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta” deste Prospecto.

### 8.2.31. *Registro para Colocação*

Os CRI serão depositados para colocação no mercado primário no DDA e no MDA, conforme aplicável, e para negociação no mercado secundário no CETIP 21 e no PUMA, conforme aplicável, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da B3.

### 8.2.32. *Prazo de Distribuição*

O prazo máximo de distribuição dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da Data de Início da Oferta.

#### 8.2.33. *Regime de Colocação*

Observadas as condições estabelecidas no Contrato de Distribuição e de acordo com o plano de distribuição descrito acima, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI, sob o regime de garantia firme de colocação, sendo que a garantia firme será prestada de maneira individual e não solidária pelos Coordenadores, da seguinte forma:

- (i) o Coordenador Líder prestará garantia firme de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais);
- (ii) a XP Investimentos prestará garantia firme de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais);
- (iii) o Itaú BBA prestará garantia firme de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais);
- (iv) o Safra prestará garantia firme de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais);
- (v) o Banco Votorantim prestará garantia firme de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e
- (vi) o BB-BI prestará garantia firme de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Os CRI serão integralizados à vista, na Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, via B3, pelo Preço de Integralização.

Aos CRI oriundos do exercício total de Opção de Lote Adicional serão aplicadas as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

#### 8.2.34. *Multa e Juros Moratórios*

Em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ser pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

#### 8.2.35. *Local de Pagamentos*

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor de pagamento dos CRI tempestivamente colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

#### 8.2.36. *Prorrogação dos Prazos*

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não houver



expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado prorrogado se coincidirem com dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

#### *8.2.37. Atraso no Recebimento dos Pagamentos*

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os valores tornaram-se disponíveis.

#### *8.2.38. Procedimentos de Cobrança e Pagamento*

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/76. Adicionalmente, a cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários, em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

#### *8.2.39. Política de Investimento da Emissora*

No âmbito da Oferta a política de investimento da Emissora circunscreve-se à aquisição dos Créditos Imobiliários.

#### *8.2.40. Procedimentos de Verificação de Lastro dos Créditos Imobiliários*

A Instituição Custodiante deverá realizar a verificação do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral, no momento em que os documentos comprobatórios forem apresentados para custódia perante a Instituição Custodiante, dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral.

A Instituição Custodiante verificará, entre outros aspectos, os poderes dos signatários dos documentos comprobatórios, a autorização societária da Devedora para a emissão das Debêntures, a compatibilidade das características dos Créditos Imobiliários com as Debêntures, a formalização e registros da Escritura de Emissão nos termos da legislação aplicável, bem como a regular subscrição e integralização da Debêntures.

#### *8.2.41. Publicidade*

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais.

Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

#### *8.2.42. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta*

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início e no Anúncio de Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelos Coordenadores a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

#### *8.2.43. Auditores Independentes*

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior

à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

Os auditores independentes da Emissora e da Devedora responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos últimos 3 exercícios sociais são os seguintes:

*Auditor da Emissora*

**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Vl. Olímpia

São Paulo - SP

CEP: 04571-010

At.: Régis Eduardo Baptista dos Santos

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: [regis.santos@br.gt.com](mailto:regis.santos@br.gt.com)

Site: <http://www.grantthornton.com.br/>

*Auditor da Devedora nos exercícios de 2018 e 2017 e informações financeiras para o período de três meses encerrados em 31 de março de 2019*

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 - 6º andar - Torre A

São Paulo - SP

CEP: 04707-970

At.: Sr. Giuseppe Masi

Telefone: (11) 3940-3136

E-mail: [GMasi@kpmg.com.br](mailto:GMasi@kpmg.com.br)

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

*Auditor da Devedora no exercício de 2016*

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1.240, Golden Tower, Chácara Santo Antônio

São Paulo – SP

CEP 04709-111

At.: Vanderlei Minoru Yamashita

Telefone: +55 (11) 5186-1000

E-mail: [vayamashita@deloitte.com](mailto:vayamashita@deloitte.com)

Site: <https://www.deloitte.com.br>

*8.2.44. Instituição Custodiante*

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

*8.2.45. B3*

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 (falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

*8.2.46. Escriturador*

O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

*8.2.47. Banco Liquidante*

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

*8.2.48. Agência de Classificação de Risco*

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A Agência de Classificação de Risco revisará trimestralmente a classificação de risco dos CRI.

#### 8.2.49. *Agente Fiduciário*

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

#### 8.3. **Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, do Assessor Legal e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta” deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção “Exemplares do Prospecto” deste Prospecto.

#### 8.4. **Tratamento Fiscal**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

#### *8.4.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF para pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### 8.4.2. *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida – JTF). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são consideradas JTF os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

#### 8.4.3. *Imposto sobre Operações Financeiras IOF*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### 8.4.4. *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **9. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA**

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de CCI; (ii) Escritura de Emissão das Debêntures; (iii) Termo de Securitização; (iv) Contrato de Distribuição e Termos de Adesão; e (v) Outros Contratos.

**O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.**

### **9.1. Escritura de Emissão da CCI**

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Devedora, a Emissora e a Instituição Custodiante, a Emissora emitiu a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

A Instituição Custodiante receberá da Devedora, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação da CCI na B3 e custódia da CCI, os seguintes valores: (i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira futura nos anos subsequentes atualizadas pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

O pagamento dos valores ora devidos, acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda (IR).

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou



reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

## **9.2. Escritura de Emissão das Debêntures**

Por meio da Escritura de Emissão das Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Emissora, a Devedora emitiu 660.000 (seiscentas e sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no dia 15 de julho de 2019, com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), as quais foram subscritas pela Emissora.

As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados. As Debêntures são da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Emissora em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

## **9.3. Termo de Securitização**

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI serão emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

### **9.3.1. Administração do Patrimônio Separado**

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e no Termo de Securitização.

### 9.3.2. *Do Agente Fiduciário*

De acordo com o Termo de Securitização, são obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e do Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (ix) mediante o recebimento do Relatório Semestral, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;
- (xvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (xvii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xviii) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xix) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xx) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16;
- (xxi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(xxiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxv) promover, na forma em que dispuser esse Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

A Assembleia a que se refere o parágrafo acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, a parcela anual no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes calculada pro-rata die, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário.

Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

As parcelas da remuneração acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

#### **9.4. Contrato de Distribuição e Termos de Adesão**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Os termos de adesão, firmados entre o Coordenador Líder e Participantes Especiais, estabelecem os deveres e obrigações dos Participantes Especiais na Oferta, bem como a remuneração devida aos Participantes Especiais.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta ou cópia no endereço do Coordenador Líder, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 10º andar, Itaim Bibi, ou conforme solicitação encaminhada aos seguintes endereços eletrônicos (i) [philip.searson@bradescobbi.com.br](mailto:philip.searson@bradescobbi.com.br); e (ii) [marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br](mailto:marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br).

##### **9.4.1. Remuneração**

Remuneração dos Coordenadores: Os Coordenadores prestarão toda a assessoria operacional necessária à Oferta. Pelos serviços aqui descritos, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração: (i) a um Comissionamento de Estruturação e Coordenação, no valor equivalente ao percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total dos CRI emitidos (“Comissão de Estruturação”); (ii) um Prêmio por prestação de garantia firme, no valor equivalente ao percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total de Garantia Firme (independentemente de seu exercício) (“Prêmio de Garantia Firme” e, em conjunto, com a Comissão de Estruturação, “Comissionamento da Oferta”); (iii) na hipótese de a remuneração dos CRI vir a ser reduzida durante o procedimento de bookbuilding em relação à remuneração teto de bookbuilding, os Coordenadores farão jus a uma comissão de sucesso calculada de acordo com a fórmula constante do Contrato de

Distribuição, considerando a proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador (“Comissionamento de Performance”); e (iv) uma Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, no valor equivalente ao percentual de 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no preço de subscrição, em decorrência da distribuição junto a investidores pessoas físicas de *Private Banks*, varejo e *Family Offices* (“Canal” e “Comissionamento do Canal”).

O pagamento do Comissionamento da Oferta e Comissionamento de Performance deverá, necessariamente, ser feito à vista aos Coordenadores, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Emissão, e o Comissionamento do Canal, deverá ser feito à vista aos Coordenadores ou diretamente ao Canal, a critério exclusivo dos Coordenadores, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Emissão.

O pagamento do Comissionamento da Oferta, do Comissionamento de Performance e o Comissionamento do Canal deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL e todos os tributos incidentes sobre os pagamentos previstos nesta Cláusula Oitava, incluindo quaisquer juros, adicionais de tributos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que os Coordenadores ou o Canal, conforme aplicável, recebam o Comissionamento da Oferta, o Comissionamento de Performance e o Comissionamento do Canal como se tais Tributos não fossem incidentes.

#### **9.5. Outros Contratos**

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Relatório de Classificação de Risco constante no Anexo VI a este Prospecto.

A classificação de risco da Oferta deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM nº 414/04.

A Agência de Classificação de Risco receberá da Emissora, pela emissão da nota de classificação de risco dos CRI, a remuneração descrita na Seção “Características dos CRI e da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta – Agência de Classificação de Risco” deste Prospecto.

O formador de mercado poderá ser contratado para realização de atividade de formador de mercado para os CRI objeto da Oferta, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, em termos acordados com os Coordenadores.

## 10. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

Os valores abaixo pressupõem a subscrição e integralização de 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI. Os valores podem ser diferentes conforme a quantidade efetiva de CRI subscritos e integralizados. Os valores referentes à taxa paga à CVM pressupõem a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, inclusive do lote adicional.

### **Custos Relacionados ao Volume de Emissão**

<b>Comissões e despesas<sup>(1)</sup></b>	<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por CRI (R\$)</b>	<b>% em relação ao Valor Total da Oferta (R\$)</b>
<u>Taxa de Registro CVM</u>	R\$ 275.000,00	R\$ 0,50	0,0500%
<u>Taxa de Registro Anbima</u>	R\$ 22.181,50	R\$ 0,04	0,0040%
<u>Taxa de Registro B3</u>	R\$ 15.230,68	R\$ 0,03	0,0028%
<u>Taxa de Registro dos CRI</u>	R\$ 12.815,00	R\$ 0,02	0,0023%
<u>Taxa de Registro da CCI</u>	R\$ 51.260,00	R\$ 0,09	0,0093%
<u>Comissão de Coordenação e Estruturação</u>	R\$ 1.375.000,00	R\$ 2,50	0,2500%
<u>Prêmio por prestação de Garantia Firme</u>	R\$ 1.375.000,00	R\$ 2,50	0,2500%
<u>Comissão de Colocação e Remuneração dos Canais</u>	R\$ 5.500.000,00	R\$ 10,00	1,0000%
<b>Total</b>	<b>R\$ 8.626.487,18</b>	<b>R\$ 15,68</b>	<b>1,5680%</b>

### **Custos Fixos**

Securitizadora - Remuneração de Emissão	R\$ 36.524,63	R\$ 0,07	0,0066%
Securitizadora - Taxa de Administração	R\$ 132.816,82	R\$ 0,24	0,0241%
Assessores Legais	R\$ 150.000,00	R\$ 0,27	0,0273%
Agente Fiduciário	R\$ 50.000,00	R\$ 0,09	0,0091%
Registrador	R\$ 3.000,00	R\$ 0,01	0,0005%
Custodiante	R\$ 15.000,00	R\$ 0,03	0,0027%
Escriturador	R\$ 60.000,00	R\$ 0,11	0,0109%
Agência de Rating	R\$ 370.300,00	R\$ 0,67	0,0673%
Publicações e Gráfica	R\$ 16.500,00	R\$ 0,03	0,0030%
<b>Total</b>	<b>R\$ 834.141,45</b>	<b>R\$ 1,52</b>	<b>0,1517%</b>

### **Custos Total**

<b>R\$ 9.460.628,63</b>	<b>R\$ 17,20</b>	<b>1,7201%</b>
-------------------------	------------------	----------------

## 11. DESTINAÇÃO DO RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures. Por sua vez, os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, através de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora nos Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos abaixo.

<b>Empreendimento</b>	<b>Localização</b>	<b>Matrícula</b>	<b>SPE/CNPJ</b>	<b>% Lastro</b>	<b>RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO</b>	<b>RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDIMENTO</b>	<b>Cronograma Destinação Recursos</b>
Vista Bela	Porto Alegre/RS	12.190 e 11.627 do 5º RI	CYRELA SUL 009 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 21.675.605/0001-52	3%	6.816.146,30	21.195.200,50	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lauriano I	São Paulo/SP	Lote 1 – 106.298 / Lote 2 – 106.297 ambas do 10ºRI	CYRELA GREENWOOD DE INVESTIMENTOS IMOB LTDA CNPJ 04.512.523/0001-78	2%	24.807.735,00	13.397.593,29	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Cabral	Porto Alegre/RS	153.308 do 1º RI	SUL 016 EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA CNPJ 23.065.555/0002-06	9%	2.216.025,00	66.648.817,14	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.



Apeninos	São Paulo/S P	1.690, 123.689, 123.025, 104.944 e 104.945 do 1º RI	CYMA 04 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.003.467/0001-37	3%	0,00	19.405.707,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Apiacás	São Paulo/S P	133.204 do 2º RI	CYRELA NORMÂNDIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.740/0001-40	2%	30.000.000,00	11.653.083,62	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Joaquim Guarani	São Paulo/S P	92.977, 27.733, 41.298, 234.680, 42.672, 235.093, 124.662, 197.187, 153.822 e 19.416 do 15º RI	CYRELA INDONESIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 09.474.522/0001-08	3%	440.000,00	20.079.690,08	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Bem Te Vi	São Paulo/S P	67.474, 83.934, 221.875 e 229.669 do 14º RI	CBR 052 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 29.019.154/0001-07	1%	19.200.000,00	6.706.031,44	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Joaquina Ramalho	São Paulo/S P	32.385 do 17º RI	LIVING ARARAQUARA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA	4%	1.298.415,00	32.631.271,97	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis

			CNPJ 11.365.704/0001-84				entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Dona Brígida	São Paulo/S P	72.425 e 46.412 do 1º RI	CBR MAGIK LZ 03 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 31.019.956/0001-69	2%	0,00	13.767.086,95	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Giovani Gronchi F1, F2, F3	São Paulo/S P	450.222/45 0.223/450. 224 do 11º RI	CYRELA MAGIK LZ CAMPINAS 01 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.004/0001-91	6%	17.940.061,43	42.557.770,13	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Gentil de Moura	São Paulo/S P	Matr. 197.647 do 6º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 10.372.028/0001-03	5%	123.684,00	39.318.880,47	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Laguna	São Paulo/S P	Matrs 72.425 e 46.412 do 1º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP CNPJ 10.372.028/0001-03	3%	1.650.000,00	19.843.023,43	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

Conselheiro Benevides	São Paulo/S P	168.157 do 7º RI	CYRELA CORDOBA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 17.104.006/0001-01	5%	1.359.435,48	41.362.552,96	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Américas	Rio de Janeiro/ RJ	406.523 do 9º RI	CANOA QUEBRADA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.594/0001-99	4%	18.018.734,37	27.441.881,03	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Sernambet iba	Rio de Janeiro/ RJ	91.508A do 9º RI	CYRELA BORACÉIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 09.434.041/0001-60	5%	0,00	34.330.782,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Mccan	São Paulo/S P	86.334 do 14º RI	CBR 048 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 27.911.995/0001-07	16%	9.319.151,85	119.848.179,93	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Fernandes Moreira	São Paulo/S P	*Imóvel 1 - TR 198.061/19 8.062/198. 063 *Imóvel 2	CBR MAGIK LZ 01 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 31.020.023/0001-91	2%	2.475.350,00	14.525.488,77	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira

		- Matr. 317.382 *Imóvel 3 - TR 206.258 *Imóvel 4 - TR 198.060, sendo que todas são do 11º RI					Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Metalurgic os	Porto Alegre/ RS	184.632 e 133.064 do 4º RI	CYRELA SUL 020 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 30.652.114/0001-87	1%	1.125.000,00	9.102.965,54	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lins de Vasc.	São Paulo/S P	126.421 do 1º RI	PRAIA DO FORTE EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.583/0001-09	3%	2.856.000,00	24.833.864,02	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Carlos Petit	São Paulo/S P	124.840 do 1º RI	CYRELA VILA DO CONDE EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.288.294/0001-00	2%	21.300.000,00	12.598.934,91	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Gregório Serrão	São Paulo/S P	124.816, 111.205, 109.750, 105.074, 7.162,	CYRELA TRENTINO EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA	2%	27.610.000,00	15.333.668,72	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis

		51.643, 11.968, 5.472, 35.553, 48.258, 18.886 e 6.147 do 1º RI	CNPJ 13.652./0001- 48				entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Rudge Ramos	São Bernard o do Campo/ SP	160.568 do 1º RI de SBC	LIVING AMOREIRA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 16.736.489/0001-02	3%	23.557.177,00	26.158.200,87	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Way Orquidário F3	Santos/S P	Matr. 50.047 do 3º RI de Santos	LIVING BATATAIS EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 11.360.592/0001-79	2%	0,00	16.740.800,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Cubanos	Porto Alegre/ RS	162.766, 41.889, 3.440 e 24.425 do 3º RI	GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.074.750/0003-81	1%	165.045,99	10.132.715,64	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Froben	São Paulo/S P	57.947, 14.254, 7.133, 27.999, e 28.000 do 10º RI	CYRELA POLINESIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 09.474.398/0001-72	2%	5.364.865,00	13.372.117,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a

							Data de Vencimento.
Homem de Melo	São Paulo/S P	41.222, 14.676, 120.727, 101.398, 76.096, 60.194 e 90.813 do 2º RI	CBR 036 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 18.983.175/0001-21	3%	4.021.221,00	24.524.513,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Oscar Freire	São Paulo/S P	34.846, 38.519, 39.890, 45.035, 47.069, 57.322, e 11.535 do 13º RI	CYRELA MAGUARI EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 17.587.575/0001-55	8%	0,00	59.105.409,86	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela acima, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários listados acima), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

A Devedora se obrigou a encaminhar o Relatório Semestral para a Emissora e para o Agente Fiduciário, sempre nos meses junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em 15 de dezembro de 2019, até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora nos Empreendimentos Imobiliários; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatórios acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos das tabelas abaixo, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório. Fica facultado ao Agente Fiduciário solicitar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (a) documentos contábeis que permitam a objetiva verificação pelo Agente Fiduciário da comprovação do aporte de recursos pela Devedora nas SPEs ou respectivos documentos de adiantamento para futuro aumento de capital, mútuo ou de aumento de capital da SPE; e (b) notas fiscais emitidas pelas SPEs para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Ainda, a Devedora deverá encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer órgão público ou entidade de auto-

regulamentação, cópia de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista acima.

Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários.

## **12. DECLARAÇÕES**

### **12.1. Declaração da Emissora**

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta perante a CVM, que:

- (i) este Prospecto contém as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- (iii) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03; e
- (iv) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

### **12.2. Declaração do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM:

- (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI a ser ofertado, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (iii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e neste Prospecto.



Adicionalmente, o Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora e da Devedora, que integram o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder encontram-se anexas ao Termo de Securitização.

### 13. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

#### 13.1. Valor das Debêntures

As Debêntures possuem Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

#### 13.2. Remuneração das Debêntures

As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1):$$

Onde:

J= Valor Unitário dos juros flutuantes acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right], \text{ onde:}$$

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n” sendo “n” um número inteiro;

n = número total de Taxas DI consideradas na Data de Pagamento da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

p = valor a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, correspondente a até 100,00 (cem inteiros);

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente a 1 (um) Dia Útil, considerando como DI<sub>k</sub> a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento efetivo da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k \times p/100)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

### 13.3. Pagamento da Remuneração das Debêntures

O pagamento da Remuneração se dará de forma semestral, sem carência, sendo primeiro pagamento realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>
1	15 de janeiro de 2020
2	15 de julho de 2020
3	15 de janeiro de 2021
4	15 de julho de 2021
5	15 de janeiro de 2022
6	15 de julho de 2022
7	15 de janeiro de 2023
8	15 de julho de 2023
9	15 de janeiro de 2024
10	Data de Vencimento

Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão das Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que tais recursos poderão ser aplicados nas aplicações financeiras permitidas indicadas no Termo de Securitização.

Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Emissora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora, bem como taxa equivalente a 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* ambos calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

#### 13.4. **Correção Monetária das Debêntures**

Os Créditos Imobiliários não serão objeto de correção monetária.

