

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 07.119.838/0001-48

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR EMPRESA DO GRUPO

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Sociedade por Ações - CNPJ/MF 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\$ 300.000.000,00

(TREZENTOS MILHOES DE REAIS)

Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/CRI/2018/011, em 18 de junho de 2018

Classificação de Risco da Emissão: Aa3.br, atribuída pela Moody's

Código ISIN: BRBZRScri098

EMIÇÃO DE, INICIALMENTE, 300.000 (TREZENTOS 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 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, COMPANHIA ABERTA COM SEDE NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 3.600, 12º ANDAR, PARTE, ITAIM BIBI, CEP 04538-132, NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 07.119.838/0001-48 ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 09 DE MAIO DE 2018 ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO" E "DATA DE EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE, INICIALMENTE R\$ 300.000.000,00 (TREZENTOS MILHOES DE REAIS), A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., SOCIEDADE POR AÇÕES COM ENDEREÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 3.600, 10º ANDAR, CEP 04538-132, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 02.332.886/0001-78, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER").

A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA PODERÁ, A CRITÉRIO DA EMISSORA 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 60.000 (SESENTA MIL) CRI, TOTALIZANDO R\$ 60.000.000,00 (SESENTA MILHOES 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"). ADICIONALMENTE, CASO A PROCURA DOS CRI OBJETO DA OFERTA ASSIM JUSTIFIQUE, A EMISSORA PODERÁ OUTORGAR AO COORDENADOR LÍDER A OPÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATÉ 15%, OU SEJA, EM ATÉ 45.000 (QUARENTA E CINCO MIL) CRI, TOTALIZANDO R\$ 45.000.000,00 (QUARENTA E CINCO MILHOES DE REAIS), EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR, NAS MESMAS CONDIÇÕES E PREÇO DOS CRI INICIALMENTE OFERTADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 ("OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR").

OS CRI TÊM PRAZO DE 49 (QUARENTA E NOVE) MESES, A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO, VENCENDO-SE, PORTANTO, EM 09 DE JUNHO DE 2022.

OS CRI FARÃO JUS A UMA REMUNERAÇÃO CORRESPONDENTE A 102,00% (CENTO E DOIS 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") (SEGMENTO CETIP UTMV), NO INFORMATIVO DIÁRIO, DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (HTTP://WWW.CETIP.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"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTMV), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3 (SEGMENTO CETIP UTMV); E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MÓDULO DE NEGOCIAÇÃO CETIP 21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("CETIP 21"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3 (SEGMENTO CETIP UTMV).

A EMISSÃO E A OFERTA FORAM APROVADAS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2018, REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 25 DE MAIO DE 2018, SOB O Nº 253.250/18-3.

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª 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/MF SOB O Nº 73.178.600/0001-18 ("DEVEDORA"), E A EMISSORA. OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO REPRESENTADOS INTEGRALMENTE POR UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, EMITIDA PELA EMISSORA, SOB A FORMA ESCRITURAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA ("CCI").

A EMISSÃO DOS CRI CONTARÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI 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 PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 4.200, BLOCO 8, ALA B, SALAS 302, 303 E 304, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 17.343.682/0001-38 ("AGENTE FIDUCIÁRIO").

PODERÁ HAVER O VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NA OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES ELENCADAS NO ITEM 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.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 72 A 82 DO PRESENTE PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES "4.2. FATORES DE RISCO" E "5.1. 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 E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR OU APLICAR SEUS RECURSOS PARA AQUISIÇÃO DOS CRI.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COODENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA, DA DEVEDORA E DA CEDENTE



LANDI
RODRIGUES
NAKANO
GIOVANNETTI
Advogados



(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.....	19
4.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	21
5.	IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	27
6.	APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	29
6.1.	Coordenador Líder	29
7.	EXEMPLARES DO PROSPECTO	32
8.	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	33
8.1.	Características dos CRI e da Oferta	33
8.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI	33
8.3.	Informações Adicionais.....	52
8.4.	Tratamento Fiscal	52
9.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	54
9.1.	Escritura de Emissão da CCI	54
9.2.	Escritura de Emissão das Debêntures	55
9.3.	Termo de Securitização.....	55
9.4.	Contrato de Distribuição e Termos de Adesão.....	59
9.5.	Outros Contratos.....	59
10.	DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA.....	60
11.	DESTINAÇÃO DO RECURSOS.....	61
12.	DECLARAÇÕES.....	63
12.1.	Declaração da Emissora	63
12.2.	Declaração do Coordenador Líder	63
13.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	65
13.1.	Valor das Debêntures.....	65
13.2.	Remuneração das Debêntures.....	65
13.3.	Pagamento da Remuneração das Debêntures.....	66
13.4.	Correção Monetária das Debêntures	67
13.5.	Prazo de Vencimento das Debêntures	68
13.6.	Amortização das Debêntures	68
13.7.	Natureza dos Créditos Cedidos e Disposições Contratuais Relevantes	68
13.8.	Tipos de Garantias.....	68
13.9.	Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários	68
13.10.	Substituição, Acréscimo e Remoção do Crédito Imobiliário	69
13.11.	Taxa de Desconto na Aquisição do Crédito Imobiliário.....	69
13.12.	Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.....	69