#### 13.5. **Prazo de Vencimento das Debêntures**

O prazo de vencimento das Debêntures é de 60 (sessenta) meses contados da Data Emissão, vencendo, portanto, em 15 de julho de 2024.

#### 13.6. **Amortização das Debêntures**

O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 4 (quatro) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento.

#### 13.7. **Natureza dos Créditos Cedidos e Disposições Contratuais Relevantes**

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é oriundo das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

Serão emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição do debenturista no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Devedora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures serão livremente transferidas mediante a lavratura de termo no “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*” da Devedora, nos termos dos artigos 63 e 31, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

O Preço de Subscrição das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive).

#### 13.8. **Tipos de Garantias**

Os Créditos Imobiliários não possuem quaisquer tipos de garantias.

#### 13.9. **Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora.

#### 13.10. **Substituição, Acréscimo e Remoção do Crédito Imobiliário**

Não há possibilidade de acréscimo, substituição ou remoção de Crédito Imobiliário.

#### **13.11. Taxa de Desconto na Aquisição do Crédito Imobiliário**

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição do Crédito Imobiliário.

#### **13.12. Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento**

Pelo fato de o Crédito Imobiliário ser oriundo das Debêntures de um único devedor (no caso, a Devedora), não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão das Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses (exceto as hipóteses de Resgate Antecipado descritas nos itens 8.2.16, 8.2.17 e 8.2.18 deste Prospecto).

Para fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, em qualquer título de dívida de sua emissão, de créditos de mesma natureza do Crédito Imobiliário decorrente desta Emissão ou de outras emissões da Emissora nos últimos 3 (três) anos anteriores à Oferta, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

#### **13.13. Informações financeiras sobre a Devedora do Crédito Imobiliário**

A Devedora é responsável por 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário que serve de lastro para a emissão dos CRI, sendo que as suas demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

#### **14. FATORES DE RISCO**

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora, especialmente o item 4, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

#### 14.1. **Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

##### *14.1.1. Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

##### *14.1.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de



capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,40%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,95%, e 2018 em 3,75%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

#### *14.1.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

#### *14.1.4. Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros, poderá afetar diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

#### *14.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica*

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

#### *14.1.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora e o preço dos CRI*

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção em curso, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados e senadores, e diretores de empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Atualmente, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras.

O potencial resultado das investigações sobre o esquema de corrupção é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e a reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não é possível prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra os funcionários do governo irão surgir no futuro.

Posteriormente, o avanço das investigações conduzidas pela Polícia Federal e pela Procuradoria Geral da República (“PGR”) aumentou a incerteza em relação às perspectivas futuras do mercado brasileiro, inclusive com o protocolo de vários pedidos de impeachment contra o Presidente Michel Temer, bem como denúncias apresentadas pela PGR – que podem resultar, inclusive, no seu afastamento da Presidência da República –, após alegações de que o Sr. Michel Temer supostamente endossou o suborno de um político encarcerado. Não é possível prever se as investigações levarão a mais instabilidade política e econômica ou se haverá novas alegações contra membros do alto escalão do Governo Federal no futuro. Além disso, não é possível prever o resultado de nenhuma dessas investigações incluindo seus efeitos sobre a economia brasileira. A Devedora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

Não é possível prever se as investigações levarão a mais instabilidade política e econômica ou se haverá novas alegações contra membros do alto escalão do Governo Federal no futuro. Além disso, não é possível prever o resultado de nenhuma dessas investigações incluindo seus efeitos sobre a economia brasileira. A Devedora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

#### *14.1.7. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios do Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

#### **14.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional**

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

#### **14.3. Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI**

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, nos termos do Art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis.

#### **14.4. Riscos Relativos à Emissora**

##### *14.4.1. Risco da não realização da carteira de ativos*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

##### *14.4.2. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, em razão do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

##### *14.4.3. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários*

Os CRI são lastreado pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representando, portanto, a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

##### *14.4.4. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### *14.4.5. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

#### *14.4.6. Manutenção do registro de companhia aberta*

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

#### *14.4.7. Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao Valor Total da Oferta*

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora, que em 31 de março de 2019 é equivalente a R\$23.997.000,00 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e sete reais), poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

### **14.5. Riscos Relativos à Emissão dos CRI**

#### *14.5.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora exclusivamente contra a Devedora, que compreendem a Remuneração e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

#### *14.5.2. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

#### *14.5.3. A ausência de garantias e o risco de crédito da Devedora podem afetar adversamente os CRI*

Como não foram constituídas garantias em benefício dos titulares dos CRI, estes correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures. Ademais, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### *14.5.4. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI*

A Devedora poderá manifestar à Emissora, decorridos 24 (vinte e quatro) meses da emissão dos CRI, a sua intenção de realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretende exercer a sua faculdade de realizar o resgate antecipado total das Debêntures, o que acarretará também o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência do evento acima ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento total dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *14.5.5. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

#### *14.5.6. Baixa liquidez no mercado secundário*

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### *14.5.7. Estrutura*

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### *14.5.8. Financeiros*

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, que podem afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI em decorrência do investimento nos CRI.

#### *14.5.9. Guarda Física dos Documentos Comprobatórios*

O Custodiante será responsável pela guarda das vias físicas dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos CRI. A perda e/ou extravio de tais documentos comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

#### *14.5.10. Risco Relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários*

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros aplicáveis às Debêntures e os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

*14.5.11. Alteração da Agência de Classificação de Risco sem a Realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI*

De acordo com o disposto neste Prospecto, a Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0001-33, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Neste caso, o interesse dos Titulares dos CRI poderá ser afetado.

*14.5.12. Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI*

A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido a Escritura deverá ser registrada na competente junta comercial, sendo que, caso não seja registrada, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições. A integralização das Debêntures dependerá da satisfação de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Oferta, caso não haja a implementação das condições precedentes de forma satisfatória poderá haver questionamento com relação à formalização e integralização do lastro, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

*14.5.13. Não será emitida carta conforto com relação às informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016*

No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes atuais da Devedora acerca da consistência das informações constantes das demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016 constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes atuais da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora com relação às informações constantes das demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016 constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

*14.5.14. Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta relativa às demonstrações financeiras publicadas da Emissora*

O Código ANBIMA, em seu artigo 7º, inciso X, prevê, entre as obrigações dos Coordenadores, o envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto ou emitida qualquer manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por ela publicadas.



#### *14.5.15. Demais riscos*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

##### *14.5.15.1. A diligência jurídica apresentou escopo restrito*

O processo de auditoria legal conduzido perante a Devedora para os fins da Oferta apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição de suas respectivas capacidades para o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como a análise da aprovação, da regularidade, e das certidões administrativas e judiciais dos Empreendimentos.

##### *14.5.15.2. Risco de Concentração*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e Remuneração dos CRI.

#### **14.6. Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

##### *14.6.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

##### *14.6.2. Credores privilegiados*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### **14.7. Riscos Relativos à Devedora e às SPEs**

##### *14.8. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis*

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Diversos riscos afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão-de-obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, entre outros.

A conjuntura econômica do país pode impactar diretamente a performance do setor, que sofre impacto direto do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Outros fatores, como regulamentação, também podem vir a impactar a viabilidade financeira dos nossos projetos e, em um cenário onde não conseguimos repassar esse possível impacto no preço de venda, seria impossível continuar nossa operação.

Além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas. A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Os distratos, por sua vez, representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme visto ao longo dos anos de 2015, 2016, 2017 e 2018, principalmente, o volume no cancelamento de vendas do setor como um todo subiu significativamente e diversas empresas, cada uma com sua particularidade, enfrentaram diversos problemas. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, as empresas têm sido obrigadas pela justiça a pagar de volta ao comprador quase que a totalidade do montante pago pelo comprador. Desta forma, a rentabilidade do negócio fica altamente prejudicada, pois o caixa não retorna à Devedora e o nível de lucro fica impactado devido a menor volume de receitas. Atualmente, ainda não há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato.

*14.9. O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias*

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

*14.10. A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais*

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

*14.11. Caso as parcerias da Devedora não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente*

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

*14.12. O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional*

A Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e a capacidade da Devedora adimplir com suas obrigações no âmbito da Oferta.

*14.13. A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária*

A Devedora e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas

e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e as subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

*14.14. As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora*

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora, impactando negativamente nos seus resultados financeiros e operacionais e, consequentemente, na capacidade da Devedora adimplir com as suas obrigações no âmbito da Oferta.

*14.15. O valor dos imóveis comercializados pode variar e ter efeitos sobre a garantia de contas a receber em ambiente econômico desfavorável*

A Devedora deve controlar seus índices de inadimplência da carteira, assim como manter política de crédito robusta que busca avaliar o risco de crédito de seus clientes no momento da venda e monitorar a qualidade da carteira do cliente para que possam realizar o pagamento integral até a entrega da unidade, por quitação ou repasse bancário. Para tanto, são observados diversos critérios, tais como o valor pago até a entrega da unidade, o comprometimento de renda, qualidade de crédito perante mercado, entre outros.

Um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

*14.16. Os interesses dos diretores e, em alguns casos excepcionais, dos empregados da Devedora, podem ficar excessivamente vinculados à cotação das suas ações, uma vez que lhes são outorgadas opções de compra ou de subscrição de ações de emissão da Devedora*

A Devedora possui Planos de Opção de Compra ou de Subscrição de Ações da Devedora, com os quais busca estimular a melhoria na sua gestão e a permanência de seus executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e o desempenho de curto prazo. O fato de seus diretores e empregados e os de suas sociedades controladas poderem receber opções de compra ou de subscrição de ações de sua emissão a um preço de exercício inferior ao preço de mercado de suas ações pode levar tais pessoas a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das ações da Devedora, valorizando uma performance de curto prazo em detrimento de uma gestão sustentável, o que pode causar um impacto negativo aos negócios da Devedora.

*14.17. Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais podem não estar disponíveis*

A Devedora controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos e/ou de juros sobre o capital próprio. Algumas das suas subsidiárias são sociedades de propósito específico (“SPEs Subsidiárias”), que foram constituídas pela Devedora juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs Subsidiárias, a Devedora mantém o controle das contas-movimento das SPEs Subsidiárias, sendo que tais sociedades não podem distribuir dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou se os sócios tenham decidido de forma diversa. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas da Devedora. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

*14.18. A participação da Devedora em SPEs Subsidiárias poderá resultar em riscos adicionais*

Os investimentos da Devedora em SPEs Subsidiárias com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia das SPEs Subsidiárias, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados.

*14.19. A Devedora está sujeita a riscos decorrentes da relação comercial com seus fornecedores*

O atraso ou falta de pagamento, pela Devedora, de seus fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras da Devedora, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de potenciais distratos de unidades vendidas, o que pode afetar adversamente o resultado da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de adimplir com as suas obrigações no âmbito da Oferta.

*14.20. A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições*

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Devedora, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e seus resultados operacionais.

*14.21. A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão e à inadimplência de financiamentos*

A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo todos esses fatores prejudicar seu fluxo de caixa.

Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente produzirá efeitos após a obtenção de sentença favorável e transitada em julgado, sem prejuízo da obtenção de eventuais medidas determinadas em regime de tutela antecipada.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Devedora será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora.

*14.22. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias*

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores.

Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação, e (iii) na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, especialmente nos segmentos econômico e supereconômico, devido ao grande potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

*14.23. O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento*

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

*14.24. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades*

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

*14.25. O aumento de alíquotas de tributos existente ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora*

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade.

*14.26. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora*

A Lei nº 11.941/09 tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotados, no todo ou em parte, pela CVM.

As práticas contábeis alteradas para adequação ao padrão IFRS foram normatizadas através de uma série de orientações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos (“CPC”) e foram devidamente aprovadas pela CVM.

A convergência para o IFRS foi realizada pela Devedora, tomando por base o período inicial de 01 de janeiro de 2009, sem ter sido gerado impacto no resultado ou nas suas operações até a presente data.

O processo de convergência é contínuo e atualmente há assuntos relacionados ao controle na venda de unidades imobiliárias sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Devedora tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas, o que pode ocasionar possíveis efeitos em seu resultado contábil, incluindo impactos nas bases de distribuição de dividendos.

*14.27. Modificações nos segmentos econômicos nos quais a Devedora atua*

A atuação da Devedora e o seu crescimento dentro do segmento “Super Econômico” está relativamente ligada ao programa habitacional do Governo Federal, o “Minha Casa, Minha Vida”. Qualquer decisão que suspenda, interrompa ou altere significativamente as regras do programa pode afetar o desempenho da Devedora nesse segmento.

*14.28. Modificações nos segmentos econômicos nos quais a Devedora atua*

A Devedora na qualidade de proprietária (direto ou indireto) ou de operadora de empreendimentos imobiliários, pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a Devedora.

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos, direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento do CRI.



*14.29. Modificações nos segmentos econômicos nos quais a Devedora atua*

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos CRI.

*14.30. Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, a Devedora pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso*

Um projeto de incorporação imobiliária possui diferentes prazos limites para ser finalizado (prazo de construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Devedora, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos produtos da Devedora. Embora as condições do mercado imobiliário tenham, de um modo geral, sido favoráveis, não há nada que garanta a estabilidade ou continuidade do cenário atual ou projetado, a demanda contínua por seus empreendimentos depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a rentabilidade da Devedora pode ser adversamente afetada.

*14.31. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora*

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por tais modificações.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Devedora, seus resultados operacionais e, conseqüentemente, a sua capacidade de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta.

*14.32. A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Devedora*

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que pode aumentar seus custos e diminuir sua margem operacional líquida e, conseqüentemente, afetar a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito da Oferta.

*14.33. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como as atividades da Devedora*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto situação financeira da Devedora como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral.

Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais, podendo afetar a capacidade da Devedora adimplir com suas obrigações no âmbito da Oferta.

*14.34. Risco relacionado a alterações nas taxas de juros*

Os resultados financeiros da Devedora são influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: (i) sobre as vendas dos imóveis e os repasses dos clientes aos bancos; (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis; (iii) sobre contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e (iv) sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento. Em relação ao endividamento da Devedora, em 31 de março de 2019, a Devedora possuía R\$2.1 bilhões de dívida bruta.

*14.35. A Devedora foi citada em ação de improbidade administrativa que tramita em segredo de justiça*

A Devedora foi notificada para apresentação de defesa prévia em ação de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo, que tramita em segredo de justiça, relacionada a empreendimentos imobiliários desenvolvidos por Sociedades de Propósito Específico controladas por terceiros e as quais a Devedora é sócia. Além dos potenciais danos à sua imagem, em caso de eventual condenação, a Devedora será obrigada a ressarcir integralmente os danos materiais apurados no curso da ação, além de pagar multa civil, podendo, ainda, ser declarada inidônea e proibida de contratar com o poder público, ficando proibida de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, pelo prazo de 10 (dez) anos, neste caso, podendo resultar em perda de competitividade da Devedora em seu mercado de atuação, afetando, inclusive, suas receitas e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora adimplir com as obrigações assumidas no âmbito da Oferta.

## **15. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **15.1. Histórico**

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas. Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de *pool* e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento. No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos. Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento. A Lei nº 9.514 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

### **15.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI**

A Lei nº 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente. Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

### 15.3. Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

### 15.4. Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414/04.

### 15.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

#### **15.6. Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284/98, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284/98, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414/04, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM nº 414/04 revogou a Instrução CVM nº 284/98, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414/04, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414/04 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- (i) nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;
- (ii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591/64;
- (iii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591/64;

(iv) é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;

(v) o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 414/04; e

(vi) é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 442/06.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificado de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no artigo 5º, parágrafo 4º da Instrução CVM nº 414/04.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras no caso dos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 50 Investidores Profissionais.

A oferta pública de distribuição de certificado de recebíveis imobiliários será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00, ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03.

#### **15.7. Regime Fiduciário**

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como

lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

#### **15.8. Medida Provisória nº 2.158-35/01**

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

#### **15.9. Termo de Securitização de Créditos**

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

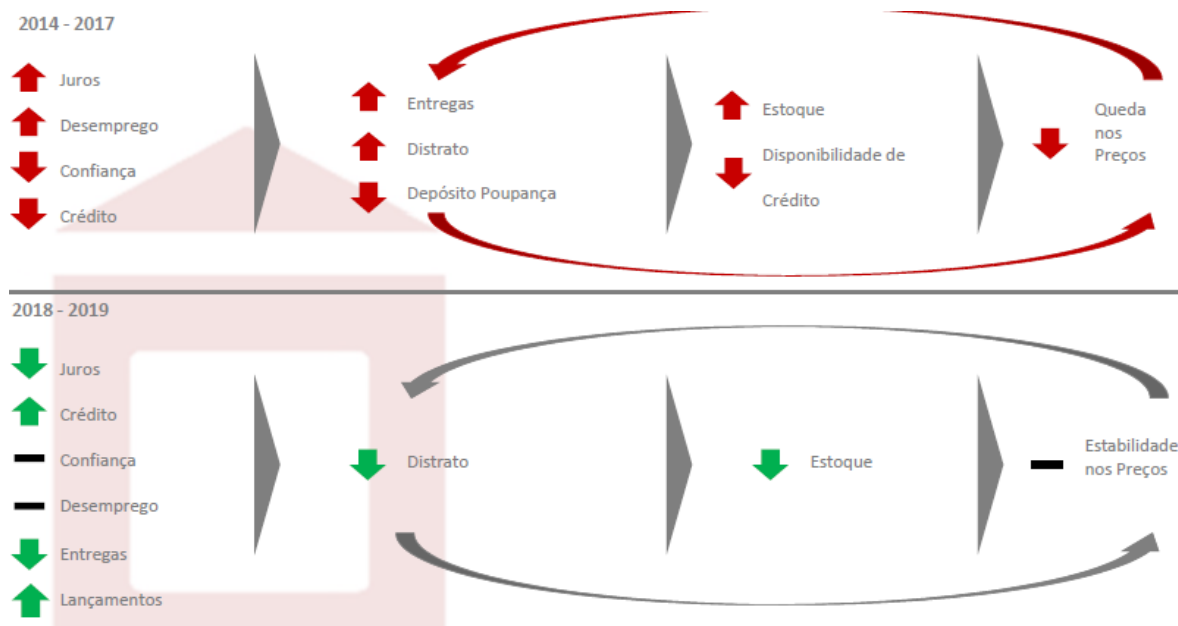
#### 15.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

#### 15.11. Ciclos Econômicos

Desde 2018, os principais índices importantes para o setor imobiliário vêm mostrando recuperação.

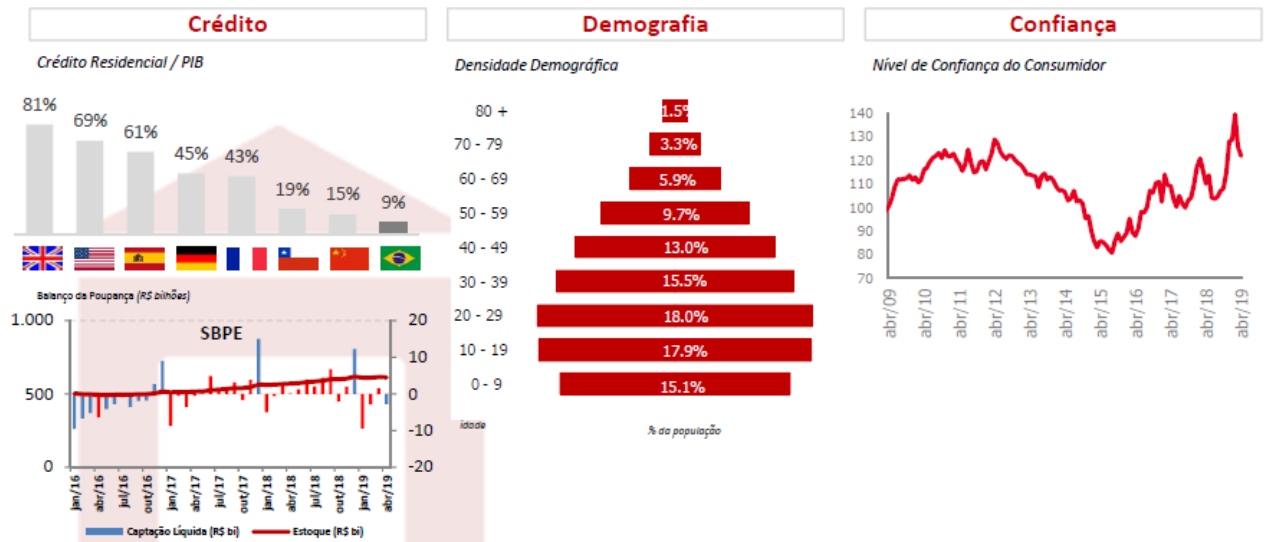


Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst. Site - PT 1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)



## 15.12. O Setor Imobiliário

As empresas do setor imobiliário dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem o crédito imobiliário, demografia e confiança do consumidor.



Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

## 15.13. Taxa de Juros/Concessão de Crédito

A queda nas taxas de juros tende a melhorar a aprovação de crédito.

Exemplo – Premissa: 80% de LTV

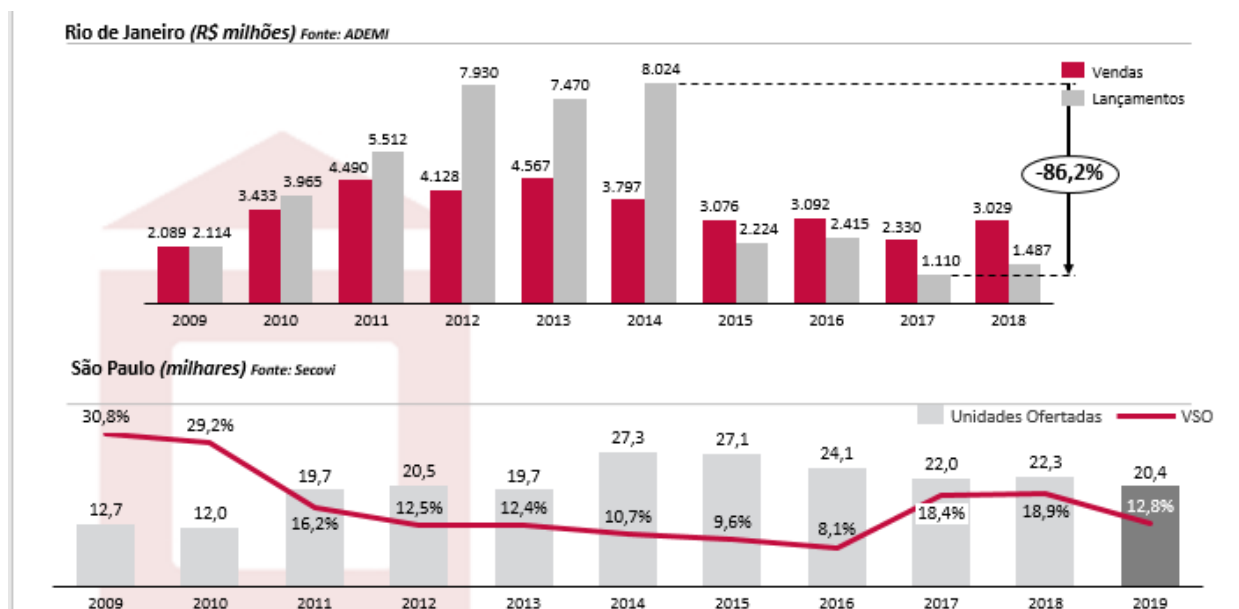
	2014		2016		2019
Custo por unidade	R\$400.000	→	R\$400.000	→	R\$400.000
Taxa real de juros	9% a.a	+ 2.5 p.p. →	11,5% a.a	- 3.0 p.p. →	8,5% a.a
Longo prazo	35 anos	→	35 anos	→	35 anos
Parcela Mensal	R\$ 3.068	→	R\$ 3.678	→	R\$ 2.945
Renda Mensal	R\$ 12.273	+ 20% →	R\$ 14.712	- 20% →	R\$ 11.779
Comprometimento da renda	25,0%	→	25,0%	→	25,0%

Para cada 1% de aumento (redução) na taxa de juros, a renda mensal deve subir (cair) aproximadamente 8%.

Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

#### 15.14. O Setor Imobiliário – Lançamento e Vendas

O estoque de unidades vem gradualmente caindo nas principais regiões onde a Devedora atua.



Fonte:

- [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst. Site - PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst.Site_-_PT_1T19.pdf)
- <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=26>
- ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, Acompanhamento Mensal referente a Dezembro de 2018, Resultado geral em 28 de maio de 2019.

## **16. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA**

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporados por referência a este Prospecto. Leia-o antes de aceitar a Oferta.*

### **16.1. Sumário da Emissora**

#### **LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "RB Capital Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em " RB Capital Companhia de Securitização ". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

#### ***Breve Histórico***

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., cujo objeto social era: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei 9.514 e outras disposições legais aplicáveis; e (ii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários. Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta.

Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.. Finalmente, em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta mesma razão social até hoje.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado da B3.

Com a entrada em vigor da Instrução CVM nº 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A. Em 2011, após concluir o procedimento de “deslistagem” das suas ações na B3, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011.

Até 30 de junho de 2011, a Emissora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa securitizadora do Grupo RB Capital, com foco específico em operações com lastro em recebíveis imobiliários comerciais. Com o objetivo de facilitar e garantir uma maior independência operacional entre as duas companhias de securitização imobiliária do Grupo, nessa data foi decidido pela administração do Grupo que ambas ficassem sob o controle de um mesmo veículo de investimento, o RB Capital Real Estate I FIP. Assim, a partir dessa data a Emissora deixou de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista RB Capital Holding S.A. com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP. Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Companhia para a RB Capital Holding S.A., que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta de tal companhia. Em 08 de janeiro de 2014, a RB Capital Holding S.A. transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão de tal companhia, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios de tal companhia. Em 14 de dezembro de 2016, em razão da operação societária envolvendo os acionistas da RB Capital Holding S.A. e o Grupo Orix, as ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital Holding S.A. foram transferidas em sua integralidade para a empresa RB Capital Empreendimentos S.A, que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix (<http://www.orix.com>).

No segmento de securitização de créditos imobiliários em geral, a Emissora e a RB Capital Securitizadora S.A. possuem uma participação expressiva no mercado brasileiro. Vale notar que o Grupo RB Capital figurou como maior emissor de CRI nos últimos anos, passando a ser o maior grupo emissor em termos acumulados de operações a mercado, conforme dados do Anuário Securitização e Financiamento Imobiliário 2018, publicado pela Uqbar Empresa de Conhecimento Financeiro.

Em 27 de maio de 2015, visando atuar no segmento de securitização de direitos creditórios do agronegócio, a Companhia atualizou seu objeto social, para inclusão das atividades relacionadas à aquisição, gestão e securitização de créditos do agronegócio.

No segmento de securitização em geral, o Grupo RB Capital figura como um dos maiores grupos emissores em termos acumulados, que representa um valor nominal de emissão de R\$ 35 bilhões.

A Emissora obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários ou direitos do agronegócio e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

### ***Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Mercados de Atuação da Emissora e Serviços Oferecidos***

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 de seu Formulário de Referência.

### ***Patrimônio Líquido da Emissora***

O Patrimônio Líquido da Emissora é R\$22.273.000,00 (vinte e dois milhões, duzentos e setenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2018.

### ***Informações Financeiras Selecionadas***

#### **Nível de Endividamento**

<b>Exercício Social/Período</b>	<b>Montante Total da Dívida, de Qualquer Natureza</b>	<b>Tipo de Índice</b>	<b>Índice de Endividamento</b>
31/12/2018	R\$6.294.000,00	Índice de Endividamento	3,53876707
31/12/2017	R\$295.976.000,00	Índice de Endividamento	0,07848271
31/12/2016	R\$123.753.000,00	Índice de Endividamento	7,18783760

#### ***Administração da Emissora***

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

#### **Conselho de Administração**

O conselho de administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, todos acionistas da Emissora, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Não há regimento próprio, sendo suas atribuições definidas no estatuto social da Emissora e na legislação aplicável.

Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos parágrafos do Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer joint venture, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Cabe à assembleia geral eleger os membros do conselho de administração da emissora e indicar, dentre eles, o seu presidente e vice- presidente.

O presidente do conselho de administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo vice- presidente do conselho de administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo presidente do conselho de administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do conselho de administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do conselho de administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o presidente do conselho de administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira assembleia geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

No caso de vaga do cargo de presidente do conselho de administração, assumirá o vice- presidente do conselho de administração, que permanecerá no cargo até que o conselho de administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

O Conselho de Administração da Emissora é composto dos seguintes membros:

NOME	CARGO	INÍCIO DO MANDATO	TÉRMINO DO MANDATO
Adalbero de Araújo Cavalcanti	Conselheiro	28.04.2017	28.04.2020
Marcelo Michaluá	Presidente	28.04.2017	28.04.2020
Glauber da Cunha Santos	Conselheiro	28.04.2017	28.04.2020

### Diretoria

A Emissora terá uma diretoria composta por até 7 (sete) diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) diretor- presidente, 1 (um) diretor vice- presidente e 1 (um) diretor de relações com investidores. o diretor- presidente ou o diretor vice- presidente poderão acumular a função de diretor de relações com investidores. Os demais diretores poderão ou não ter designações específicas.

Compete à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Emissora, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria. Os Diretores desempenham suas funções de acordo com o objeto social da Emissora, com base no estatuto social da Emissora e na legislação aplicável, sem regimento interno próprio, de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições do Estatuto Social e das resoluções das assembleias gerais de acionistas da Emissora e do Conselho de Administração.

Todos os diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo conselho de administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer diretor, o substituto deverá ser indicado pelo conselho de administração para o período restante até o final do prazo de gestão do diretor substituído.

Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o diretor- presidente e o diretor vice- presidente substituir- se- ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o conselho de administração designará os respectivos substitutos.

No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo diretor designado pelo diretor- presidente.

A Diretoria da Emissora é composta dos seguintes membros:

NOME	CARGO	INÍCIO DO MANDATO	TÉRMINO DO MANDATO
Flávia Palacios Mendonça Bailune	Diretor de Relação com Investidores	27.04.2016	27.04.2020
Glauber da Cunha Santos	Diretor Presidente	27.04.2016	27.04.2020

### ***Principais Concorrentes***

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Octante Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A., Vert Companhia Securitizadora e Ápice Securitizadora S.A.

### ***Dependência do Mercado Nacional e/ou Internacional***

A Emissora atua exclusivamente no mercado nacional, entendendo haver dependência deste mercado para suas atividades. Por outro lado, entende não haver relação de dependência nos mercados estrangeiros para as suas atividades, tendo em vista que não atua no exterior.

### ***Proteção Ambiental***

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

### ***Pendências Judiciais e Trabalhistas***

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que estejam ou não sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam nos itens 4.3 a 4.7 de seu Formulário de Referência.

### ***Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento***

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

### ***Relacionamento com fornecedores***

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de *rating*, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

### ***Relacionamento com clientes***

A Emissora tem como clientes empresas dos mais diversos setores da economia, detentores de recebíveis de origem imobiliária e do agronegócio, os quais podem ser objeto de securitização. Adicionalmente, a Securitizadora também possui como clientes instituições financeiras atuantes como estruturadoras e distribuidoras no mercado de capitais, que a contratam para prestação de serviço de estruturação e gestão fiduciária de valores mobiliários, em operações estruturadas sob sua coordenação.

### ***Negócios com partes relacionadas***

Para maiores informações sobre os negócios com partes relacionadas vide item 16 do Formulário de Referência da Emissora.

### ***Principais Fatores de Risco relativos à Emissora***

#### **Crescimento da Emissora e seu capital**

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Companhia pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Companhia necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

#### **Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários**

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.



#### A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da Emissora, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado.

#### Distribuição de Dividendos

De acordo com o estatuto social da Emissora, 25% do lucro líquido anual, líquido das deduções legais e estatutárias, deve ser distribuído aos acionistas sob a forma de dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que a Emissora, na qualidade de empresa de capital aberto, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o seu conselho de administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Emissora. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas podem não receber dividendos.

#### Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Cia. Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

#### ***Contratos relevantes***

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora.

#### ***Patentes, Marcas e Licenças***

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

#### **Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos**

A Emissora não possui funcionários e não possui política de recursos humanos, conforme informado no item 14 do Formulário de Referência da Emissora.

16.2. Breve Histórico das Operações Realizadas pela Emissora

<b>NÚMERO TOTAL DE OFERTAS EMITIDAS DE VALORES MOBILIÁRIOS AINDA EM CIRCULAÇÃO (DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018):</b>	107
<b>SALDO DEVEDOR DAS OFERTAS PÚBLICAS MENCIONADAS NO ITEM ANTERIOR(DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018):</b>	R\$17.919.660.443,97
<b>PERCENTUAL DAS OFERTAS PÚBLICAS EMITIDAS COM PATRIMÔNIO SEPARADO (DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018):</b>	99,07%
<b>PERCENTUAL DAS OFERTAS PÚBLICAS EMITIDAS COM COBRIGAÇÃO DA EMISSORA (DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018):</b>	0,93%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA(DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018):</b>	R\$22.273.000,00
<b>INDICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO, NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, DAS INFORMAÇÕES SOBRE EVENTUAIS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS DA EMISSORA:</b>	A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam no item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora.

Em atendimento ao disposto no artigo 6º, §2º da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que, na presente data, o Agente Fiduciário não atua, na qualidade de agente fiduciário, em nenhuma das emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

*Composição do Capital Social*

<b>CAPITAL SOCIAL TOTAL (DATA BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2018)</b>	O capital social está dividido em 6.242.332 ações (6.074.708 em 31 de dezembro de 2017), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 13.503 (R\$ 12.703 em 31 de dezembro de 2017), totalmente integralizado.
<b>ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL</b>	RB CAPITAL S.A.: detém 6.074.707 (seis milhões, setenta e quatro mil, setecentos e sete) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 99,99%.

**Informações Cadastrais da Securitizadora**

<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA</b>	<b>RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648.
<b>SEDE</b>	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>REGISTRO NA CVM</b>	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 2 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6.
<b>DIRETORIA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES</b>	A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora está localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132. O responsável por esta Diretoria é o Sra. Flávia Palacios Mendonça Bailune. O telefone da diretoria de relação com investidores da Emissora é (11) 3127-2700 e o fac-símile é (11) 3127-2706 e o endereço de correio eletrônico <a href="mailto:ri@rbcapital.com">ri@rbcapital.com</a> .
<b>EMPRESA DE AUDITORIA</b>	Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65, sendo o auditor responsável Régis Eduardo Baptista dos Santos ( <a href="mailto:regis.santos@br.gt.com">regis.santos@br.gt.com</a> ; (11) 3886-5100)
<b>JORNAIS NOS QUAIS DIVULGA INFORMAÇÕES</b>	As informações referentes à Emissora são divulgadas no Diário do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo (SP) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (SP).
<b>SITE NA INTERNET</b>	<a href="http://www.rbcapitalsecuritizadora.com">http:// www.rbcapitalsecuritizadora.com</a>

## 17. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder.

### 17.1. **Histórico da Devedora**

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é o produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrel Comercial Imobiliária S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962, pelo atual acionista Elie Horn. Até 1981, a empresa dedicava-se exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizava a construção e venda dos projetos. Em 1981, passou a prestar serviços mais personalizados e de melhor qualidade aos seus clientes, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora Ltda. (“Cyrela Construtora”) e a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. (“Seller”), para construção e venda de seus imóveis, respectivamente.

A Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, antiga denominação social da Companhia (“Brazil Realty”) foi constituída em 01/12/1993, sob a forma de sociedade anônima entre o Sr. Elie Horn (fundador da Companhia) e a Inversiones e Representaciones S.A. (“IRSA”), sociedade argentina, com o objetivo de atuar na construção e locação de lajes corporativas de alto padrão. A Brazil Realty foi pioneira no desenvolvimento de fundos de investimento imobiliário no Brasil e, no seu setor de atuação, ao acesso ao mercado de capitais brasileiro e norte-americano, em 1996, quando realizou uma oferta pública primária de ações preferenciais, representando um montante total de US\$ 80,5 milhões.

Em 2000, foi criada a BRC Serviços Ltda. (“BRC”), subsidiária direcionada à administração de edifícios comerciais.

Em 2002, durante a crise econômica argentina, o acionista Elie Horn adquiriu a participação detida pela IRSA na Brazil Realty, representando aproximadamente 50,0% das ações da Brazil Realty, que em maio daquele ano, passou a dedicar-se, também, à incorporação residencial de alto padrão. Em decorrência disso, o referido acionista passou a deter na época, direta e indiretamente, 100,0% das ações ordinárias e aproximadamente 73,4% das ações preferenciais da Brazil Realty.

Em novembro de 2004, em razão de uma reestruturação interna do grupo, o acionista Elie Horn passou a deter 99,99% do capital da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cyrela Vancouver”), a qual passou a controlar as demais sociedades do Grupo Cyrela.

Em 2004, a Cyrela Securitizadora foi criada com o objetivo social de: (i) aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e (ii) emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Em maio de 2005, a Cyrela Vancouver foi incorporada pela Brazil Realty que alterou sua denominação social para a denominação atual, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Esta operação representou a conclusão de um processo de reestruturação societária que começou a ser implementada em 2002, com a finalidade de integrar a Cyrela e a Brazil Realty, por meio da unificação da estrutura de capital, com a otimização dos investimentos e redução de custos. Ainda, em maio de 2005, foi aprovada em assembleia geral extraordinária: (i) a conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial; e (ii) a alteração do Estatuto Social de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado. Em julho de 2005, foi celebrado um contrato com a B3, regulando a listagem das ações ordinárias da Cyrela no Novo Mercado da B3.

Em setembro de 2005, a Cyrela em conjunto com o acionista Eirenor realizou uma oferta pública primária e secundária, respectivamente, de 60.145.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, 40,44% do total do capital social da Companhia. O início das negociações das ações no Novo Mercado da B3 foi em 22 de setembro de 2005.

Em maio de 2006, foi incorporada a RJZ Participações e Investimentos Ltda. (“RJZ Participações”), empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios. Como resultado da incorporação, a RJZ Participações foi extinta e seu antigo acionista, Rogério Jonas Zylberstajn (“RZ”) passou a deter 3.820.402 ações de emissão da Companhia, em substituição de sua participação na companhia incorporada.

Em julho de 2006, a Companhia em conjunto com os acionistas Eirenor e Rogério Jonas Zylbersztajn, realizou uma oferta pública primária e secundária de 28.405.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do capital social.

Em outubro de 2006, foi criada a marca Living, marcando o início das operações da Companhia no segmento econômico e supereconômico residencial. Durante os anos de 2006, 2007 e 2008, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias das atividades das empresas e *know-how*, para um crescimento conjunto em escala, a Companhia firmou diversas parcerias, dentre elas, com a Concima, Cury, Cytec, SKR, Lider e, IRSA.

Em abril de 2007, os acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações desenvolvidas até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers. Em função da cisão parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“CCP”).

Também em abril de 2007, a subsidiária Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Agra Empreendimentos”) concluiu sua oferta pública inicial de ações, as quais passaram a ser negociadas no segmento do Novo Mercado da B3. Das 92.475.000 ações negociadas, 88.511.590 foram emitidas no âmbito da oferta primária e 3.963.410 foram vendidas em oferta secundária. A Agra Empreendimentos recebeu R\$715,0 milhões como produto da oferta. Após a conclusão da oferta, a participação detida na Agra Empreendimentos foi reduzida de 42,5% para 19,0%.

Em dezembro de 2008 a Companhia adquiriu a participação detida pela Concima na Concima Participações Ltda. (“Concima Participações”), passando a deter 100% do capital social da Concima Participações. A Companhia adquiriu também participação da Viver Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (“Viver”), subsidiária da Concima Empreendimentos e Construções Ltda. em outras sociedades nas quais tinham parceria para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, passando a deter também 100% do capital social dessas sociedades. O valor total envolvido na operação foi de R\$10,2 milhões.

Em junho de 2009 a Companhia incorporou a Goldsztein Participações S.A. (“Goldsztein”), uma parceria firmada em abril de 2006, através da qual foi constituída a Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Goldsztein Cyrela”). Com a aprovação da incorporação em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Goldsztein passaram a ser acionistas da Cyrela. A Goldsztein Cyrela, que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul) e assumiu as atividades da Cyrela desenvolvidas na Argentina e no Uruguai.