14.	FATORES DE RISCO	70
14.1.	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico	70
14.2.	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional	74
14.3.	Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI.....	74
14.4.	Riscos Relativos à Emissora.....	75
14.5.	Riscos Relativos à Emissão dos CRI	76
14.6.	Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária	79
14.7.	Riscos Relativos à Devedora e às SPEs	80
14.8.	Riscos Relacionados à Cedente	82
15.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	83
15.1.	Histórico	83
15.2.	O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI	83
15.3.	Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização	84
15.4.	Companhias Securitizadoras.....	84
15.5.	Certificados de Recebíveis Imobiliários	84
15.6.	Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários	85
15.7.	Regime Fiduciário.....	86
15.8.	Medida Provisória nº 2.158-35/01	87
15.9.	Termo de Securitização de Créditos	87
15.10.	Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários ...	88
16.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA	90
16.1.	Sumário da Emissora	90
16.2.	Breve Histórico das Operações Realizadas pela Emissora.....	91
17.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À CEDENTE.....	92
17.1.	Histórico da Devedora.....	92
17.2.	Cisão Parcial.....	94
17.3.	Visão Geral.....	95
17.4.	Forma de Atuação	96
17.5.	Ciclo do Negócio	96
17.6.	Atuação de Mercado.....	97
17.7.	Estratégia de Funding	99
17.8.	Principais Concorrentes.....	99
17.9.	Capitalização da Devedora	100
17.10.	A Cedente.....	102
18.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA	103
18.1.	Relacionamento Entre a Emissora e o Coordenador Líder	103
18.2.	Relacionamento Entre a Emissora e a Devedora	103
18.3.	Relacionamento Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	103
18.4.	Relacionamento Entre a Emissora e os Auditores Independentes.....	103
18.5.	Relacionamento Entre o Coordenador Líder e a Devedora	103

18.6.	Relacionamento Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	104
18.7.	Potenciais Conflitos de Interesses Entre as Partes.....	104
	ANEXOS.....	105
	Estatuto Social da Emissora.....	107
	Ata da RCA da Emissora	119
	Contrato de Cessão	127
	Termo de Securitização	145
	Relatório de Classificação de Risco.....	241

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 (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 “*Brazil Realty Cia Securitizadora*”, 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 (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 “*Brazil Realty Cia Securitizadora*”, 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 2015, 2016 e 2017 e para o trimestre encerrado em 30 de março de 2018 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

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 “*Brazil Realty Cia Securitizadora*”, e selecionar “*DFP*” ou “*ITR*”, conforme o caso, em versão mais recente); e

<http://cyrela.globalri.com.br/pt/cyrela-securitizadora-a-empresa> (neste website, clicar em “*Formulário de Referência*”).

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 MOODY’S AMÉRICA LATINA LTDA. , com endereço na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 16º andar, cj. 1601, CEP 04578-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05;
<u>“Agente Escriturador”</u>	É a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , 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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM);
<u>“Agente Fiduciário”</u>	É a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
<u>“Amortização”</u>	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a qual será paga em três parcelas (no montante de 33,333%, 33,333% e 33,334% do Valor Nominal Unitário cada), no 25º (vigésimo quinto) mês, no 37º (trigésimo sétimo) mês e no 49º (quadragésimo nono) mês, respectivamente;
<u>“ANBIMA”</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , 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/MF 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 (segmento CETIP UTVM), 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 (segmento CETIP UTVM), na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia”</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização;

“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	É o aviso divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 (segmento CETIP UTVM) 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 n °400/03;
“ <u>B3 (segmento CETIP UTVM)</u> ”	É a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM) , 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, n° 230, 11° andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>B3</u> ”	É a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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>BACEN</u> ”	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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 n° 001, série única, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cedente</u> ”	É a CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, n° 109, 2° andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.921.561/0001-59;
“ <u>CETIP 21</u> ”	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
“ <u>CMN</u> ”	É o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <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 1° de agosto de 2016;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	É a Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

<p><u>“Compromisso de Subscrição”</u></p>	<p>É o compromisso do Coordenador Líder de, até o término do Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizados de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que cumpridas, no ato do eventual exercício do Compromisso de Subscrição, as Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição;</p>
<p><u>“Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa”</u></p>	<p>É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (i) o valor do prêmio de amortização, que não poderá ser negativo, se houver; (ii) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa; (iii) a data efetiva para a amortização do valor nominal unitário das Debêntures e pagamento a Emissora; e (iv) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;</p>
<p><u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial”</u></p>	<p>É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo Especial, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Facultativo Especial, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Especial, 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;</p>
<p><u>“Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição”</u></p>	<p>São as seguintes condições para o exercício do Compromisso de Subscrição pelo Coordenador Líder: (i) manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado; (ii) manutenção da classificação de risco atribuída aos CRI; (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração negativa ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta; (iv) obtenção, pela Devedora, pela Emissora e respectivas afiliadas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Devedora e Emissora; (v) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras da</p>

	<p>Emissora, da Devedora, das SPEs e seus acionistas; (vi) manutenção do setor de atuação da Emissora e da Devedora ou não ocorrência de possíveis alterações no setor de atuação da Devedora ou da Emissora, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou possam afetar negativamente a Oferta; (vii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora ou da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora ou da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora ou da Devedora; (viii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas do seu grupo econômico; (ii) pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do grupo econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do grupo econômico e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial; (ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as leis anticorrupção pela Emissora, Devedora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico; (x) agir com melhores esforços no cumprimento, pela Devedora, e qualquer sociedade do seu grupo econômico, da legislação socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e (xi) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no termo de securitização dos CRI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. Sem prejuízo do acima previsto, o Coordenador Líder estará desobrigado a exercer o Compromisso de Subscrição mediante: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta; (ii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem a emissão e a colocação dos CRI e conseqüentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores do CRI; (iii) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, tanto sobre a Devedora ou sobre empresas ligadas à Devedora, direta ou indiretamente que, na análise do Coordenador Líder, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos investidores, ocasionando assim em risco</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	de não venda/colocação dos CRI; e (iv) quaisquer eventos de mercado que impactem a Oferta, gerando aumento dos custos ou prejudiquem a sua razoabilidade econômica;
“ <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 12213-3, agência 0912, no Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”	É o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 30 de maio de 2018 entre a Cedente, a Emissora e a Devedora;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	É o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários</i> ”, celebrado em 10 de maio de 2018, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	É a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	São os 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;
“ <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 1ª série da 8ª 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> ”	09 de maio de 2018;
“ <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 10 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na página 67 deste Prospecto;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	09 de junho de 2022;
“ <u>Debêntures</u> ”	405.000 (quatrocentas e cinco 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 CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , 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/MF 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</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 Contrato de Cessão, (iv) o Termo de Securitização; (v) 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 1ª série da 8ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	É a BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48;
<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 9ª 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 9 de maio de 2018, entre a Emissora e a Cedente;
<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 30 de maio de 2018, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e com interveniência da Devedora;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	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>	Qualquer um dos eventos previstos no item 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI;
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“IGP-M/FGV”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;

“Instituições Contratadas”	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 pelo Coordenador Líder 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;
“ <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 384/03</u> ”	É a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, 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;
“ <u>JUCESP</u> ”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, 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 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>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
“ <u>Montante da Garantia Firme</u> ”	É o montante correspondente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas as Condições Precedentes;
“ <u>Montante do Compromisso de Subscrição</u> ”	É o montante correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) que será subscrito pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas determinadas condições previstas neste Prospecto;
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	O montante de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta;
“ <u>Oferta de Amortização Antecipada Facultativa</u> ”	É a oferta de amortização antecipada facultativa parcial das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora nos termos do item 5.2 da Escritura de Emissão das Debêntures (depois de decorridos 24 (vinte e quatro) meses da data de emissão das Debêntures), na qual 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI devem concordar com a amortização antecipada parcial dos CRI, em virtude da ocorrência da Oferta de Amortização Antecipada realizada pela Devedora;
“ <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 pelo Coordenador Líder; 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, 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 60.000 (sessenta mil) CRI, correspondente a até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Opção de Lote Suplementar</u> ”	É a opção outorgada pela Emissora ao Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI, correspondente a até R\$ 45.000.000,00

	(quarenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Patrimônio Líquido”</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 do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços, à Devedora e/ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com a Devedora e/ou com o Coordenador Líder, 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 e/ou pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, 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>“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 180 (cento e oitenta) dias 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 Especial;

“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	É o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários</i> ”;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	É o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários</i> ”;
“ <u>Prospectos</u> ”	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados conjuntamente;
“ <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 Trimestral</u> ”	É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, trimestralmente, 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 102% (cento e dois 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 Especial</u> ”	É o resgate antecipado total das Debêntures a ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério e depois de decorridos 24 (vinte e quatro) meses da Data de Emissão mediante pagamento, à Emissora, do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo Especial, conforme o caso, acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Especial;
“ <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 Amortização Antecipada</u> ”	É a manifestação dos Titulares de CRI acerca da aceitação ou não da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa;

<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, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
<u>“Termo de Securitização”</u>	É o “ <i>Termo de Securitização da 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários</i> ” celebrado em 30 de maio de 2018, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
<u>“Titulares do CRI”</u>	São os detentores de CRI;
<u>“Valor da Cessão”</u>	É o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), que será pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, quando da efetiva integralização das Debêntures;
<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; e
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

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.