Em 25 de setembro de 2009, foi celebrado com a BRF Investimentos e Participações Ltda. (“BRF”) e com a Caripó Participações Ltda. (“Caripó”), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra Empreendimentos, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra Empreendimentos, pelo preço total de R\$304.532.211,50, correspondente a R\$5,50 por ação.

Em 27 de outubro de 2009, a Companhia realizou uma oferta pública primária de ações. Foram ofertadas 53.750.000 ações de emissão da companhia que representavam, naquela data, aproximadamente 12,73% do total do capital social.

Em 13 de julho de 2011, a Companhia adquiriu a participação de 20% detida pela Construtora Andrade Mendonça Ltda., na empresa Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda., passando a deter 100% do capital social desta Sociedade. O valor total envolvido na operação foi de R\$ 10 milhões. Com esta operação a Companhia aumentou sua participação em torno de 26 empreendimentos Imobiliários na Região Nordeste, bem como passou a atuar na região de forma orgânica. A operação não modificou o quadro acionário da Companhia.

Em 23 de outubro de 2015 a Cyrela adquiriu o restante das quotas da Plano & Plano Incorporações Ltda. (“P&P Incorporações”), onde passou a deter participação de 100% ante 79% detido anteriormente à aquisição de participação societária. Mais detalhes sobre essa operação estão descritos no item 8.1 deste Formulário.

Em 23 de junho de 2016, a Companhia celebrou um acordo de subscrição, para participar do aumento de capital da Tecnisa S.A.. Após a conclusão deste processo, que foi finalizado em outubro de 2016, a Cyrela desembolsou R\$ 74.505.968,00, equivalentes à compra de 37.252.984 ações ao preço fixado de R\$ 2,00 por ação, atingindo a participação de 13,62% do capital da Tecnisa S.A..

Em 10 de abril de 2017, a Companhia e a Tecnisa S.A aprovaram, em reuniões dos seus respectivos Conselhos de Administração, um novo acordo de subscrição de ações referente a um novo aumento de capital da Tecnisa S.A.. A Cyrela assumiu perante a Tecnisa S.A., subscrever e integralizar 7.858.174 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de Tecnisa, pelo preço de emissão total de R\$ 20.431.252,40. Após este evento, a Companhia passou a deter 45.111.158 de ações, mantendo sua participação no capital da Tecnisa de 13,62%. Em 14 de janeiro de 2019 foi anunciada a redução da participação da Cyrela no capital da Tecnisa para abaixo de 7,5%.

## 17.2. **Cisão Parcial**

Na Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de 11 de abril de 2007, os acionistas da Companhia aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações desenvolvidas até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers (“Cisão Parcial”). Em função da Cisão Parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a CCP. Após a Cisão Parcial, além dos empreendimentos residenciais, a empresa continuou engajada na incorporação e venda de pequenos edifícios comerciais destinados a escritórios de profissionais liberais, bem como na prestação de serviços de administração de edifícios comerciais.

A avaliação que lastreou a transferência do acervo líquido cindido da Companhia e transferido à CCP, elaborada pela Terco Grant Thornton em 14 de março de 2007, e que determinou o valor cindido em R\$228.222.951,37, equivalente a 11,7124% do Patrimônio Líquido da Companhia, se deu pelo critério contábil de apuração do valor patrimonial, tendo como base os elementos constantes do balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2006 (data base da Cisão Parcial), auditado pela Terco Grant Thornton. As variações patrimoniais havidas entre a data base da Cisão Parcial e a efetiva aprovação da Cisão Parcial pela AGE da Companhia realizada em 11 de abril de 2007 foram apropriadas pela Companhia, conforme fossem relativas a bens, direitos e obrigações conservados na Companhia, ou pela CCP, conforme fossem relativas a bens, direitos e obrigações relativos à parcela do patrimônio líquido transferida à CCP.

A operação não modificou o quadro acionário da Companhia.

## 17.3. **Visão Geral**

### *Highlights*

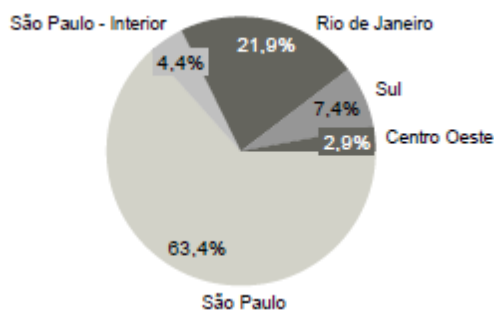
- 50 anos de história
- Mais de 200.000 clientes<sup>(1)</sup>
- Recebíveis on + off balance – R\$ 3,8 milhões (março de 2019) <sup>(2)</sup>;
- Rating brAAA pela S&P

Fonte:

<sup>(1)</sup> [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

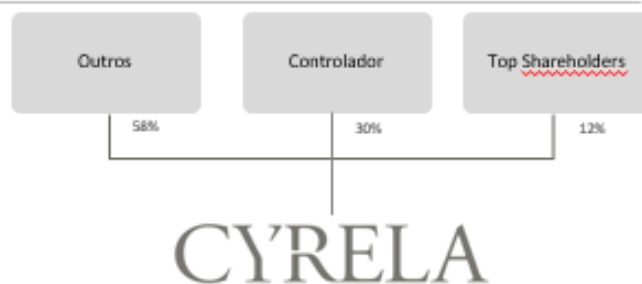
<sup>(2)</sup> [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158\\_Cyrela-Earnings-Release-1T19\\_PT.PDF](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158_Cyrela-Earnings-Release-1T19_PT.PDF)

## Distribuição Geográfica / Lançamentos 2018



Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158\\_Cyrela-Earnings-Release-1T19\\_PT.PDF](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158_Cyrela-Earnings-Release-1T19_PT.PDF)

### Composição Acionária – Data base: 1T19



### Rating

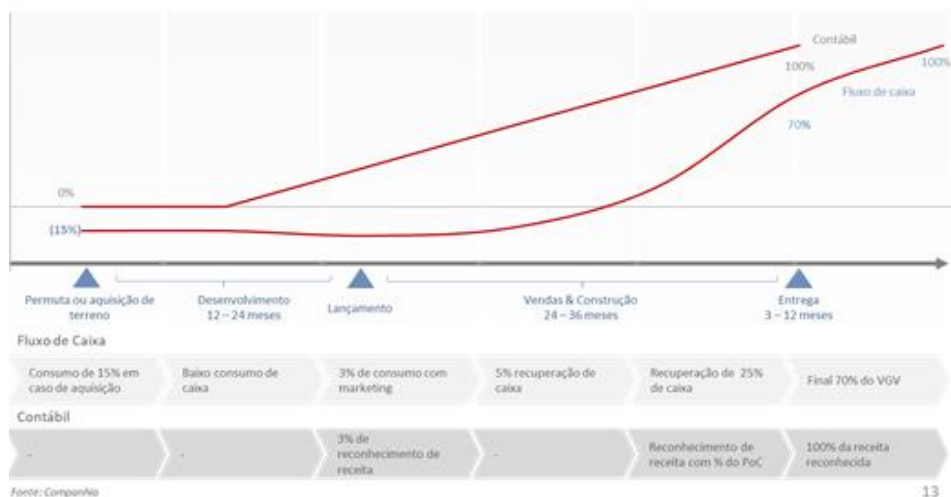
Escala Global (S&P)	BB-
Escala Nacional (S&P)	brAAA
Perspectiva	Estável

### Dados de Balanço – 1T19

- R\$ 2,0 bilhões em recebíveis On
- R\$ 1,8 bilhões em recebíveis Off
- Caixa e Equivalentes de R\$ 0,1 bilhão
- Títulos e Valores Mobiliários de R\$ 1,3 bilhões
- Dívida Bruta de R\$ 2,1 bilhões
- Dívida Líquida / PL de 12,0%



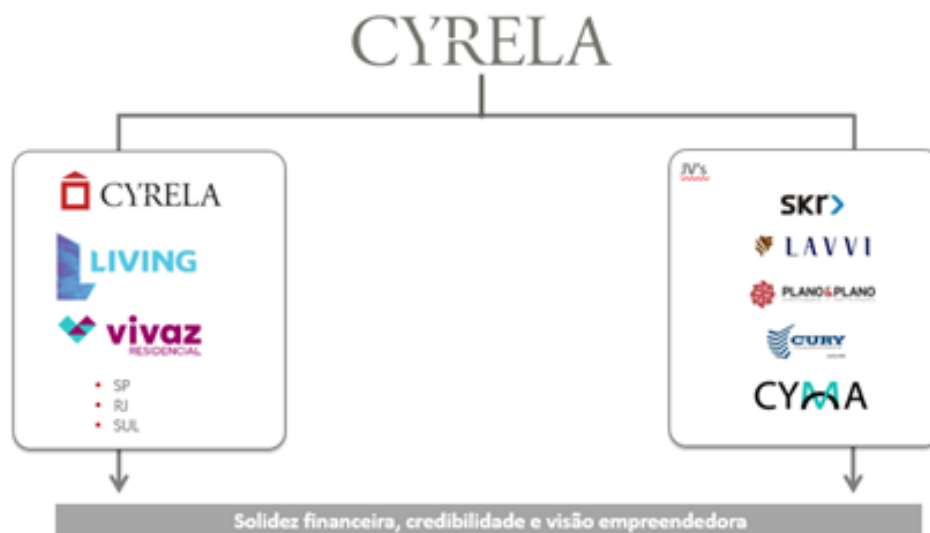
#### 17.4. Forma de Atuação



#### 17.5. Ciclo do Negócio

Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

Atuação de Mercado



**Ibirapuera by Yoo** Endereço: Av. Professor Ascendino Reis, 1145 - Vila Clementino.



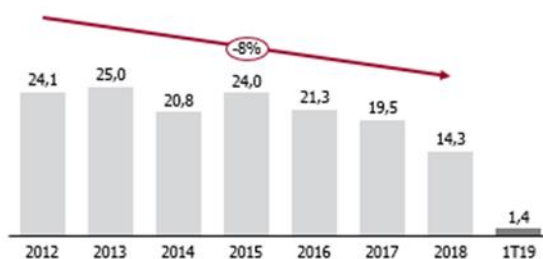
**Heritage** Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães, 1.200 - Itaim Bibi.



Lançamentos - VGV (bilhões)



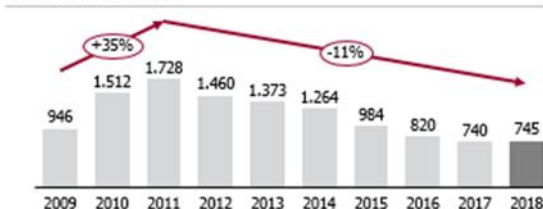
Unidades Entregues (milhares)



Vendas Contratadas - VGV (bilhões)



Funcionários Diretos

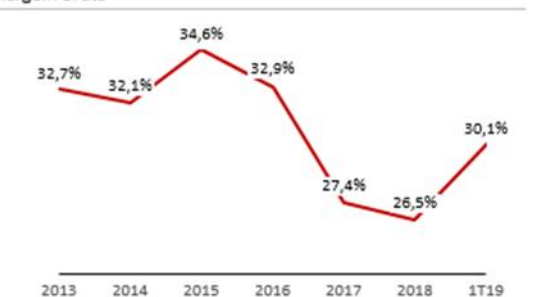


Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3004\\_FRE-V9.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3004_FRE-V9.pdf)

Receita Bruta (R\$ bilhões)

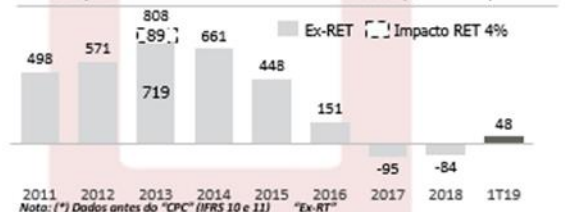


Margem Bruta



Calculado pela razão do Lucro Bruto e Receita Líquida

Lucro Líquido atribuído aos sócios da Controladora (R\$ milhões)



Nota: (\*) Dados antes do "CPC" (IFRS 10 e 11)

G&A e Despesas Comerciais (R\$ milhões)



G&A= Despesas gerais e administrativas + Honorários da administração

Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158\\_Cyrela-Earnings-Release-1T19\\_PT.PDF](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158_Cyrela-Earnings-Release-1T19_PT.PDF)

### Dívida Bruta (R\$ bilhões)

Sólida posição financeira com baixa alavancagem



### Dívida Líquida (R\$ bilhões)



### Geração de Caixa (R\$ milhões)



### Comentários

- Desde 2010 a empresa vem desalavancando, atingindo um índice de dívida líquida / PL de 12,0% em março de 2019;
- Além disso, vem gerando caixa de forma consistente desde 2012;
- Fluxo de caixa comprometido como principal política financeira da empresa.

Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

### Medições não contábeis

A Devedora utiliza como medições não contábeis a Dívida Bruta, Dívida Líquida, Dívida Líquida/Patrimônio Líquido e Geração de Caixa Acumulado:

Medições não contábeis	Em 31 de março de 2019	Em 31 de dezembro de 2018	Em 31 de dezembro de 2017
Em R\$ milhões, exceto %			
Dívida Bruta	2.105,9	2.371,5	2.574,0
Dívida Líquida	669,7	822,9	1.211,3
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	12,0%	14,9%	19,0%
Geração de Caixa Acumulado	<b>153,2</b>	<b>761,2</b>	<b>401,1</b>

Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2019	Em 31 de dezembro de 2018	Em 31 de dezembro de 2017
Em R\$ milhões			
<b>Dívida Líquida</b>			
(+) Empréstimos, financiamentos – circulante e não circulante	1.355,0	1.615,8	2.113,4
(+) Debêntures – circulante e não circulante	156,4	158,4	48,6
(+) Certificados de recebíveis imobiliários – CRI – circulante e não circulante	594,5	597,3	412,0
<b>Dívida Bruta</b>	2.105,9	2.371,5	2.574,0
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(129,1)	(173,8)	(195,6)
(-) Títulos e valores mobiliários – Circulantes e Não Circulante	(1.307,1)	(1.374,8)	(1.167,1)
<b>Dívida Líquida</b>	669,7	822,9	1.211,3
Patrimônio Líquido	5.568,0	5.537,8	6.365,5
<b>Dívida Líquida/Patrimônio Líquido</b>	12,0%	14,9%	19,0%

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2019	Em 31 de dezembro de 2018	Em 31 de dezembro de 2017
Em R\$ milhões			
<b>Geração de Caixa Acumulado</b>			
Variação dívida líquida acumulada <sup>(1)</sup>	153,2	388,4	514,1
Dividendos pagos ao acionista controlador	-	430,0	36,0
Alienação de participações societárias <sup>(2)</sup>	-	(57,2)	(149,0)
<b>Geração de Caixa Acumulado</b>	<b>153,2</b>	<b>761,2</b>	<b>401,1</b>

<sup>(1)</sup> A variação da dívida líquida refere-se a diferença dos saldos entre as datas base analisadas.

<sup>(2)</sup> Em 2018, refere-se a venda de ações da Tecnisa R\$1,6 milhões e venda de partição em SPE Imobiliária 513 do Brasil no valor de R\$55,6 milhões.

## **Motivo pelo qual entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira da Devedora e do resultado de suas operações**

### Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures, Certificados de recebíveis imobiliários -CRI (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures, Certificados de recebíveis imobiliários –CRI (circulante e não circulante), (Dívida Bruta), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Devedora utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significados padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

### Dívida líquida/Patrimônio Líquido

A Dívida líquida/Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido.

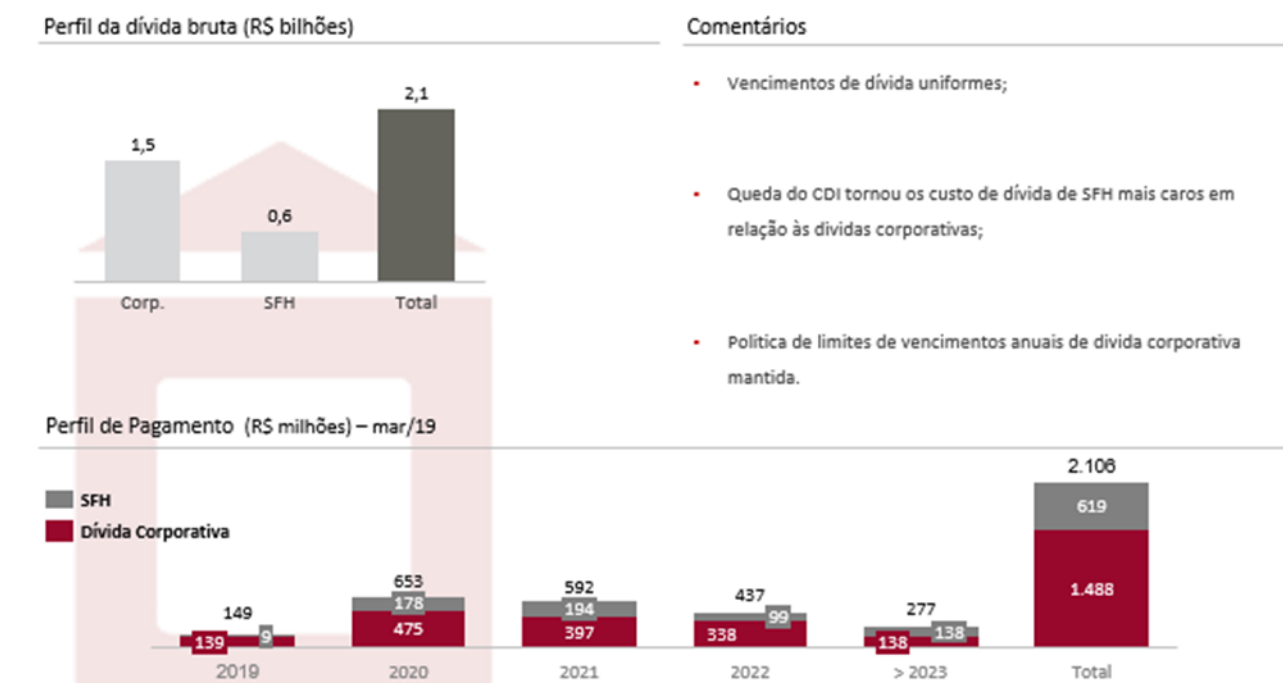
A Dívida líquida/Patrimônio Líquido não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

### Geração de Caixa Acumulado

A Geração de Caixa Acumulado corresponde ao somatório das variações da Dívida Líquida acumulada que corresponde à diferença entre a Dívida Líquida do exercício anterior e a Dívida Líquida do exercício atual, ajustado por eventos tais como os pagamentos de dividendos para o acionista controlador e alienações/aquisições de participações societárias. A Devedora utiliza a Geração de Caixa Acumulado como um indicador para medir a capacidade que a operação possui em obter recebimentos superiores aos desembolsos.

A Geração de Caixa Acumulado, tal qual demonstrada na tabela acima não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

## 17.6. Estratégia de Funding



Fonte: [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158\\_Cyrela-Earnings-Release-1T19\\_PT.PDF](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/3158_Cyrela-Earnings-Release-1T19_PT.PDF)

17.7. [https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595\\_Apresentacao\\_Inst.\\_Site\\_-\\_PT\\_1T19.pdf](https://cyrela.globalri.com.br/upload/files/2595_Apresentacao_Inst._Site_-_PT_1T19.pdf)

## 17.8. Principais Concorrentes

O setor de incorporação imobiliária é extremamente pulverizado nas regiões onde a Cyrela atua. Como principais concorrentes, podemos destacar as empresas: Eztec, Even, Tegra, Gafisa, MRV e Vitacon.