Securitizadora ou Emissora	Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Corretora S.A.
Créditos Imobiliários	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.
CCI	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.
Número e Série de Emissão	1ª Série da 8ª Emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN dos CRI	BRBZRSCRI098.
Valor Total da Emissão	É de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado em caso de exercício da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido); e (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo

	definido) e/ou da Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definido). Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, independentemente de decisão dos Titulares dos CRI.																		
Valor Nominal Unitário dos CRI	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.																		
Data de Emissão dos CRI	09 de maio de 2018.																		
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.																		
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.																		
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo total de 49 (quarenta e nove) meses a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 09 de junho de 2022, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.																		
Remuneração	É a remuneração que os Titulares dos CRI farão jus, correspondentes a 102% (cento e dois 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 59 deste Prospecto.																		
Pagamento da Remuneração	<p>O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 10 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10 de dezembro de 2018</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>10 de junho de 2019</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>09 de dezembro de 2019</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>09 de junho de 2020</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>09 de dezembro de 2020</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>09 de junho de 2021</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>09 de dezembro de 2021</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>09 de junho de 2022</td> </tr> </tbody> </table>		Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI	1	10 de dezembro de 2018	2	10 de junho de 2019	3	09 de dezembro de 2019	4	09 de junho de 2020	5	09 de dezembro de 2020	6	09 de junho de 2021	7	09 de dezembro de 2021	8	09 de junho de 2022
	Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI																		
1	10 de dezembro de 2018																		
2	10 de junho de 2019																		
3	09 de dezembro de 2019																		
4	09 de junho de 2020																		
5	09 de dezembro de 2020																		
6	09 de junho de 2021																		
7	09 de dezembro de 2021																		
8	09 de junho de 2022																		

Amortização	O pagamento da Amortização será realizado em 03 (três) parcelas (no montante de 33,333%, 33,333% e 33,334% do Valor Nominal Unitário cada), no 25º (vigésimo quinto) mês (ou seja, 09 de junho de 2020), no 37º (trigésimo sétimo) mês (ou seja, 09 de junho de 2021) e no 49º (quadragésimo nono) mês (ou seja, 09 de junho de 2022), respectivamente;
Preço e Forma de Subscrição e Integralização	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 (segmento CETIP UTVM).
Garantias	Não serão prestadas garantias pela Devedora e pela Emissora.
Registro para Negociação e Distribuição	Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (segmento CETIP UTVM), sendo que a distribuição no mercado primário será realizada no MDA, e a negociação no mercado secundário será feita através do CETIP21.
Plano de Distribuição	<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 o Coordenador Líder e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.</p> <p>O Coordenador Líder poderá 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 pelo Coordenador Líder e pelas eventuais Instituições Contratadas 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 e de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do</p>

	Compromisso de Subscrição; 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 Definitivo.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM nº 400/03, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo. Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.
Compromisso de Subscrição	É o compromisso do Coordenador Líder de, até o término do Prazo de Distribuição, subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizados de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que cumpridas, no ato do eventual exercício do Compromisso de Subscrição, as Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição;
Prazo de Distribuição	O prazo máximo de distribuição dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.
Destinação dos Recursos	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. Os recursos líquidos destinados à Devedora serão utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, através de SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que (i) tais recursos não serão destinados ao reembolso de custos ou despesas relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários incorridos anteriormente à efetiva distribuição dos CRI; e (ii) ainda não foi destinado qualquer recurso aos Empreendimentos Imobiliários.
Local de Emissão	O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Patrimônio Separado	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.

<p>Boletim de Subscrição</p>	<p>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.</p>
<p>Público Alvo da Oferta</p>	<p>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, que tenham subscrito e integralizado CRI, no âmbito da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, cujas ordens específicas de investimento representem valores de no mínimo o Valor Nominal Unitário, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.</p>
<p>Inadequação do Investimento</p>	<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 “<i>Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI</i>”, no Prospecto Definitivo, bem como nas seções 4.1 e 5.1 do Formulário de Referência da Emissora, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI</p>	<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 Onze do Termo de Securitização.</p> <p>Para maiores informações, veja a Seção “Assembleia de Titulares de CRI” “<i>Características do CRI e da Oferta</i>” na página 42 deste Prospecto.</p>
<p>Fatores de Risco</p>	<p>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 71 A 83 DESTE PROSPECTO.</p>

Registro para Distribuição e Negociação	Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (segmento CETIP UTM), sendo que a distribuição no mercado primário será realizada no MDA, e a negociação no mercado secundário será feita através do CETIP21.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora	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.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	Os números e informações presentes neste Prospecto não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Inexistência de Carta Conforto	Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta. Para maiores informações, vide seção Fatores de Risco deste Prospecto, mais especificamente o “ <i>Não Será Emitida Carta de Conforto no Âmbito da Oferta</i> ”, na página 80 deste Prospecto. Por outro lado, a Devedora emitirá um Certificado na data de disponibilização dos Prospectos e na data de liquidação da Oferta acerca da consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras, bem como quaisquer pontos relevantes, na opinião do Coordenador Líder, para o processo de colocação dos CRI.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção “ <i>Características dos CRI e da Oferta</i> ”, na página 53 deste Prospecto.