## 17.9. Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pelo seus empréstimos, financiamentos, debentures e certificados de recebíveis imobiliários – CRI, circulante e não circulante e patrimônio líquido em 31 de março de 2019 e indicam (i) na coluna “Efetivo”, a posição naquela data; e (ii) na coluna “Ajustado pela Oferta”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 543 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta (Comissão de Estruturação e Coordenação e Comissão de Remuneração dos Canais), conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Efetivo”, foram extraídas das informações intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na CVM e a IAS34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na CVM:

<b>Informações Financeiras (R\$/milhões)<sup>(1)</sup></b>	<b>Efetivo</b>	<b>Ajustado pela Oferta<sup>(2)</sup></b>
(Em milhões de R\$)		
<b>Passivo Circulante</b>		
Empréstimos e Financiamentos	177	177
Debentures	2	2
Certificados de Recebíveis Imobiliários	38	38
<b>Passivo Não Circulante</b>		
Empréstimos e Financiamentos	1.178	1.178
Debentures	154	154
Certificados de Recebíveis Imobiliários	557	1.100
<b>Patrimônio Líquido</b>	5.568	5.568
<b>Capitalização Total</b>	<b>7.674</b>	<b>8.217</b>

<sup>(1)</sup> A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos, debentures e certificados de recebíveis imobiliários – CRI (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, recursos brutos no valor de R\$ 550 milhões, deduzidos dos custos estimados da Oferta (Comissão de Estruturação e Coordenação e Comissão de Remuneração dos Canais) no valor de R\$7 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$543 milhões.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

#### 17.10. Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.



As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R\$ 543 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta (Comissão de Estruturação e Coordenação e Comissão de Remuneração dos Canais) no valor de R\$ 7 milhões de reais, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”. Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$7 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$543 milhões.

#### Índices de Liquidez

Índices de liquidez	Em 31 de março de 2019	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup>
Ativo circulante (R\$ milhões)	5.920	6.463
Realizável Longo Prazo (R\$ milhões)	2.935	2.935
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
Passivo não circulante (R\$ milhões)	2.441	2.984
<b>Liquidez Geral (R\$ milhões) <sup>(1)</sup></b>	<b>2,12</b>	<b>1,99</b>
Ativo circulante (R\$ milhões)	5.920	6.463
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
<b>Liquidez Corrente<sup>(2)</sup></b>	<b>3,42</b>	<b>3,73</b>
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	1.436	1.979
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
<b>Liquidez Imediata<sup>(3)</sup></b>	<b>0,83</b>	<b>1,14</b>

<sup>(1)</sup> O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

<sup>(2)</sup> O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

<sup>(3)</sup> O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

<sup>(4)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 550 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

## Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de março de 2019	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(3)</sup>
Receita de venda de bens e/ou serviços 2T18 (R\$ milhões)	640	640
Receita de venda de bens e/ou serviços 3T18 (R\$ milhões)	725	725
Receita de venda de bens e/ou serviços 4T18 (R\$ milhões)	1.331	1.331
Receita de venda de bens e/ou serviços 1T19 (R\$ milhões)	826	826
<b>Receita de venda de bens e/ou serviços LTM (R\$ milhões) <sup>(1)</sup></b>	<b>3.522</b>	<b>3.522</b>
Ativo Total (R\$ milhões)	9.743	10.286
<b>Giro do ativo total<sup>(2)</sup></b>	<b>36%</b>	<b>34%</b>

(1) A receita de vendas de bens e/ou serviços LTM é dada pela soma da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos quatro trimestres da devedora.

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de março de 2019.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 550 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

## Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de março de 2019	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup>
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
Passivo não circulante (R\$ milhões)	2.441	2.984
Passivo circulante + passivo não circulante	4.174	4.717
Ativo total (R\$ milhões)	9.743	10.286
<b>Índice de endividamento geral <sup>(1)</sup></b>	<b>0,43</b>	<b>0,46</b>
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
Passivo não circulante (R\$ milhões)	2.441	2.984
Passivo circulante + passivo não circulante	4.174	4.717
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	5.568	5.568
<b>Grau de endividamento <sup>(2)</sup></b>	<b>0,75</b>	<b>0,85</b>
Passivo circulante (R\$ milhões)	1.733	1.733
Passivo circulante + passivo não circulante	4.174	4.717
<b>Composição do endividamento <sup>(3)</sup></b>	<b>0,42</b>	<b>0,37</b>

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 295 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

## **18. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

### **18.1. Relacionamento Entre a Emissora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não obstante, a Emissora poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico, bem como contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, 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 Emissora e de suas controladas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **18.2. Relacionamento Entre a Emissora e a XP**

Na data deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos e a Emissora não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos econômicos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos e a Emissora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Não obstante, a Emissora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a XP, ou sociedades de seu conglomerado econômico, bem como contratar a XP ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, 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 Emissora e de suas controladas.

### **18.3. Relacionamento Entre a Emissora e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Itaú BBA, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Emissora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Emissora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “10”, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Itaú BBA e a Emissora.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **18.4. Relacionamento Entre a Emissora e o Banco Votorantim**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Votorantim, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Votorantim, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Banco Votorantim e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

#### **18.5. Relacionamento Entre a Emissora e o Safra**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e a Emissora não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos econômicos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e a Emissora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.6. Relacionamento Entre a Emissora e o BB-BI**

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões; e (vi) a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e a Emissora.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

#### **18.7. Relacionamento Entre a Emissora e a Devedora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.8. Relacionamento Entre o Coordenador Líder e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste, principalmente, nas seguintes operações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

##### **Tipo de Operação: Cap Giro**

- Início: 31/08/2018
- Vencimento: 08/22
- Taxa (%): -
- Valor Liberado: R\$ 100.436.174,00

**CYRELA BRAZIL R SA E PART****Tipo de Operação:** Lim Pass Era PJ

- Início: 01/04/2018
- Vencimento: 12/99
- Taxa (%): -
- Valor Liberado: R\$ 440.000,00

**LIVING CARITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 11/06/2018
- Vencimento: 01/23
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$7.526.332,00

**CBR 051 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 14/12/2018
- Vencimento: 09/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$10.831,39

**CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENT****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 27/03/2019
- Vencimento: 08/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$5.134,00

**CYRELA SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILI****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 17/01/2019
- Vencimento: 12/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$4.469,00

**LIVING CANTAGALO EMPREENDIMENTOS IMOBILI****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 21/12/2018
- Vencimento: 11/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$3.017,38

**LIVING CABREUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIA****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 27/03/2019
- Vencimento: 01/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$3.005,00

**LIVING PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOB****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 16/01/2019
- Vencimento: 01/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$2.538,76

**CYRELA SUL 011 EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 04/02/2019
- Vencimento: 09/23
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$1.941,85

**CYRELA CORDOBA EMPREENDIMENTOS****Tipo de Operação:** Financ Emp Imob

- Início: 25/04/2019
- Vencimento: 11/24
- Taxa (%): 8% - 8,5% + TR
- Valor Liberado: R\$4.069,00

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.9. Relacionamento Entre a XP e a Devedora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.10. Relacionamento Entre o Itaú BBA e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste, principalmente, nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

1. Tipo de Operação: Operações de financiamento a construção (plano empresário)
  - Data de Início: a partir de 2014;
  - Data de Vencimento: 2024.
  - Saldo Total em Aberto (desembolsado e comprometido): R\$650 milhões;
  - Taxa: 8,5% a.a.+TR a 10,5% a.a.+TR;

O Itaú BBA também presta os seguintes serviços: (i) serviços de cash management local e (ii) folha de pagamento, processando os pagamentos da Devedora para fornecedores e seus funcionários e os recebimentos locais via contrato de cobrança. Todos os serviços são prestados com tarifas de mercado.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Itaú BBA e a Emissora.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



#### 18.11. **Relacionamento Entre o Banco Votorantim e a Devedora**

Na data deste Prospecto, o Banco Votorantim e seu respectivo conglomerado econômico possuem com a Devedora relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, sendo que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Votorantim ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Votorantim e seu conglomerado econômico.

A Devedora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco Votorantim como instituição intermediária da presente Oferta. A Devedora poderá, no futuro, contratar o Banco Votorantim ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, 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 Devedora.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

#### 18.12. **Relacionamento Entre o Safra e a Devedora**

Na data deste Prospecto, o Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da Devedora nas operações financeiras destacadas abaixo:

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Giro Mútuo

Data de Início do primeiro contrato: 29/06/2018

Prazo dos contratos: 29/09/2022

Saldo Total em aberto em 12/04/2019: R\$ 301.336.720,00

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Fianças

Data de Início do primeiro contrato: 11/09/2018

Prazo dos contratos: 16/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 105.547.095,00

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 16/01/2018

Prazo dos contratos: 06/10/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 19.843.595,00

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 16/01/2018

Prazo dos contratos: 06/10/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 9.749.896,00

##### **CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 16/01/2018

Prazo dos contratos: 06/12/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 10.612.261,00

**CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 16/01/2018

Prazo dos contratos: 06/12/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 14.258.592,00

**CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 18/01/2018

Prazo dos contratos: 06/12/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 12.651.070,00

**CYRELA BRAZIL R SA E PART**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 26/06/2018

Prazo dos contratos: 06/12/2021

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 18.735.326,00

**CYRELA PARIS EMPR IMOB LTDA**

Tipo de Operação: BNDES

Data de Início do primeiro contrato: 11/12/2015

Prazo dos contratos: 15/12/2020

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 200.916,00

**CYRELA POLINESIA EMP IMOB LTDA**

Tipo de Operação: BNDES

Data de Início do primeiro contrato: 07/01/2015

Prazo dos contratos: 15/01/2020

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 67.838,00

**PLANO LIMOEIRO EMP IMOB LTDA**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 19/06/2015

Prazo dos contratos: 05/07/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.159.176,00

**VINSON EMP IMOB LTDA**

Tipo de Operação: Imobiliário

Data de Início do primeiro contrato: 06/11/2017

Prazo dos contratos: 06/06/2022

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 12.565.509,00

Na data deste Prospecto, o Safra e a Devedora não possuem quaisquer outras relações relevantes. Não há qualquer relação ou vínculo societário, entre o Safra e a Devedora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### 18.13. **Relacionamento Entre o BB-BI e a Devedora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora tem contratos celebrados com o Banco do Brasil S.A., instituição financeira do conglomerado do BB-BI, nos seguintes tipos de operações econômicas:

A)

- Tipo operação: BB CREDITO IMOBILIARIO-PRODUCAO PJ-SFH
- Data contratação: 27/11/2017
- Data Vencimento: 21/10/2021
- Prazo: 48 meses
- Saldo Total em aberto em 10/04/2019: R\$ 39.411.476,05
- Taxa: IRP + spread a.a.
- Garantias: reais + fidejussórias

B)

- Tipo operação: BB CREDITO IMOBILIARIO-PRODUCAO PJ-MCMV
- Data contratação: 21/09/2018
- Data Vencimento: 15/01/2022
- Prazo: 48 meses
- Saldo Total em aberto em 10/04/2019: R\$ 28.256.000,00
- Taxa: IRP + spread a.a.
- Garantias: reais + fidejussórias

C)

- Tipo operação: BB CREDITO IMOBILIARIO-PRODUCAO PJ-SFI
- Data contratação: 31/08/2018
- Data Vencimento: 15/01/2022
- Prazo: 42 meses
- Saldo Total em aberto em 10/04/2019: R\$ 150.000.000,00
- Taxa: % do CDI a.a.
- Garantias: sem garantias

Exceto pelo exposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

O BB-BI e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

### 18.14. **Relacionamento Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.15. Relacionamento Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.16. Relacionamento Entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, às sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.17. Relacionamento Entre a XP, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.18. Relacionamento Entre o Itaú BBA, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.19. Relacionamento Entre o Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e o Agente Fiduciário não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Safra e o Agente Fiduciário não possuem relações societárias.

O Safra e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Agente Fiduciário, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.20. Relacionamento Entre o Banco Votorantim, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Votorantim não mantém relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

O Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Banco Votorantim e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

#### **18.21. Relacionamento Entre o BB-BI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.22. Relacionamento Entre a Devedora e o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.23. Relacionamento Entre o Coordenador Líder e o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.24. Relacionamento Entre a Devedora e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.25. Relacionamento Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **18.26. Relacionamento Entre a XP e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **18.27. Relacionamento Entre o Votorantim e o Banco Liquidante**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta e pelas operações descritas abaixo, o Banco Votorantim não mantém relacionamento comercial relevante com a Banco Liquidante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

##### **ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Fiança Ativa (Judicial e Trabalhista)

Risco: 180.359.000

Prazo: Indeterminado

Vencimento: -

##### **ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Fiança Passiva

Risco: 350.000.000

Prazo: Indeterminado

Vencimento: 90

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

**18.28. Relacionamento Entre o BB-BI e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

**18.29. Relacionamento Entre o Itaú BBA, o Escriturador e o Banco Liquidante**

O Itaú BBA faz parte do conglomerado do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, qual seja, o Itaú Unibanco S.A.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

**18.30. Relacionamento Entre o Safra, o Escriturador e o Banco Liquidante**

Na data deste Prospecto, o Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor do Banco Escriturador e Liquidante nas operações financeiras destacadas abaixo:

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 01/03/2019

Prazo dos contratos: 02/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.864.345,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 06/03/2019

Prazo dos contratos: 08/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 7.072.161,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 07/03/2019

Prazo dos contratos: 06/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 399.539,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 07/03/2019

Prazo dos contratos: 10/05/2019



Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.796.767,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 11/03/2019

Prazo dos contratos: 10/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 2.316.584,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 12/03/2019

Prazo dos contratos: 17/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 7.903.789,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 14/03/2019

Prazo dos contratos: 17/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.740.431,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 15/03/2019

Prazo dos contratos: 18/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 10.545.010,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 18/03/2019

Prazo dos contratos: 29/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 3.275.097,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 19/03/2019

Prazo dos contratos: 10/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 9.164.610,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 21/03/2019

Prazo dos contratos: 20/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$936.678,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 22/03/2019

Prazo dos contratos: 10/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 874.817,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 26/03/2019

Prazo dos contratos: 10/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.553.570,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 02/04/2019

Prazo dos contratos: 27/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.925.425,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 04/04/2019

Prazo dos contratos: 02/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.779.360,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 05/04/2019

Prazo dos contratos: 14/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 10.692.995,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 09/04/2019

Prazo dos contratos: 06/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 7.163.414,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 10/04/2019

Prazo dos contratos: 07/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.697.921,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 26/03/2019

Prazo dos contratos: 10/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 8.306.459,65

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 11/04/2019

Prazo dos contratos: 12/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 2.087.096,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 12/04/2018

Prazo dos contratos: 14/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 5.407.054,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 15/04/2018

Prazo dos contratos: 13/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 5.987.008,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 16/04/2018

Prazo dos contratos: 13/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 2.035.288,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 17/04/2018

Prazo dos contratos: 14/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.810.546,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 17/04/2018

Prazo dos contratos: 14/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 1.810.546,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 22/04/2018

Prazo dos contratos: 13/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 10.738.092,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 24/04/2018

Prazo dos contratos: 20/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 612.754,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 25/04/2018

Prazo dos contratos: 22/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 4.198.759,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 26/04/2018

Prazo dos contratos: 21/06/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 10.832.625,00

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

Tipo de Operação: Cessão

Data de Início do primeiro contrato: 30/04/2018

Prazo dos contratos: 27/05/2019

Saldo Total em aberto em 28/05/2019: R\$ 7.020.335,00

Na data deste Prospecto, o Safra e Banco Liquidante não possuem quaisquer outras relações relevantes. Não há qualquer relação ou vínculo societário, entre o Safra e o Banco Liquidante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

## ANEXOS

---

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA  
ATA DA RCA DA EMISSORA  
ATA DA RCA DA DEVEDORA  
ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES  
TERMO DE SECURITIZAÇÃO  
RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**Companhia Aberta**

**CAPÍTULO I**  
**DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

**Artigo 1º** - A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

**Artigo 4º** - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

**CAPÍTULO II**  
**CAPITAL E AÇÕES**

**Artigo 5º** - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$12.702.912,05 (doze milhões, setecentos e dois mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), representado por 6.074.708 (seis milhões, setenta e quatro mil, setecentas e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo Único** - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

### **CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL**

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

#### **CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

#### **Seção I Conselho de Administração**

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e

devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

## **Seção II**

### **Diretoria**

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de fac-símile, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

- (i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;
- (ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e
- (iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, bem como (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia e que recaiam sobre imóveis residenciais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária) de valor de no máximo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

## **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

## **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do parágrafo primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS**

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## **CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO**

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

## **CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

Artigo 37 – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## **CAPÍTULO X FORO**

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para:



(i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

ATA DA RCA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Companhia Aberta**

**CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22**

**NIRE 35300157648**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**REALIZADA EM 12 DE ABRIL DE 2019**

**Hora, Data, Local:** Às 10h do dia 12 de abril de 2019, na sede social da Companhia, localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4440, 11º Andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Presença:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** (i) Presidente, Sr. Marcelo Michalú; e (ii) Secretário, Sr. Adalberto de Araújo Cavalcanti. **Ordem do Dia:** Autorizar todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou Procuradores da Companhia referentes a operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Devedora"), ou ainda, qualquer sociedade do seu grupo econômico. **Deliberações:** Os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos do item "I", Parágrafo Primeiro, do Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independentemente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente à operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de até R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Operação", respectivamente), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Marcelo Michalú – Presidente, Adalberto de Araújo Cavalcanti – Secretário. **Conselheiros:** Marcelo Michalú, Adalberto de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

Confere com a via original lavrada em livro próprio

São Paulo, 12 de abril 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**Adalberto de Araújo Cavalcanti**  
Conselheiro e Secretário da Mesa



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III**

ATA DA RCA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**CNPJ/ME nº 73.178.600/0001-18**

**NIRE - 35.300.137.728**

### **Ata da Reunião do Conselho de Administração**

**DATA, HORA E LOCAL:** 29 de maio de 2019, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 - Parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia.

**CONVOCAÇÃO:** Convocação dispensada em virtude da totalidade dos membros do Conselho de Administração estar presente.

**PRESENÇA:** presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Elie Horn, Rogério Frota Melzi, George Zausner, Rafael Novellino, Fernando Goldsztein, João Cesar de Queiroz Tourinho e José Guimarães Monforte ("Conselheiros").

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente – Elie Horn; Secretário – Miguel Maia Mickelberg.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** realização da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada; **(ii)** a participação da Companhia em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), mediante securitização dos créditos imobiliários originados pela Emissão, conforme abaixo definida ("Operação de Securitização"), sendo que os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime misto de garantia firme de colocação e melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"); e **(iii)** autorização à Diretoria da Companhia para que esta possa tomar todas e quaisquer providências necessárias à formalização da deliberação acima.

**DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão, os Conselheiros, por unanimidade:

**(I)** Aprovaram, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), a realização da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de, inicialmente, R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada ("Oferta Privada"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Escritura de Emissão"), as quais terão as seguintes características e condições:

**(a) Valor Total da Emissão e Data de Emissão:** A Emissão terá o valor total de, inicialmente, R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais) na data de emissão, que será definida da Escritura de Emissão, a depender de prévio acordo firmado entre a Companhia, a Debenturista e as instituições intermediárias da Oferta ("Data de Emissão");

**(b) Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 660.000 (seiscentas e sessenta mil) Debêntures, a depender de prévio acordo firmado entre a Companhia, a Debenturista e as instituições intermediárias da Oferta;

**(c) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

**(d) Séries:** A Emissão será realizada em série única;

**(e) Forma, Tipo e Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados;

**(f) Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir o debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

**(g) Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"). Na Data de Vencimento, a Companhia se obriga a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração (abaixo definida), conforme o caso;

**(h) Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA;

**(i) Registro para Colocação e Negociação:** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Debenturista"), sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (abaixo definida), contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive) ("Preço de Subscrição"), sendo certo que as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, a qualquer tempo, na medida em que os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Debenturista ("CRI"), vinculados às Debêntures, forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma "Data de Integralização"). As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do boletim de subscrição;

**(k) Remuneração:** As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (abaixo definido), correspondentes a um percentual "p" equivalente a até 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano,

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, segmento CETIP UTVM (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI” e “Remuneração”, respectivamente). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula definida a ser estabelecida na Escritura de Emissão;

**(l) Pagamento da Remuneração:** A Remuneração será paga semestralmente, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão, sendo o último pagamento na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”);

**(l) Pagamento da Amortização:** O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em parcelas do Valor Nominal Unitário, a serem definidas na Escritura de Emissão;

**(m) Vencimento Antecipado:** O vencimento antecipado das Debêntures ocorrerá na forma prevista na Escritura de Emissão, cujos termos e condições foram apresentados aos Conselheiros nesta reunião e devidamente aprovados.

**(n) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu conselho de administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

**(o) Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e conforme previsto na Escritura de Emissão, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

**(p) Amortização Antecipada Facultativa:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e conforme previsto na Escritura de Emissão, promover a amortização antecipada facultativa das Debêntures, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

**(p) Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia. As Debêntures adquiridas

pela Companhia de acordo com este item poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Companhia, ou serem negociadas privadamente;

**(q) Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pela Companhia serão utilizados integralmente para investimento diretos ou indiretos por meio de sociedades de propósito específico controladas pela Companhia, de empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão;

**(r) Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na(s) conta(s) corrente(s) a ser(em) indicada(s) pela Debenturista.

**(s) Procedimento de *Bookbuilding*:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da remuneração dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser aplicado à Remuneração e será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser levado a registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou pela Debenturista.

**(II)** Aprovaram a participação da Companhia na Operação de Securitização, na qual será utilizado como lastro as Debêntures, e a emissão dos CRI que serão objeto da Oferta.

**(III)** Fica a Diretoria da Companhia autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e Oferta Privada, incluindo, mas não se limitando, à: (a) contratação dos demais prestadores de serviços da Emissão, tais como banco mandatário, agente escriturador, agente fiduciário e assessores legais, entre outros; (b) negociação dos termos e condições finais dos documentos da Oferta Privada, incluindo as obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento e condições de vencimento antecipado das Debêntures; e (c) celebração de todos os instrumentos e prática de todos os atos necessários à efetivação da Emissão e da Oferta Privada, incluindo, sem limitação, Escritura de Emissão e demais documentos da Oferta Privada, bem como aditamentos aos mesmos. Todos os atos relativos às deliberações ora aprovadas que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta reunião ficam também expressamente confirmados e ratificados.

**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. Assinaturas: Mesa: Elie Horn - Presidente; Miguel Maia Mickelberg - Secretário. Conselheiros: Elie Horn, Rogério Frota Melzi, George Zausner, Rafael Novellino, Fernando Goldsztein, João Cesar de Queiroz Tourinho e José Guimarães Monforte. São Paulo, 29 de maio de 2019.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

---

**Elie Horn**  
Presidente

---

**Miguel Maia Mickelberg**  
Secretário

**ANEXO IV**

---

**ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM  
SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A.  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ENTRE**

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**E**

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**E**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**[•] DE [•] DE 2019**

---

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Pelo presente instrumento, de um lado

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

e, de outro lado,

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”) e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) (“Agente Fiduciário dos CRI”);

Sendo a Emissora, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados em conjunto como “Partes” e individualmente, se indistintamente, como “Parte”.

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## **CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [ ] de [ ] de 2019 (“RCA”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

## **CLÁUSULA II REQUISITOS**

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

A 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente) para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

**2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA**

A ata da RCA será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Comércio Indústria e Serviços (“DCI”), edição nacional, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.3. Inscrição da Escritura na JUCESP**

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.4. Registro para Colocação e Negociação**

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**CLÁUSULA III  
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1. Objeto Social da Emissora**

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social compreende [●].

**3.2. Número da Emissão**

A presente Escritura constitui a 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures da Emissora.

### **3.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo), observado o disposto na Cláusula 4.9.4 abaixo ("Valor Total da Emissão").

### **3.4. Número de Séries**

A Emissão será realizada em série única.

### **3.5. Destinação dos Recursos**

3.5.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora serão utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, através de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora ("SPEs", quando mencionada no plural, ou "SPE", quando no singular), nos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I a esta Escritura ("Empreendimentos Imobiliários").

3.5.2. Os recursos serão transferidos para as SPE até a Data de Vencimento (conforme definida abaixo) e conforme cronograma de obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo I a esta Escritura.

3.5.3. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo I a esta Escritura, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I a esta Escritura), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização") deverão ser aditados de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI (conforme definido abaixo).

3.5.4. A Emissora deverá encaminhar para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, sempre nos meses [●] e [●] de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em [●] de [●] de 2019, até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora nos Empreendimentos Imobiliários; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatórios acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo II a esta Escritura ("Relatório Semestral"), informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório. Fica facultado ao Agente Fiduciário dos CRI solicitar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (a) documentos contábeis que permitam a objetiva verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI da comprovação do aporte de recursos pela Emissora nas SPEs ou respectivos documentos de adiantamento para futuro aumento de capital, mútuo ou de aumento de

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

capital da SPE; e (b) notas fiscais emitidas pelas SPEs para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Ainda, a Emissora deverá encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou por qualquer órgão público ou entidade de auto-regulamentação, cópia de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

3.5.4.1. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.5.1. acima.

3.5.4.2. O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, poderá, até 1 (uma) vez por semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Emissora, para visitar os Empreendimentos Imobiliários durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios Semestrais e demais documentos previstos na Cláusula 3.5.4 acima apresentados.

3.5.4.3. Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário dos CRI envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários.

### **3.6. Vinculação à Emissão de CRI**

3.6.1. A Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, bem como, consequentemente, de todos os direitos creditórios vinculados às Debêntures que devem ser pagos pela Emissora nos termos desta Escritura, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 212ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Debenturista ("CRI"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados ao público em geral, conforme definido no Termo de Securitização, de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado.

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.6.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista na forma do artigo 9º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514/97"), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

3.6.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário dos CRI poderá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de titulares de CRI. O exercício, pela Securitizadora, do direito de voto em relação à titularidade das Debêntures deverá ser exercido de acordo com as orientações dos titulares de CRI, deliberadas em uma Assembleia Geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.6.4. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da remuneração dos CRI (“*Procedimento de Bookbuilding*”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser aplicado à Remuneração (conforme definida abaixo) das Debêntures e será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Debenturista.

#### **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

##### **4.1. Características Básicas**

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2019 (“Data de Emissão”).

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, em série única, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, vencendo em 15 de julho de 2024 (“Data de Vencimento”). Na Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) conforme o caso, acrescido da remuneração de que trata a Cláusula 4.2 abaixo, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.1.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil) reais, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

**4.1.6. Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 660.000 (seiscentas e sessenta mil) Debêntures, totalizando R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão.

**4.2. Atualização e Remuneração**

4.2.1. As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

4.2.2. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um percentual “p” equivalente a até 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, segmento CETIP UTVM (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI” e “Remuneração”, respectivamente). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 4.2.2.2 abaixo.

4.2.2.1. A Emissora e a Debenturista, estão desde já autorizadas a alterar o percentual “p” referido nas Cláusulas 4.2.2. acima e 4.2.2.2. abaixo, para refletir a eventual alteração na definição constante da Cláusula 4.2.2. acima, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou obtenção de aprovação societária pela Emissora, ambas neste sentido, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da primeira Data de Integralização, mediante a celebração e averbamento na JUCESP do competente aditamento a esta Escritura.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1):$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI com o uso do percentual aplicado desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right], \text{ onde:}$$

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”, sendo “n” um número inteiro;

n = número total de Taxas DI utilizadas;

p = valor a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente a até 100,00 (cem inteiros);

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 (segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI<sub>k</sub> a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula VI abaixo.

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k \times p/100)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDI} \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.2.2.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.2.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.2.2.5. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.2.6. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Debenturista ou da data da assembleia geral de titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

### **4.3. Pagamento da Remuneração**

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos serão semestrais, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”).

	<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>
1	15 de janeiro de 2020
2	15 de julho de 2020
3	15 de janeiro de 2021
4	15 de julho de 2021
5	15 de janeiro de 2022
6	15 de julho de 2022
7	15 de janeiro de 2023
8	15 de julho de 2023
9	15 de janeiro de 2024
10	Data de Vencimento

#### **4.4. Amortização**

**4.4.1. Cálculo da Amortização:** O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMi = VN_e \times \left( \frac{Ta_i}{100} \right)$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Conforme subitem 4.2.2.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela abaixo.

**4.4.2** O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 4 (quatro) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinqüagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</b>
1	15 de janeiro de 2023	25,0000%

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

2	14 de julho de 2023	33,3333%
3	14 de janeiro de 2024	50,0000%
4	Data de Vencimento	100,0000%

#### **4.5. Local de Pagamento**

4.5.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 05775-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A.

4.5.2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura (“Tributos”) são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos como valores adicionais aos pagamentos ou reembolsos devidos à Debenturista, de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para fins de clareza a Emissora não será responsável pelo pagamento de qualquer valor decorrente da majoração de tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI devida aos investidores (inclusive decorrente do fim da isenção atualmente existente), sendo tal ônus de responsabilidade exclusiva dos respectivos investidores.

#### **4.6. Prorrogação dos Prazos**

4.6.1. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.6.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

#### **4.7. Encargos Moratórios**

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

#### **4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.9. Forma de Subscrição e Integralização**

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive) (“Preço de Subscrição”).

4.9.2. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo III a esta Escritura (“Boletim de Subscrição”).

4.9.3. As Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, a qualquer tempo, durante o período de oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.9.4. Fica estabelecido que a Emissora tem a intenção inicialmente de emitir 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, totalizando R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que o aumento da emissão para 660.000 (seiscentas e sessenta mil) Debêntures, totalizando R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão, dependerá de prévio acordo entre a Emissora, a Debenturista e os Coordenadores da oferta dos CRI em relação ao lote adicional. Nesse sentido, as Debêntures que eventualmente não sejam integralizadas após o encerramento do período de oferta dos CRI, incluindo a colocação sob o regime de melhores esforços de lote adicional, nos termos do art. 14,

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

§2º da Instrução CVM 400, serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização, sem necessidade, conforme aplicável, de **(i)** realização de Assembleia Geral de Debenturistas; **(ii)** obtenção de aprovação societária pela Emissora; e/ou **(iii)** orientação e aprovação dos titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscrita e integralizada, o Valor Total da Emissão, bem como para ajustar proporcionalmente a aplicação dos recursos obtidos na Emissão aos valores e percentuais estabelecidos no Anexo I.

#### **4.10. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.11. Publicidade**

Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal DCI, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores ([www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)), na mesma data de sua publicação.

#### **4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures**

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

#### **4.13. Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

### **CLÁUSULA V**

#### **OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

##### **5.1. Oferta de Resgate Antecipado**

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate”

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado, para que os titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Debenturista terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;

(iii) a Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser definido pela Emissora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Emissora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Debêntures;

(iv) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 4.2 desta Escritura e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo.

5.1.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.3. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Debêntures em circulação.

5.1.4 A Debenturista deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

## **5.2. Resgate Antecipado Facultativo**

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.2.2. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.2.3. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.2.4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2.5. Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial.

5.2.6. A Debenturista deverá promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total das Debêntures pela Emissora.

**5.3. Amortização Antecipada Facultativa**

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, promover a amortização antecipada facultativa das Debêntures, e consequentemente dos CRI (“Amortização Antecipada Facultativa”).

5.3.2. A Amortização Antecipada Facultativa está limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures e será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.3.3. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Antecipada Facultativa será equivalente à um percentual do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso, (ii) de



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada Facultativa, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Antecipada Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.3.4. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Amortização Antecipada Facultativa aos Titulares dos CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

5.3.5 Após a realização da Amortização Antecipada Facultativa pela Emissora, a Debenturista deverá promover a amortização do Valor Nominal Unitário de todos os CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Antecipada Facultativa.

**5.4. Aquisição Facultativa**

5.4.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e nas regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com esta Cláusula poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem negociadas privadamente.

5.4.2. Após a realização da Aquisição Facultativa pela Emissora, a Debenturista deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Aquisição Facultativa pela Emissora.

**CLÁUSULA VI  
VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, à Emissora o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos os itens 6.1.1. e 6.1.2. abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

6.1.1. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima:

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) (a) decretação de falência da Emissora; (b) pedido de autofalência pela Emissora; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora, nos termos da legislação aplicável;

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

- (iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;
- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Emissora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, que resulte em alteração de controle da Emissora, salvo se houver o prévio consentimento da Debenturista, aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Debenturista, de acordo com a determinação de titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia geral de titulares dos CRI.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

6.1.2. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Clausula 6.2 abaixo:

- (i) descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, incluindo no caso de não envio do Relatório Semestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora à Debenturista; (b) pela Debenturista à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou (d) por qualquer terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;
- (iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 desta Escritura; e
- (viii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora (“Índices Financeiros”):

- (a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
- (b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emissora.

6.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado, uma assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia geral de titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos titulares dos CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.2.1 Na hipótese de não instalação da assembleia geral de titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.

6.3. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 10.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.7 acima.

## **CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:
  - (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (2) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;
  - (b) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

- primeiro: (1) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (2) cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e (3) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;
- (c) dentro de 30 (trinta) dias úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
- (d) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 30 (trinta) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;
- (e) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado imediatamente após a sua ocorrência; e
- (f) semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, enviar o Relatório Semestral, conforme previsto na Cláusula 3.5.4. acima.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula IX abaixo, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais Aditamentos e da RCA Emissora; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente do patrimônio separado do CRI e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

- (vii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, na mesma data de conhecimento do evento;
- (viii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (ix) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI;
- (x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável; e
- (xi) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.
- (xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.5 desta Escritura;
- (xiii) cumprir com as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”);
- (xiv) cumprir, bem como fazer com que suas controladas, controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores ou de qualquer pessoa natural, autora, coautora ou partícipe do ato ilícito em proveito de tais empresas, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Lei Anticorrupção (conforme abaixo definidas) e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente o Debenturista; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares das Debêntures exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;
- (xv) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da emissão dos CRI; e
- (xvi) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), e/ou (b) quaisquer atos que violem a legislação socioambiental.

7.1.1. Caso a Emissora venha a ser transformada em uma sociedade de ações de capital fechado, ou perder o registro de companhia aberta concedido pela CVM, a Emissora deverá manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas por auditores independentes registrados na CVM.



## **CLÁUSULA VIII DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

8.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil Brasileiro”);
- (v) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;
- (vi) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (vii) a Emissora está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

- (x) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (xiii) os balanços patrimoniais da Emissora auditados e datados de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes ao 1º (primeiro) trimestre de 2019, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
- (xiv) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xv) a Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (xvi) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xvii) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

(xviii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xix) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xx) os documentos e informações fornecidos a Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

(xxi) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos investidores das Debêntures;

(xxii) os recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Integralização, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxiii) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foram financiadas por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;

(xxiv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e

(xxv) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura.

(xxvi) cumpre e faz com quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários, prestadores de serviço e contratados agindo em seus respectivos benefícios (“Representantes”),

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao in de tais normas a todosatividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxvii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xxviii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno, exceto em relação a uma ação de improbidade administrativa ajuizada contra a Emissora em decorrência da sua participação societária em sociedades controladas por terceiros e cuja a prática do suposto ato de corrupção e/ou de suborno tenha sido supostamente praticado exclusivamente por terceiros; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxix) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 480”), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, “Formulários de Referência”), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e

(xxx) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 480, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência.

**CLÁUSULA IX  
DAS DESPESAS**

9.1. Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo:

- (i) remuneração do Banco Liquidante e do Escriturador do CRI, no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais;
- (ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Líquido – CSLL;

- (b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pela Cédula de Crédito Imobiliário emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” celebrado em [●] de [●] de 2019, entre a Securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”) e com interveniência da Emissora (“Escritura de Emissão de CCI” e “CCI”, respectivamente), bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Debenturista, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, , da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”);
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais). A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: parcela anual no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes calculada *pro-rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

- (v) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (viii) custos relacionados à assembleia de titulares de CRI;
- (ix) despesas relativas à abertura e manutenção da corrente nº 05775-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (x) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xi) despesas com a contratação, atualização e manutenção da classificação de risco da Oferta;
- (xii) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, qual seja, a KPMG Auditores Independentes, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 57.755.217/0001-29. De acordo com a regra do art. 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por ano, reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei. O auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral; e
- (xiii) todos os custos relativos à Oferta (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso,



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*.

9.1.1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

9.1.2. As Despesas que, nos termos da Cláusula 9.1. acima, sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

9.1.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.5. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e, caso os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

9.1.5.1. Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, Patrimônio Separado é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos direitos decorrentes das Debêntures, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

9.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

9.3. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

**CLÁUSULA X**  
**ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.11, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
- 9.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios.
- 9.5.1 Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Debenturistas presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) das Debêntures.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

9.5.2 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 9.5.1 acima:

- I. os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
  - II. as alterações relacionadas (a) à Amortização de Principal e à Remuneração; (b) ao prazo de vencimento dos CRI; (c) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (d) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (e) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas conforme deliberação prévia da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 9.6 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.
- 9.7 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre (i) correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a esta Escritura de Emissão já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão; ou (iii) alterações a esta Escritura de Emissão em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.
- 9.8 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**CLÁUSULA XI  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1. Comunicações**

10.1.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**  
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia  
CEP 04552-000 - São Paulo - SP

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Nathalia Santos Rocha  
Tel.: (011) 4502-3345 / (011) 4502-3445  
Fax: (011) 4502-3225  
Correio Eletrônico: [paulo.goncalves@cyrela.com.br](mailto:paulo.goncalves@cyrela.com.br)

**Para a Debenturista**

**RB Capital Companhia de Securitização**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi,  
CEP 04.538-132 - São Paulo – SP  
At.: Flávia Palacios  
Tel.: (11) 3127-2700  
Fax: (11) 3127-2708  
Correio Eletrônico: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

Para o Agente Fiduciário dos CRIs

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi  
CEP 04534-002 – São Paulo - SP  
At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira  
Tel.: (011) 3090-0447 / (021) 2507-1949  
Correio Eletrônico: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

10.1.2. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Os originais dos documentos enviados por fax / correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

**10.2. Renúncia**

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**10.3. Custos de Registro**

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

**10.4. Lei Aplicável**

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**10.5. Irrevogabilidade**

Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

**10.6. Independência das Disposições da Escritura**

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**10.7. Título Executivo Extrajudicial**

Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

**10.8. Foro**

As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

*páginas de assinaturas a seguir*

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

*Página de Assinaturas*

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

*Página de Assinaturas*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

*Página de Assinaturas*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

#### ANEXO I – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Localização	Matrícula	SPE/CNPJ	% Lastro	RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO	RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDIMENTO	Cronograma Destinação Recursos
Vista Bela	Porto Alegre/RS	12.190 e 11.627 do 5º RI	CYRELA SUL 009 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA CNPJ 21.675.605/0001-52	3%	6.816.146,30	21.195.200,50	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lauriano I	São Paulo/SP	Lote 1 – 106.298 / Lote 2 – 106.297 ambas do 10º RI	CYRELA GREENWOOD DE INVESTIMENTOS IMOB LTDA CNPJ 04.512.523/0001-78	2%	24.807.735,00	13.397.593,29	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Cabral	Porto Alegre/RS	153.308 do 1º RI	SUL 016 EMPREENHIMENT OS IMOB LTDA CNPJ 23.065.555/0002-06	9%	2.216.025,00	66.648.817,14	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Apeninos	São Paulo/SP	1.690, 123.689, 123.025, 104.944 e 104.945 do 1º RI	CYMA 04 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.003.467/0001-37	3%	0,00	19.405.707,00	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Apiacás	São Paulo/SP	133.204 do 2º RI	CYRELA NORMANDIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.740/0001-40	2%	30.000.000,00	11.653.083,62	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Joaquim Guarani	São Paulo/SP	92.977, 27.733, 41.298, 234.680, 42.672, 235.093, 124.662, 197.187, 153.822 e 19.416 do 15º RI	CYRELA INDONESIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 09.474.522/0001-08	3%	440.000,00	20.079.690,08	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Bem Te Vi	São Paulo/SP	67.474, 83.934, 221.875 e 229.669 do 14º RI	CBR 052 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 29.019.154/0001-07	1%	19.200.000,00	6.706.031,44	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Joaquina Ramalho	São Paulo/SP	32.385 do 17º RI	LIVING ARARAQUARA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 11.365.704/0001-84	4%	1.298.415,00	32.631.271,97	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Dona Brígida	São Paulo/SP	72.425 e 46.412 do 1º RI	CBR MAGIK LZ 03 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 31.019.956/0001-69	2%	0,00	13.767.086,95	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Giovani Gronchi F1, F2, F3	São Paulo/SP	450.222/450.22 3/450.224 do 11º RI	CYRELA MAGIK LZ CAMPINAS 01 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.004/0001-91	6%	17.940.061,43	42.557.770,13	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Gentil de Moura	São Paulo/SP	Matr. 197.647 do 6º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 10.372.028/0001-03	5%	123.684,00	39.318.880,47	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Laguna	São Paulo/SP	Matrs 72.425 e 46.412 do 1º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP CNPJ 10.372.028/0001-03	3%	1.650.000,00	19.843.023,43	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Conselheiro Benevides	São Paulo/SP	168.157 do 7º RI	CYRELA CORDOBA EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 17.104.006/0001-01	5%	1.359.435,48	41.362.552,96	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Américas	Rio de Janeiro/RJ	406.523 do 9º RI	CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.594/0001-99	4%	18.018.734,37	27.441.881,03	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Sernambetiba	Rio de Janeiro/RJ	91.508A do 9º RI	CYRELA BORACÉIA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA CNPJ 09.434.041/0001-60	5%	0,00	34.330.782,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Mccan	São Paulo/SP	86.334 do 14º RI	CBR 048 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 27.911.995/0001-07	12%	9.319.151,85	119.848.179,93	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Fernandes Moreira	São Paulo/SP	*Imóvel 1 - TR 198.061/198.062/198.063 *Imóvel 2 - Matr. 317.382 *Imóvel 3 - TR 206.258 *Imóvel 4 - TR 198.060, sendo que todas são do 11º RI	CBR MAGIK LZ 01 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 31.020.023/0001-91	2%	2.475.350,00	14.525.488,77	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Metalurgicos	Porto Alegre/RS	184.632 e 133.064 do 4º RI	CYRELA SUL 020 EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 30.652.114/0001-87	1%	1.125.000,00	9.102.965,54	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lins de Vasc.	São Paulo/SP	126.421 do 1º RI	PRAIA DO FORTE EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.583/0001-09	3%	2.856.000,00	24.833.864,02	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Carlos Petit	São Paulo/SP	124.840 do 1º RI	CYRELA VILA DO CONDE EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.288.294/0001-00	2%	21.300.000,00	12.598.934,91	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Gregório Serrão	São Paulo/SP	124.816, 111.205, 109.750, 105.074, 7.162, 51.643, 11.968, 5.472, 35.553, 48.258, 18.886 e 6.147 do 1º RI	CYRELA TRENTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.652./0001-48	2%	27.610.000,00	15.333.668,72	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Rudge Ramos	São Bernardo do Campo/SP	160.568 do 1º RI de SBC	LIVING AMOREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 16.736.489/0001-02	3%	23.557.177,00	26.158.200,87	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Way Orquidário F3	Santos/SP	Matr. 50.047 do 3º RI de Santos	LIVING BATATAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 11.360.592/0001-79	2%	0,00	16.740.800,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Cubanos	Porto Alegre/RS	162.766, 41.889, 3.440 e 24.425 do 3º RI	GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.074.750/0003-81	1%	165.045,99	10.132.715,64	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Froben	São Paulo/SP	57.947, 14.254, 7.133, 27.999, e 28.000 do 10º RI	CYRELA POLINESIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 09.474.398/0001-72	2%	5.364.865,00	13.372.117,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Homem de Melo	São Paulo/SP	41.222, 14.676, 120.727, 101.398, 76.096, 60.194 e 90.813 do 2º RI	CBR 036 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 18.983.175/0001-21	3%	4.021.221,00	24.524.513,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.