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

5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder 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**
BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, Parte, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo, SP
At.: Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Nathalia Santos Rocha
Tel.: (11) 4502-3345 / (011) 4502-3445
Fax: ((011) 4502-3225
E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br
Website: <http://cyrela.globalri.com.br/pt/>
Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://cyrela.globalri.com.br/pt/cyrela-securitizadora-prospectos> (neste website clicar em “Prospecto Definitivo de Oferta Pública - CRI”)
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Daniel Lemos
Tel.: (11) 3526-1300
Website: www.xpi.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste website clicar em “CRI Cyrela - 1ª Série da 8ª Emissão de CRI da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”, e em seguida “Prospecto Definitivo”)
- **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 Nathalia Santos Rocha
Telefone: (011) 4502-3345/ (011) 4502-3445
Fax: (011) 4502-3225
E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br
Website: <http://www.cyrela.com.br/sp>

- Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.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.itaubanco.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
- Assessores Legais**
PMKA ADVOGADOS
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar, Pinheiros
CEP 05407 003, São Paulo - SP
At.: Bruno Cerqueira
Telefone: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: bpc@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

LANDI, RODRIGUES, NAKANO E GIOVANNETTI ADVOGADOS (LRNG)
Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, 21º andar, cj. 218, Cerqueira Cesar
CEP 01310-923 - São Paulo - SP
At.: Ronaldo Bassitt Giovannetti
Telefone: (11) 2348-4433
E-mail: ronaldo@lrng.com.br
Website: www.lrng.com.br

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

6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

6.1. Coordenador Líder

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 AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, 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).

Atualmente, a XP Investimentos atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física e institucional, e, possui mais de 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$133 (cento e trinta e três) bilhões de ativos sob custódia. Em janeiro de 2018, a XP Investimentos possuía cerca de 2.830 (dois mil oitocentos e trinta) agentes autônomos ativos.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões 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, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de CRI da 2ª e 4ª Séries da 3ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Esser (R\$ 55 milhões), 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, a XP Investimentos 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 VLI (R\$ 260 milhões), CRA Coruripe (R\$ 135 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 Aliasce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco Urbamais.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença diferenciada no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a B3, com mais de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$ 65 (sessenta e cinco) bilhões de ativos sob custódia. Em abril de 2017, a XP Investimentos possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2 (dois) mil assessores.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral da B3 em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da B3.

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, do Coordenador Líder e da Devedora indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, da Devedora, do Assessor Legal e dos demais Prestadores de serviços da Oferta” deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: 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 “Brazil Realty Cia Securitizadora” no campo disponível. Em seguida acessar “Brazil Realty Cia Securitizadora”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e posteriormente acessar “download” do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública” referente a Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”)

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Segmento CETIP UTM:

Alameda Xingú, nº 350, 1º andar, Alphaville
CEP 06455-030 - Barueri, SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/prospectos/42-prospectos-cri> (neste *website* digitar no campo intitulado “Título” o texto “Brazil Realty Cia Securitizadora”, e, em seguida, clicar em “Prospecto Definitivo da 1ª Série da 8ª Emissão”)

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 Cedente e posteriormente cedidas à 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 CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("Devedora") celebrará com a CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Cedente"), com a intervenção e anuência da Emissora, a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures, não conversíveis em ação, da espécie sem garantia real ou fidejussória, a serem subscritas de forma privada pela Cedente.
- 2 Por meio do Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, a BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ("Emissora") e a Devedora, a Cedente cederá à Emissora, a título oneroso, os direitos de crédito oriundos das Debêntures, observados os termos e as condições do Contrato de Cessão;
- 3 Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, a Emissora emitirá uma CCI integral, para representar o Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;
- 4 A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. A Emissora emitirá os CRI com lastro no Crédito Imobiliário, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição;
- 5 A Emissora pagará o Valor da Cessão em favor da Devedora, a cada Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido;
- 6 O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures; e
- 7 O pagamento da amortização e remuneração são realizados aos Investidores com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das debêntures.

8.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

8.2.1. Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 08 de maio de 2018.

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*

1ª Série da 8ª Emissão de CRI da Emissora.