**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Oscar Freire	São Paulo/SP	34.846, 38.519, 39.890, 45.035, 47.069, 57.322, e 11.535 do 13º RI	CYRELA MAGUARI EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 17.587.575/0001-55	8%	0,00	59.105.409,86	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
--------------	--------------	--	---	----	------	---------------	---

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

### **CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

#	Emp.	1519	2519	1520	2520	1521	2521	1522	2522	1523	2523	1524
1	Vista Bela		8.196.895	1.103.182	2.788.929	2.986.631	3.018.264	2.813.971	287.328			
2	Lauriano I			1.626.771	1.903.652	3.528.187	4.786.975	1.552.009				
3	Cabral				3.632.361	5.778.452	7.531.316	12.063.436	15.742.451	13.549.705	8.351.097	
4	Apeninos				2.226.166	2.483.653	4.271.848	4.244.212	4.678.227	1.502.287		
5	Apiacás			780.190	1.581.375	2.671.758	3.304.475	2.303.641	1.011.640			
6	Joaquim Guarani					2.160.127	3.829.815	6.220.929	4.467.986	3.401.269		
7	Bem Te Vi			742.615	1.259.711	2.000.525	1.505.678	1.197.692				
8	Joaquina Ramalho				6.380.716	9.681.865	10.078.155	6.486.108				
9	Dona Brígida					757.919	3.311.293	4.778.995	3.658.712	1.260.166		
10	Giovani Gronchi F1, F2, F3			1.462.138	3.503.447	6.025.072	6.926.587	10.166.722	6.077.608	4.191.763	3.069.844	1.134.590
11	Gentil de Moura			3.717.393	443.101	1.847.922	4.387.168	6.118.132	6.985.319	4.456.228	6.985.972	4.377.646
12	Laguna				2.380.458	3.691.906	5.284.570	4.926.042	3.151.947	408.100		
13	Conselheiro Benevides		2.861.519	5.814.662	7.428.828	6.992.851	4.884.473	10.844.924	2.535.296			
14	Américas			142.986	522.251	3.223.909	5.746.724	7.072.995	6.577.163	2.733.824	1.312.126	109.903
15	Sernambetiba		231.152	3.487.519	710.210	6.716.782	10.286.622	9.914.275	2.984.222			
16	Mccan			3.717.731	3.441.269	6.563.190	7.940.008	10.574.961	10.641.382	18.346.801	58.623.018	
17	Fernandes Moreira					1.467.252	2.611.703	4.182.920	3.927.833	2.335.787		
18	Metalurgicos				207.548	957.632	1.795.105	2.479.648	2.596.166	1.066.868		
19	Lins de Vasc.				799.924	3.154.246	6.036.139	6.895.460	6.161.689	1.786.946		
20	Carlos Petit				712.962	1.746.052	3.068.870	3.289.854	3.020.346	761.001		
21	Gregório Serrão				2.031.627	3.000.899	4.590.166	3.538.336	2.172.626			
22	Rudge Ramos		971.581	3.343.902	5.841.867	7.952.444	6.106.310	2.441.300				
23	Way Orquidário F3		186.745	3.715.450	4.108.263	3.803.918	2.800.556	2.125.869				
24	Cubanos			655.587	1.689.124	2.010.331	2.727.727	2.662.878	387.070			
25	Froben		8.063.500		821.172	1.329.979	1.563.399	1.176.005	418.063			
26	Homem de Melo					5.074.037	5.074.037	5.074.037	5.074.037	4.228.364		
27	Oscar Freire		13.860.667	2.137.003	3.271.405	581.319	1.694.283	5.250.775	4.191.559	10.276.253	10.499.925	7.078.192

Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

## ANEXO II - MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

### RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o n.º 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [●] a [●], a(s) seguintes SPE(s) abaixo mencionada(s) gastaram os recursos oriundos da emissão dos CRI, conforme indicado na tabela abaixo:

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE	CNPJ	% lastro	Valor gasto
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Adicionalmente, encaminhamos anexo o cronograma de evolução de obras nos Empreendimentos Imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

ANEXO III – MINUTA BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

DATA: [●]/[●]/[●]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	Nº: 01
Via		
Para os fins deste boletim de subscrição (“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”), adotam-se as definições constantes no “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações</i> ”, celebrado em [●] de [●] de 2019 (“ <u>Escritura</u> ”).		

EMISSIONORA	
Emissora:	<b>CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o n.º 35.300.137.728.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	Emissão: 15 de julho de 2019 Vencimento: 15 de julho de 2024	12ª	Única	550.000	[R\$1.000,00]	[R\$550.000.000,00]
FORMA DE PAGAMENTO						
AMORTIZAÇÃO				JUROS REMUNERATÓRIOS		
Atualização Monetária	Forma de Pagamento			Taxa Efetiva	Forma de pagamento	
Não há.	O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 4 (quatro) parcelas do			[=]% CDI	O primeiro pagamento da	

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

	Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quingüagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento	Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos serão semestrais, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento
--	---	---

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Forma:	Nominativa;
Garantias:	Não há

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
Endereço:	N		Complemento:
Bairro:	Cidade:	UF:	País:
			Brasil

DEBÊNTURES SUBSCRITAS	
QUANTIDADE	550.000 (QUINHENTAS E CINQUENTA MIL)
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
Conforme Cláusula 4.9. da Escritura, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição e serão integralizadas, na medida em que os CRI forem integralizados.	

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
-------------------------------

**Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

**Condições:**

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures, Não Conversível em Ações, Quirografária, da Emissora, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [●] de [●] de 2019, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo - SP, [●] de [●] de 2019.

\_\_\_\_\_  
[●]  
Subscritor

\_\_\_\_\_  
**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
Emissora

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

**ANEXO V**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 212ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e com as demais cláusulas e condições abaixo.

**II – CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino

incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>“Agência de Classificação de Risco”</u>	É a <b>STANDARD &amp; POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.</b> , com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
<u>“Agente Escriturador”</u>	É o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização”</u>	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a qual será paga em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento;
<u>“Amortização Antecipada Facultativa”</u>	É a amortização antecipada facultativa das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.3.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“ANBIMA”</u>	É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Anúncio de Início”</u>	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> , <u>“Assembleia Geral”</u> ou	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;

<u>“Assembleia”</u>	
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	É o aviso divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e do Coordenador Líder, informando os termos e condições da Oferta, sem prejuízo de eventual publicação no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“B3”</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
<u>“B3”</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>“Banco Liquidante”</u>	É o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“CCI”</u>	É a Cédula de Crédito Imobiliário nº 001, série única, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“CETIP 21”</u>	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CNPJ/ME”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 1º de agosto de 2016;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Comunicação de Amortização Facultativa”</u>	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Antecipada Facultativa, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Antecipada

	Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento à Emissora; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 05775-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime Misto de Garantia Firme de Colocação e de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”, celebrado em [ ] de [ ] de 2019, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora;
<u>“Coordenadores”</u>	São: (i) o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, , CEP 01451-000,

	<p>inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43; (ii) a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22.430-060, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0001-04; (iii) o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b>, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar Parte 4 e 5, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30; (iv) o <b>BANCO J SAFRA S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Cerqueira César, CEP 01.310-300, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-20; (v) o <b>BANCO VOTORANTIM S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.588.111/0001-03; e (vi) o <b>BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30.</p>
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	<p>É o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43;</p>
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	<p>Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;</p>
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	<p>É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou</p>

	conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
“ <u>CRI</u> ”	São os CRI da 212ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	15 de julho de 2019;
“ <u>Data de Integralização das Debêntures</u> ”	É a data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional;
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Pagamento de Remuneração</u> ”	É a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração, sendo que primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na página [---] deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	É a data de vencimento dos CRI, em 15 de julho de 2024;
“ <u>DDA</u> ”	o sistema de distribuição de ativos operacionalizado e administrado pela B3 (Segmento BM&FBOVESPA);
“ <u>Debêntures</u> ”	660.000 (seiscentas e sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>Devedora</u> ”	É a <b>CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18;
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento;

	e (x) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
“ <u>Emissão</u> ”	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 212ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	São os empreendimentos imobiliários, de titularidade da Devedora ou das SPEs, conforme descritos na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, para os quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados;
“ <u>Escritura de Emissão das Debêntures</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações</i> ” celebrado em [--] de [--] de 2019, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	É o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em [--] de [--] de 2019, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e com interveniência da Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”	São, em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	São os eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme previstos no item 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e no item 11.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	São os eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previstos no item 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e no item 11.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Formador de Mercado</u> ”	É a instituição financeira que poderá ser contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI;

“ <u>Garantia Firme</u> ”	É a garantia firme de colocação e subscrição, pelos Coordenadores, correspondente ao Montante de Garantia Firme;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>IGP-M</u> ”	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
“ <u>Instituições Contratadas</u> ”	São outras instituições financeiras, devidamente habilitadas para prestar tais serviços convidadas pelo Coordenador Líder para participar da distribuição da Oferta, nos termos da Cláusula 7.5.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	É a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”	É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”	É a Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 554/14</u> ”	É a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado



	pelo IBGE;
“JUCESP”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	São o Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Montante da Garantia Firme</u> ”	É o montante correspondente a R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelos Coordenadores, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Distribuição;
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> ”	É a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>Oferta</u> ”	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	É a opção da Emissora desde que acordado com a Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 110.000 (cento e dez mil) CRI, correspondente a até R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), nos termos do

	parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, o qual será distribuído pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”	São os Investidores que sejam: (i) controladores ou administradores pessoa física ou jurídica da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores ou administradores pessoa física ou jurídica dos Coordenadores; (iii) empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços, à Devedora e/ou aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com a Devedora e/ou com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505/11;
“ <u>Prazo de Distribuição</u> ”	É o prazo para a conclusão da Oferta que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI na Data de Integralização;

<u>“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É o prêmio a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo;
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	É o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia De Securitização</i> ”;
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	É o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia De Securitização</i> ”;
<u>“Prospectos”</u>	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados conjuntamente;
<u>“PUMA”</u>	Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Relatório Semestral”</u>	É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Integralização das Debêntures e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos do Anexo II a Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“Remuneração”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data da Integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório”</u>	É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures;
<u>“Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a comunicação a ser enviada pela Securitizadora à Devedora após a manifestação dos Titulares de CRI acerca da aceitação ou não da Oferta de Resgate Antecipado que deverá conter a quantidade de Debêntures que serão objeto de resgate antecipado;
<u>“SPEs”</u>	São as sociedades de propósito específico controladas pela

	Devedora;
“Taxa DI” ou “Taxa DI-Over”	São as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> );
“Termo de Securitização”	É este “Termo de Securitização da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”;
“Titulares do CRI”	São os detentores de CRI;
“Valor Nominal Unitário”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
“Valor de Resgate Antecipado Compulsório”	É o valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório, o qual deve ser equivalente (i) ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório; e (ii) caso sejam devidos, os tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos previstos nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório.
“Valor Total da Emissão”	É, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional;
“Vencimento Antecipado das Debêntures”	A declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

## CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de abril de 2019, registrada na junta comercial do Estado de São Paulo em 24 de abril de 2019, sob o nº 225.920/19-0, e publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no “[--]” em [--] de [--] de 2019.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula

Quarta abaixo.

2.3. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.4.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/76.

2.4.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI**

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão possuem as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 12ª (décima segunda) emissão;
- (ii) *Série*: Série única;
- (iii) *Quantidade de Debêntures*: 660.000 (seiscentas e sessenta mil) Debêntures;
- (iv) *Valor total da Emissão de Debêntures*: R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais);
- (v) *Valor Nominal Unitário das Debêntures*: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de primeira integralização das Debêntures;

(vi) *Pagamento da Amortização das Debêntures*: O pagamento do valor nominal unitário das Debêntures será realizado em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 54º (quingüagésimo quarto) mês contado da data de emissão das Debêntures e na data de vencimento das Debêntures, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</b>
1	15 de janeiro de 2023	25,0000%
2	14 de julho de 2023	33,3333%
3	14 de janeiro de 2024	50,0000%
4	data de vencimento das Debêntures	100,0000%

(vii) *Remuneração das Debêntures*: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a [---]% ([---] por cento) da Taxa DI, conforme calculada nos termos da Cláusula 4.2. da Escritura de Emissão das Debêntures;

(viii) *Pagamento da Remuneração das Debêntures*: O primeiro pagamento da remuneração das Debêntures será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>
1	15 de janeiro de 2020
2	15 de julho de 2020
3	15 de janeiro de 2021
4	15 de julho de 2021
5	15 de janeiro de 2022
6	15 de julho de 2022
7	15 de janeiro de 2023
8	15 de julho de 2023
9	15 de janeiro de 2024
10	data de vencimento das Debêntures

(ix) *Garantias*: Não possui;

(x) *Data de Emissão das Debêntures*: 15 de julho de 2019;

(xi) *Local de Emissão das Debêntures*: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil;

(xii) *Data de Vencimento das Debêntures*: 5 (cinco) anos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo, portanto, em 15 de julho de 2024.

3.2. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto através de SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos abaixo:

Empreendimento	Localização	Matrícula	SPE/CNPJ	% Lastro	RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO	RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDI- MENTO	Cronograma Destinação Recursos
Vista Bela	Porto Alegre/RS	12.190 e 11.627 do 5º RI	CYRELA SUL 009 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA CNPJ 21.675.605/0001-52	3%	6.816.146,30	21.195.200,50	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lauriano I	São Paulo/SP	Lote 1 – 106.298 / Lote 2 – 106.297 ambas do 10º RI	CYRELA GREENWOOD DE INVESTIMENTOS IMOB LTDA CNPJ 04.512.523/0001-78	2%	24.807.735,00	13.397.593,29	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Cabral	Porto Alegre/RS	153.308 do 1º RI	SUL 016 EMPREENHIMENTOS IMOB LTDA CNPJ 23.065.555/0002-06	9%	2.216.025,00	66.648.817,14	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

Apeninos	São Paulo/SP	1.690, 123.689, 123.025, 104.944 e 104.945 do 1º RI	CYMA 04 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.003.467/0001-37	3%	0,00	19.405.707,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Apiacás	São Paulo/SP	133.204 do 2º RI	CYRELA NORMÂNDIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.740/0001-40	2%	30.000.000,00	11.653.083,62	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Joaquim Guarani	São Paulo/SP	92.977, 27.733, 41.298, 234.680, 42.672, 235.093, 124.662, 197.187, 153.822 e 19.416 do 15º RI	CYRELA INDONESIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 09.474.522/0001-08	3%	440.000,00	20.079.690,08	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Bem Te Vi	São Paulo/SP	67.474, 83.934, 221.875 e 229.669 do 14º RI	CBR 052 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 29.019.154/0001-07	1%	19.200.000,00	6.706.031,44	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Joaquina Ramalho	São Paulo/SP	32.385 do 17º RI	LIVING ARARAQUARA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 11.365.704/0001-84	4%	1.298.415,00	32.631.271,97	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira



							Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Dona Brígida	São Paulo/SP	72.425 e 46.412 do 1º RI	CBR MAGIK LZ 03 EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 31.019.956/0001-69	2%	0,00	13.767.086,95	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Giovani Gronchi F1, F2, F3	São Paulo/SP	450.222/450.223/450.224 do 11º RI	CYRELA MAGIK LZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.177.004/0001-91	6%	17.940.061,43	42.557.770,13	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Gentil de Moura	São Paulo/SP	Matr. 197.647 do 6º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 10.372.028/0001-03	5%	123.684,00	39.318.880,47	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Laguna	São Paulo/SP	Matrs 72.425 e 46.412 do 1º RI	CYRELA MAGIKLZ NAZCA EMP CNPJ 10.372.028/0001-03	3%	1.650.000,00	19.843.023,43	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

Conselheiro Benevides	São Paulo/SP	168.157 do 7º RI	CYRELA CORDOBA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 17.104.006/0001-01	5%	1.359.435,48	41.362.552,96	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Américas	Rio de Janeiro/RJ	406.523 do 9º RI	CANOA QUEBRADA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.594/0001-99	4%	18.018.734,37	27.441.881,03	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Sernambetiba	Rio de Janeiro/RJ	91.508A do 9º RI	CYRELA BORACÉIA EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 09.434.041/0001-60	5%	0,00	34.330.782,00	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Mccan	São Paulo/SP	86.334 do 14º RI	CBR 048 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 27.911.995/0001-07	12%	9.319.151,85	119.848.179,93	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Fernandes Moreira	São Paulo/SP	*Imóvel 1 - TR 198.061/198.06 2/198.063 *Imóvel 2 - Matr. 317.382 *Imóvel 3 - TR 206.258 *Imóvel 4 - TR	CBR MAGIK LZ 01 EMPREENHIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 31.020.023/0001-91	2%	2.475.350,00	14.525.488,77	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira

		198.060, sendo que todas são do 11º RI					Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Metalurgicos	Porto Alegre/RS	184.632 e 133.064 do 4º RI	CYRELA SUL 020 EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ 30.652.114/0001-87	1%	1.125.000,00	9.102.965,54	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Lins de Vasc.	São Paulo/SP	126.421 do 1º RI	PRAIA DO FORTE EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.543.583/0001-09	3%	2.856.000,00	24.833.864,02	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Carlos Petit	São Paulo/SP	124.840 do 1º RI	CYRELA VILA DO CONDE EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 08.288.294/0001-00	2%	21.300.000,00	12.598.934,91	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Gregório Serrão	São Paulo/SP	124.816, 111.205, 109.750, 105.074, 7.162, 51.643, 11.968, 5.472, 35.553, 48.258, 18.886 e 6.147 do 1º RI	CYRELA TRENTINO EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 13.652./0001-48	2%	27.610.000,00	15.333.668,72	Os recursos serão destinados aos Empreendiment os Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

Rudge Ramos	São Bernardo do Campo/SP	160.568 do 1º RI de SBC	LIVING AMOREIRA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 16.736.489/0001-02	3%	23.557.177,00	26.158.200,87	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Way Orquidário F3	Santos/SP	Matr. 50.047 do 3º RI de Santos	LIVING BATATAIS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 11.360.592/0001-79	2%	0,00	16.740.800,00	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Cubanos	Porto Alegre/RS	162.766, 41.889, 3.440 e 24.425 do 3º RI	GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 08.074.750/0003-81	1%	165.045,99	10.132.715,64	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Froben	São Paulo/SP	57.947, 14.254, 7.133, 27.999, e 28.000 do 10º RI	CYRELA POLINESIA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 09.474.398/0001-72	2%	5.364.865,00	13.372.117,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Homem de Melo	São Paulo/SP	41.222, 14.676, 120.727, 101.398, 76.096, 60.194 e 90.813 do 2º RI	CBR 036 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ 18.983.175/0001-21	3%	4.021.221,00	24.524.513,20	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira

							Data de Integralização até a Data de Vencimento.
Oscar Freire	São Paulo/SP	34.846, 38.519, 39.890, 45.035, 47.069, 57.322, e 11.535 do 13º RI	CYRELA MAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ 17.587.575/0001-55	8%	0,00	59.105.409,86	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.