8.2.5. *Valor Total da Emissão*

O Valor Total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

8.2.6. *Quantidade de CRI*

Inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, podendo esta quantidade ser aumentada pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

8.2.7. *Valor Nominal Unitário*

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um 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 Aa3.br 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 por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) 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/MF sob o nº 01.813.375/0001-33, ou (ii) STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., 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/MF sob o nº 02.295.585/0001-40.

8.2.9. *Data de Emissão dos CRI*

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 09 de maio de 2018.

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 (segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). 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 (segmento CETIP UTVM) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM).

8.2.12. *Prazo de Duração e Vencimento*

Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado, os CRI terão prazo de duração de 49 (quarenta e nove) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 09 de junho de 2022.

8.2.13. *Atualização Monetária*

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado.

8.2.14. *Remuneração*

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

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1);$$

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”;

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

p = 102,00 (cento e dois inteiros), informado com 2 (duas) casas decimais;

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 (segmento CETIP UTVM), 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 07 de dezembro de 2018, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 05 de dezembro de 2018, pressupondo-se que os dias 05, 06 e 07 de dezembro de 2018 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 $(1 + TDI_k \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik \times p/100)$, 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. 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 os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação 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 optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral, qual a alternativa escolhida:

(i) a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) 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 conseqüente 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, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou

(ii) a Devedora deverá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, não excedendo o prazo de vencimento final dos CRI. Durante o prazo de amortização dos CRI pela Emissora, o pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida no Termo de Securitização, observado que, até a amortização integral dos CRI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

Não haverá a utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos CRI.

8.2.15. 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 Especial, 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 (segmento CETIP UTM).

8.2.16. Resgate Antecipado Facultativo Especial

Depois de decorridos 24 (vinte e quatro) meses contadas da data de Emissão, a Devedora poderá resgatar antecipadamente, mediante o envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial, a totalidade das Debêntures, pelo valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da sua respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, conforme o caso, acrescido 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.

Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo Especial, a Devedora deverá enviar a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial.

Mediante o Resgate Antecipado Facultativo Especial por parte da Devedora, os CRI serão resgatados antecipadamente pela Emissora de forma integral. Os CRI resgatados antecipadamente de forma integral pela Emissora nos termos aqui previstos serão cancelados.

Todos os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Especial deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para o correspondente resgate antecipado total dos CRI, alcançando, proporcionalmente e indistintamente, todos os CRI.

Depois de realizado o Resgate Antecipado Facultativo Especial pela Devedora, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil do recebimento dos respectivos valores pela Emissora.

8.2.17. Oferta de Amortização Antecipada Facultativa

Caso a Emissora receba uma Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, a Emissora, deverá em até 3 (três) Dias Úteis após tal comunicação, notificar os Titulares de CRI, mediante, publicação nos jornais de publicação mencionados no Termo de Securitização, às expensas da Devedora, ou envio de comunicação individual para cada um dos Titulares de CRI, para que estes se manifestem, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Emissora, a respeito de sua eventual aceitação de realizar a amortização antecipada dos CRI, mediante o envio da Resposta à Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada à Emissora.

Na hipótese do Titular de CRI não enviar a Resposta à Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada, o seu silêncio será entendido como sua intenção em não proceder à amortização antecipada dos respectivos CRI de que seja titular.

A Oferta de Amortização Antecipada Facultativa deverá ser aprovada por 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI para ser efetivada.

Decorrido o prazo mencionado acima e recebidas, pela Emissora, as Respostas à Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa dos Titulares de CRI, caberá à Emissora, caso a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa tenha sido aceita, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Respostas à Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, solicitar a Amortização Antecipada Facultativa em valor equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI em virtude do exercício do direito de Amortização Antecipada Facultativa, conforme estabelecido neste item.

Depois de realizado a amortização antecipada das Debêntures, a Emissora deverá amortizar extraordinariamente os CRI, em até 1 (um) Dia Útil do recebimento dos respectivos valores pela Emissora.

A liquidação financeira da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa dar-se-á à vista em moeda corrente nacional por meio dos procedimentos aplicáveis da B3 (segmento CETIP UTM).

8.2.18. 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.

8.2.19. 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.

8.2.20. *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 8 (oito) 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 5 (cinco) Dias Úteis, 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 aqui 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.

8.2.21. 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, 10% (dez 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, metade 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 representem, 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 os 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.

8.2.22. *Distribuição*

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá 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.

8.2.23. *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 o Coordenador Líder e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição:

- (i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora;
- (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 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, o que ocorrer primeiro.

Será utilizado o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, o qual levará em consideração suas relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial, bem como as estratégias do Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder poderá 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 pelo Coordenador Líder e pelas eventuais Instituições Contratadas 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 e de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição; 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.