3.2.1. Os recursos serão transferidos para as SPE até a data de vencimento das Debêntures e conforme cronograma de obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

3.2.2. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela acima, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários listados acima), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão das Debêntures e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

3.2.3. A Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, sempre nos meses [ ] e [ ] de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em [ ] de [ ] de 2019, e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento do CRI, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório. Fica facultado ao Agente Fiduciário solicitar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (a) documentos contábeis que permitam a objetiva verificação pelo Agente Fiduciário da comprovação do aporte de recursos pela Devedora nas SPEs ou respectivos documentos de adiantamento para futuro aumento de capital, mútuo ou de aumento de capital da SPE; e (b) notas fiscais emitidas pelas SPEs para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Ainda, a Devedora deverá encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer órgão público ou entidade de auto-regulamentação, cópia de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez)

Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

3.2.4. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e informações que julgar necessárias, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2 acima.

3.2.5. Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) *Série*: 212ª (ducentésima décima segunda) Série;
- (ii) *Emissão*: 1ª Emissão;
- (iii) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, observado a quantidade inicialmente ofertada poderá ser alterada mediante o eventual exercício da Opção de Lote Adicional;
- (iv) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) *Data de Emissão*: 15 de julho de 2019;
- (vii) *Forma*: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (viii) *Preço de Subscrição e Forma de Integralização*: Os CRI serão integralizados à vista na

data de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização, podendo ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, desde que assegurado a todos os investidores em condição de igualdade;

(ix) *Prazo*: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 15 de julho de 2019 e 15 de julho de 2024, totalizando 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão;

(x) *Data de Pagamento da Amortização*: O pagamento da Amortização será realizado em 4 (quatro) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, respectivamente, conforme tabela abaixo:

	<b>Datas de Pagamento da Amortização</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI</b>
1	15 de janeiro de 2023	25,0000%
2	14 de julho de 2023	33,3333%
3	14 de janeiro de 2024	50,0000%
4	Data de Vencimento	100,0000%

(xi) *Remuneração*: A remuneração que os Titulares dos CRI farão jus corresponde a [---]% ([---] por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente incidente sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 abaixo deste Termo de Securitização;

(xii) *Datas de Pagamento da Remuneração*: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

(xiii) *Sistema de Registro e Liquidação Financeira*: B3;

(xiv) *Classificação de Risco*: [==], atribuída pela Agência de Classificação de Risco;

(xv) *Código ISIN dos CRI*: [---];

(xvi) *Fatores de Riscos*: Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos

no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta;

(xvii) *Garantias*: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

(xviii) *Regime Fiduciário*: Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário sobre as Debêntures, os Créditos Imobiliários e as CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(xix) *Patrimônio Separado*: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário: (i) pelas Debêntures; (ii) pelos Créditos Imobiliários; e (iii) pela CCI. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA e/ou pelo DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 e/ou pelo PUMA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 400/03, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta após: (i) a concessão do registro definitivo da Oferta perante a CVM; (ii) a disponibilização do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

4.3.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.



- 4.3.3. O prazo de distribuição dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.
- 4.3.4. Os CRI serão submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente, a partir da Data de Emissão até o vencimento dos CRI.
- 4.3.5. Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e (ii) pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor.
- 4.4. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.
- 4.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3.
- 4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.
- 4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.
- 4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
- 4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência desta Emissão serão

efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures. O destino final dos recursos captados por meio das Debêntures será o investimento, direto ou indireto, através das SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.12. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.

#### **CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

5.1. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a [---]% ([---]por cento) da variação acumulada da Taxa DI.

5.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1):$$

Onde:

J = Valor Unitário dos juros flutuantes acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas

decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right]$$

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n” sendo “n” um número inteiro;

n = número total de Taxas DI consideradas na Data de Pagamento da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

p =  $\left[ \frac{\text{Data de Pagamento} - \text{Data de Início}}{\text{Período de Capitalização}} \right]$  (arredondado para cima);

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo do CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 30 (trinta) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 27 (vinte e sete), pressupondo-se que os dias 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove) e

27

30 (trinta) são todos Dias Úteis).

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento efetivo da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação,

voltará a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral (ou da data em que esta deveria ser realizada, conforme o caso), pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.2. Datas de Pagamento da Remuneração: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante abaixo:

	Datas de Pagamento da Remuneração
1	15 de janeiro de 2020
2	15 de julho de 2020
3	15 de janeiro de 2021
4	15 de julho de 2021
5	15 de janeiro de 2022
6	15 de julho de 2022
7	15 de janeiro de 2023
8	15 de julho de 2023
9	15 de janeiro de 2024
10	Data de Vencimento

## **CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA**

6.1. Resgate Antecipado: A Emissora realizará o resgate antecipado integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou em razão do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão das Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização do CRI, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

6.2.1. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado, para que os Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI, dentro do prazo de 25 (vinte e cinco) Dias Úteis, sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

6.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (b) da respectiva Remuneração até a data de Resgate Antecipado Facultativo, calculada nos termos da Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) de prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo, nos termos da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão.

6.2.3. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Debêntures.

6.2.4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.2.5. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Debêntures em circulação.

6.2.6. Após a realização do Resgate Antecipado pela Devedora, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto do Resgate Antecipado, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) contados da Data de Integralização, promover o Resgate Antecipado Facultativo, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.3.1. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo de pagamento dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento

programada de cada parcela “k” vincenda.

6.3.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.4. Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, mediante o envio pela Devedora da Comunicação de Amortização Facultativa, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.4.1. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Amortização Antecipada Facultativa aos Titulares dos CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI.

6.4.2. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Antecipada Facultativa será equivalente à um percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Integralização das Debêntures, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso; e (ii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.



FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Antecipada Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

- 6.4.3. Após a realização da Amortização Antecipada Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Amortização Antecipada Facultativa.

6.5. Aquisição Facultativa: A Devedora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Devedora. As Debêntures adquiridas pela Devedora de acordo com esta Cláusula poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora, ou serem negociadas privadamente.

- 6.5.1. Após a realização da Aquisição Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Aquisição Facultativa pela Devedora.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

7.1. Registro para Distribuição: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação dos Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Contrato de Distribuição.

- 7.1.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta após: (i) a concessão do registro definitivo da Oferta perante a CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

7.2. Regime de Colocação: Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sob regime de garantia firme, sem fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

7.2.1. Os Coordenadores prestarão a Garantia Firme para o montante total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), desde que, e somente se, cumpridas as Condições Precedentes.

7.2.2. O montante equivalente à Opção de Lote Adicional, caso seja exercida, será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.3. Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme: Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou do PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.4. Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.

7.5. Plano de Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável não estando sujeito a condições que não correspondam a um interesse legítimo da Emissora, que afetem o funcionamento do mercado e cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas, destinada aos Investidores, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”).

## **CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização; (ii) sobre as Debêntures; (iii) a CCI; e (iv) a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Debêntures, a CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pela Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.2. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

#### **CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

#### **CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do

evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado disposto no item 10.1.3 acima.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

10.1.6. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Securitizadora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Securitizadora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de

representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA ONZE – RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI**

11.1. Haverá o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, mediante pagamento, pela Devedora, do Valor de Resgate Antecipado Compulsório, na ocorrência **(i)** de um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures; ou **(ii)** de declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

11.2. Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item 11.2, ocorrerá o vencimento antecipado automático das Debêntures, devendo os CRI serem resgatados antecipadamente pelo Valor de Resgate Antecipado Compulsório, nos termos do item 11.1 acima, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;
- (v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em assembleia geral de

titulares dos CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações a serem assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em assembleia geral de titulares dos CRI.

11.3. Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer eventos listados neste item 11.3, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação de manifestação de voto da Emissora em relação a tais eventos, na qualidade de titular das Debêntures, observado o disposto no item 11.4 abaixo:

(i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo no caso de não envio do relatório semestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Debenturista; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;



(v) venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) aplicação dos recursos oriundos da emissão de Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(viii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora (“Índices Financeiros”), sendo o primeiro cálculo realizado no trimestre imediatamente posterior à assinatura deste Termo de Securitização:

a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

11.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos do item 11.3 acima, observadas as disposições da Cláusula Quinze abaixo, deverá deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, mediante deliberação (a) de Titulares de CRI detentores de, no mínimo, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação. A assembleia geral a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação.

11.4.1.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI referida no item 11.4 acima, em segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Devedora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e a consequente realização do Resgate Antecipado Compulsório.

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste

Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) conforme declaração prestada pela Devedora nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;

(vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) inexistente no seu melhor conhecimento descumprimento de qualquer disposição contratual, legal

ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xiii) a Emissora, cumpre e faz com quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), estagiários, prestadores de serviço e contratados agindo em seus respectivos benefícios (“Representantes”), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistente violação ou indício de violação por si, ou no seu melhor conhecimento por seus Representantes agindo em seu nome, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes, estes no seu melhor conhecimento, não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, estes no seu melhor conhecimento: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de

qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesseis abaixo.

12.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

12.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

12.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Instrução CVM n.º 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) que os bens da companhia foram mantidos devidamente assegurados; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto; e

(vii) cópia autenticada da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora.

#### **CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

13.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora

cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (vi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente aos Coordenadores;
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xiii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvi) manter: válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xviii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xix) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

13.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo



recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.1.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(xi) cumpre e faz com seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou

administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Securitizadora; e

(xii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

14.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha

conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) mediante o recebimento do Relatório Semestral, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xi) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no termo de securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no

art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;

(xvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xviii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xix) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xx) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16;

(xxi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(xxiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxv) promover, na forma em que dispuser esse Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização.

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução nº CVM 583/16.

14.4.2. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, a parcela anual no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes calculada pro-rata die, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário.

14.5.1. A remuneração definida na Cláusula 14.5.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada pro rata die..

14.5.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

14.5.3. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente

Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

14.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

14.5.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

14.5.7. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou realização de Assembleias de Titulares de CRI, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI

em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

14.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

14.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA GERAL**

15.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

15.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

15.2.1. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia



Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

15.2.2. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

15.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 15.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 14.2. acima.

15.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.2.5. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

15.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas;

- (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e
- (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

15.3.2. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.3.1 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 15.3.1 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

15.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

15.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

15.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

15.5.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização de Principal e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.5.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada

regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

15.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

15.5.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS**

16.1. Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

- (i) remuneração dos Coordenadores;
- (ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais;
- (iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro

Líquido – CSLL;

- (b) pela administração da carteira fiduciária por si ou empresa de seu grupo econômico, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pela Escritura de Emissão de CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”);
- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais). A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: da cláusula 14.5 acima;
- (vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (ix) custos relacionados à assembleia de titulares de CRI;
- (x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii) despesas com a contratação, atualização e manutenção da classificação de risco da Oferta;
- (xiii) todos os custos relativos à Oferta (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;
- (xiv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xv) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (xvi) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

16.1.1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

16.1.2. As Despesas que, nos termos da Cláusula 16.1. acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

16.1.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

16.1.5. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

16.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 16.1 acima e relacionadas à Oferta Pública ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

16.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ [●] ([●] reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Devedora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

16.3. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 16.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2

(dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

16.4. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

16.1.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo.

16.5. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

- (i) Despesas estabelecidas na Cláusula 15.1 acima, observado o disposto na Cláusula 15.1.1 acima, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (ii) Remuneração; e
- (iii) Amortização.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

17.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal Diário Comércio e Indústria e Serviços “DCI”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.13 deste Termo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

17.1.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA DEZOITO - REGISTRO DO TERMO**

18.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - NOTIFICAÇÕES**

19.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

**RB Capital Companhia de Securitização**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi,  
CEP 04.538-132 - São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: servicing@rbcapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1.401  
04534-002, São Paulo, SP

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel.: (11) 3090-0447

Correio Eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

19.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.



19.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

## **CLÁUSULA VINTE – RISCOS**

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.5.3 acima.

21.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.5. Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.6. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21.6.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

22.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

22.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [---] de [---] de 2019.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*”, celebrado entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*”, celebrado entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF:

## ANEXO I – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, , CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 212ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2019.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

## ANEXO II - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 212ª Série da sua 1ª Emissão ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, na qualidade de coordenador líder, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [--] de [--] de 2019.

## RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

---

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP 01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, , CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2019.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

#### ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em [---] de [---] de 2019, entre a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), e a Instituição Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização e tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, [---] de [---] de 2019.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



**ANEXO V - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: [--]
Endereço: [--]
Cidade / Estado: [--]
CNPJ nº: [--]
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [--]
Número do Documento de Identidade: [--]
CPF nº: [--]

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: [--]
Número da Série: [--]
Emissor: [--]
Quantidade: [--]
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [--] de [--] de 2019.

---

[--]

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE  
VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR  
SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO  
MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE  
FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

## ANEXO VII – TRIBUTAÇÃO

### Tratamento fiscal

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

### Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

#### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão

tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

#### Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser

majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

**RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Comunicado à Imprensa

## Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital (Risco Cyrela)

29 de maio de 2019

### Resumo

- A 212ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital) será lastreada por uma debênture devida pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Cyrela), representada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Atribuímos o rating preliminar 'brAAA (sf)' à 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital.
- O rating preliminar da 212ª série da 1ª emissão de CRIs reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a Cyrela como única devedora. Entendemos que a debênture tem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Cyrela.

### Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 29 de maio de 2019 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAAA (sf)', em sua Escala Nacional Brasil, à 212ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital).

A 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital será lastreada em uma debênture a ser emitida pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Cyrela). O montante total da emissão será de até R\$ 660 milhões. Os juros remuneratórios da 212ª série equivalerão a até 100% da Taxa DI. O pagamento dos juros dos CRIs será semestral e o do principal ocorrerá em quatro parcelas, a serem pagas no 42º, 48º e 54º mês contados a partir da data de emissão das debêntures e a última parcela em julho de 2024, no vencimento final dos certificados. Entendemos que a debênture que lastreia os CRIs possui a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Cyrela.

#### ANALISTA PRINCIPAL

**Daniel Batarce**  
São Paulo  
55 (11) 3039-4851  
daniel.batarce  
@spglobal.com

#### CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

**Marcus Fernandes**  
São Paulo  
55 (11) 3039-9743  
marcus.fernandes  
@spglobal.com

#### LÍDER DO COMITÊ DE RATING

**Leandro Albuquerque**  
São Paulo  
55 (11) 3039-9729  
leandro.albuquerque  
@spglobal.com

## S&P Global Ratings

### Fundamentos

O rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital é amparado em nossa análise sobre os seguintes fatores:

**Qualidade de Crédito das Debêntures:** Para a análise de títulos empacotados, que são lastreados por um ativo já existente, como a debênture, nossa opinião de crédito baseia-se no ativo subjacente, o qual conta com a Cyrela como fonte pagadora dos fluxos de caixa. Consideramos também se a transação de empacotamento é elegível ao repasse estrutural do rating da fonte dos fluxos de caixa, com base tanto nos fatores de riscos associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos), quanto nos riscos estruturais (juros de passivo e ativo e termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Entendemos que a estrutura da operação mitiga os riscos citados acima. Dessa forma, o rating preliminar da 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital reflete nossa opinião de crédito sobre o ativo subjacente e, em última instância, o risco de crédito da Cyrela, cujo rating atual é 'brAAA' em nossa Escala Nacional Brasil, com perspectiva estável.

**Estrutura de Pagamento e Mecanismos de Fluxo de Caixa:** Para a análise da estrutura de pagamentos, avaliamos o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento de despesas referentes à operação, incluindo as extraordinárias. O risco foi mitigado porque a Cyrela é obrigada a arcar com todos os pagamentos de eventuais despesas da transação e também com o pagamento de eventuais impostos que possam incidir sobre a debênture. Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, uma vez que as taxas de juros e o cronograma de amortização da debênture e dos CRIs se casam.

**Risco Operacional:** De acordo com nosso critério de riscos operacionais, consideramos que a operação não conta com um participante-chave de desempenho cujo papel pode afetar o desempenho da carteira e, por isso, consideramos que todos os participantes possuem funções administrativas. Dessa forma, não avaliamos a severidade, a portabilidade nem a ruptura dos participantes.

**Risco de Contraparte:** Além de única devedora da debênture que lastreia a operação, consideramos também que a Cyrela é responsável pelo gerenciamento do risco de contraparte. Dessa forma, o rating dos certificados reflete a qualidade de crédito da devedora.

**Risco Legal:** Os patrimônios separados estabelecem que apenas os detentores dos CRIs em questão podem ter acesso aos recursos que constituem os ativos da operação, o que limita o acesso dos detentores dos CRIs e também de outros participantes da transação ao patrimônio da emissora. Ainda, a estrutura da emissão dos CRIs e a do emissor atendem aos critérios da S&P Global Ratings com relação ao isolamento da insolvência dos participantes, incluindo a falência de uma sociedade de propósito específico (SPE - *special-purpose entity*) de múltiplo uso, e à transferência dos ativos ao patrimônio separado.

**Estabilidade do Rating:** O rating preliminar atribuído à 212ª série da 1ª emissão de CRIs da RB Capital depende da qualidade de crédito da Cyrela, como devedora da debênture que lastreia a operação. Dessa forma, entendemos que o rating dos CRIs poderá ser revisado caso mudemos nossa opinião de crédito sobre a debênture ou nossa visão sobre a qualidade de crédito sobre a Cyrela.

# S&P Global Ratings

## RESUMO DA AÇÃO DE RATING

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO				
Instrumento	De	Para	Montante Preliminar	Vencimento Legal Final
212ª série da 1ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAAA (sf) Preliminar*	R\$ 550 milhões	Cinco anos após a emissão

\*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo “br” para indicar “Brasil”, e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

---

# S&P Global Ratings

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com). Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com). Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

## Critérios e Artigos Relacionados

### Critérios

- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 3 de março de 2019
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 25 de junho de 2018
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012
- [Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações](#), 12 de julho de 2012
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012
- [Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito](#), 3 de maio de 2010
- [Entendendo as Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#), 3 de junho de 2009

### Artigos

- [Ratings 'BB-' e 'brAAA' da Cyrela Brazil Realty S.A. reafirmados e retirados do UCO após atualização de critério](#), 17 de abril de 2019
- [Credit Conditions: Dovish Fed Eases Short-Term Risks, But Political Challenges Persist](#), 28 de março de 2019
- [Perspectiva para as operações estruturadas na América Latina em 2019: Emissões aumentam no Brasil, mas permanecem inalteradas no México e na Argentina](#), 25 de março de 2019
- [Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors](#), 16 de dezembro de 2016
- [Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables](#), 28 de outubro de 2015



# S&P Global Ratings

## INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

### Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

### S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou uma empresa de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

### Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

### Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos

---

## S&P Global Ratings

econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

### Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

### Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(seção de Revisão de Ratings de Crédito\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

### Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais em "[Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII](#)" seção em [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br).

### Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em [http://www.standardandpoors.com/pt\\_LA/web/guest/regulatory/disclosures](http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures) o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR, em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito.

# S&P Global Ratings

Copyright© 2019 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) (gratuito), e [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) e [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

## Austrália

Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