8.2.24. Alocação dos CRI

A alocação dos CRI por ordem cronológica deverá observar o seguinte procedimento:

- (i) a alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição assinados pelos subscritores dos CRI objeto da Oferta;
- (ii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (segmento CETIP UTM), seja por tela ou por arquivo eletrônico;
- (iii) em caso de Boletins de Subscrição enviados pelas Instituições Contratadas via sistema operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM) por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (iv) no caso de um investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição, os Boletins de Subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3 (segmento CETIP UTM). Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; e

(v) o processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

(vi) poderão ser aceitos boletins de subscrição de Pessoas Vinculadas sem qualquer limitação, sendo que, caso haja excesso de demanda verificado superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

8.2.25. Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

Caso, ao final do Prazo de Distribuição, tenham sido subscritos e integralizados CRI em valores inferiores ao Montante Mínimo, os CRI não colocados serão cancelados pela Emissora.

Os Investidores poderão, no momento da subscrição, condicionar a sua adesão na Oferta à: (i) distribuição da totalidade dos CRI; e (ii) distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI objeto da oferta, definida conforme critério próprio do Investidor.

No caso acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscrita ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscrita. Enquanto não obtida a condição mínima estabelecida o Investidor não será obrigado a integralizar os CRI.

8.2.26. Compromisso de Subscrição

O Coordenador Líder comprometeu-se a, até o Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizados de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que cumpridas, no ato do eventual exercício do Compromisso de Subscrição, as Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição.

8.2.27. 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.

8.2.28. Cronograma Tentativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/04/2018
2.	Exigências CVM	02/05/2018
3.	Cumprimento das Exigências da CVM, Disponibilização do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar aos Investidores	11/05/2018
4.	Vícios Sanáveis CVM	25/05/2018
5.	Cumprimento dos Vícios Sanáveis CVM	04/06/2018
6.	Registro da Oferta na CVM	18/06/2018
7.	Disponibilização do Anúncio de Início	19/06/2018
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	19/06/2018
9.	Data da Primeira Liquidação da Oferta	20/06/2018
10.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	Até 14/12/2018

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

(2) 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, ver seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta” deste Prospecto.

8.2.29. Registro para Colocação

Os CRI serão depositados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM), sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da B3 (segmento CETIP UTVM).

8.2.30. Prazo de Distribuição

O prazo máximo de distribuição dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Oferta.

8.2.31. Regime de Colocação

Observadas as condições estabelecidas no Contrato de Distribuição e de acordo com o plano de distribuição descrito acima, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI, sob o regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição acima descrito.

Os CRI serão integralizados à vista, na data de integralização, em moeda corrente nacional, via B3 (segmento CETIP UTVM), pelo Preço de Integralização.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo. Caso não haja a colocação do Montante Mínimo e não ocorrendo o exercício da Garantia Firme, em decorrência do não atendimento de qualquer condição precedente do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

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

8.2.32. Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme e do Compromisso de Subscrição

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da respectiva data de exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição.

8.2.33. 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*.

8.2.34. Local de Pagamentos

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (segmento CETIP UTMV). Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (segmento CETIP UTMV), 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.

8.2.35. 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 (segmento CETIP UTMV), 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.

8.2.36. 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.

8.2.37. 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.

8.2.38. 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, o Coordenador Líder somente aceitará 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 pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores Qualificados 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.

8.2.39. *Audidores Independentes*

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, 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, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, 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 responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos últimos 3 exercícios sociais são os seguintes:

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015 e 2016)

Responsável: Sr. Tarcisio Luis dos Santos

Rua Henri Dunant, 1.383 - Golden Tower, 10º andar, Morumbi

04709-111 - São Paulo/SP

Tel: (11) 5186-1000

E-mail: tasantos@deloitte.com

E

KPMG Auditores Independentes (Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017)

Responsáveis: Srs. Ederson Rodrigues de Carvalho e Fernando Antônio Rodrigues Alfredo

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 11º andar, Morumbi

04711-904 - São Paulo/SP

Tel: (11) 3940-1500

E-mail: edersoncarvalho@kpmg.com.br / fernandoalfredo@kpmg.com.br

8.2.40. *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.

8.2.41. B3 (segmento CETIP UTVM)

A B3 (segmento CETIP UTVM) poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 (segmento CETIP UTVM) 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.

8.2.42. 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.

8.2.43. 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.

8.2.44. 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.

8.2.45. 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.

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. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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 (segmento CETIP UTM) e custódia da CCI, os seguintes valores: (i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 2.430.00 (dois mil quatrocentos e trinta 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\$1.620 (um mil seiscentos e vinte 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 na mesma data dos anos subsequentes atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, 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 IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A remuneração da Instituição Custodiante 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais

faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Securitizadora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias. No entanto, todas as despesas deverão ser previamente autorizadas pela Devedora.

Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora e/ou reembolsadas à Securitizadora, sendo certo que também serão de responsabilidade da Devedora, as demais despesas ali não previstas. Além das despesas mencionadas acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI.

Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures.

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, inicialmente, 405.000 (quatrocentas e cinco) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no dia 09 de maio de 2018, com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando, inicialmente, R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), as quais foram subscritas pela Cedente, mas não integralizadas. Posteriormente, a Cedente cedeu à Emissora a totalidade das Debêntures, por meio da celebração do Contrato de Cessão.

As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares 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) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (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;
- (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 dos CRI e de seus endereços;
- (xiv) coordenar o sorteio das CRI a serem resgatados, na forma previsto no Termo de Securitização;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (xvii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xviii) promover, na forma da Cláusula Dez do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, 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 e do Termo de Securitização; e
- (xx) divulgar, conforme descrito no inciso (vii) acima, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, 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.

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 Emissora, por conta e ordem da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, a parcela anual no valor de R\$ 6.480,00 (seis mil quatrocentos e oitenta 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 mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizada pela variação acumulada do IGP-M, 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. A remuneração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

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 IGP-M, 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 IGP-M, 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, o Coordenador Líder e a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Os termos de adesão, firmados entre o Coordenador Líder e Instituições Contratadas, estabelecem os deveres e obrigações das Instituições Contratadas na Oferta, bem como a remuneração devida às Instituições Contratadas.

9.4.1. Remuneração

Remuneração do Coordenador Líder: O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta. Pelos serviços aqui descritos, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração: (i) uma

Comissão de Estruturação e Coordenação, no valor equivalente ao percentual de 0,70% (setenta centésimos por cento) sobre o volume de CRI efetivamente integralizado (“Comissão de Estruturação”); e (ii) uma Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, no valor equivalente ao percentual de 0,90% (noventa centésimos por cento) sobre o volume de CRI efetivamente integralizado (“Comissão de Distribuição”). As comissões serão pagas em cada Data de Liquidação da Oferta.

Cópias do Contrato de Distribuição: A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Emissora e do Coordenador Líder.

9.5. Outros Contratos

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Súmula de Classificação de Risco constante no Anexo 115 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.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez ou de estabilização de preço dos CRI.

10. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

Os valores abaixo pressupõem a subscrição e integralização de 300.000 (trezentos 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 e lote suplementar.

Custos Relacionados ao Volume de Emissão

Custo	Valor Bruto	Valor Devido
Taxa de Registro CVM	R\$ 150.000,00	0,050%
Taxa de Registro Anbima	R\$ 13.881,00	0,005%
Taxa de Registro B3	R\$ 6.990,00	0,002%
Taxa de Registro dos CRI no MDA	R\$ 3.731,59	0,001%
Taxa de Registro da CCI	R\$ 27.960,00	0,009%
Comissão de Estruturação	R\$ 2.324.294,41	0,775%
Comissão de Remuneração dos Canais	R\$ 2.988.378,53	0,996%
Total	R\$ 5.515.235,53	1,838%

Custos Fixos

Custo	Valor Bruto	Valor Devido Consolidado
Securizadora - Remuneração de Emissão	R\$ 0,00	0,000%
Securizadora - Taxa de Administração	R\$ 0,00	0,000%
Assessores Legais	R\$ 232.100,15	0,077%
Agente Fiduciário	R\$ 30.119,52	0,010%
Registrador	R\$ 2.766,08	0,001%
Custodiante	R\$ 7.529,88	0,003%
Escriturador	R\$ 63.700,00	0,021%
Agência de Rating	R\$ 56.000,00	0,019%
Publicações e Gráfica	R\$ 55.000,000	0,018%
		0,000%
Custos Totais	R\$ 5.515.235,53	1,84%

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, o destino final dos recursos captados por meio das Debêntures será utilizado para financiamento dos Empreendimentos, conforme descritos abaixo, sendo certo que (i) tais recursos não serão destinados ao reembolso de custos ou despesas relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários incorridos anteriormente à efetiva distribuição dos CRI; e (ii) ainda não foi destinado qualquer recurso aos Empreendimentos Imobiliários:

	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	Cronograma estimado	
						Valor gasto em 12 meses (R\$)	Valor gasto em 12 a 24 meses (R\$)
1.	Heritage	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 1200 - Itaim, SP	191.365 - 4º RI São Paulo SP	Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21,5%	96,0%	4,0%
2.	Living Wish Lapa	Rua João Tibiriçá, 900 - Lapa - São Paulo - SP	136.821 – 10º RI São Paulo - SP	Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,1%	100,0%	0,0%
3.	Living Resort	Rua dos Alpes, 240 Cambucí - São Paulo - SP	211.900 – 6º RI São Paulo - SP	Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,5%	95,5%	4,5%
4.	Medplex Eixo Norte	Avenida Assis Brasil, 2827 - Passo d'Areia - Porto Alegre - RS	184525 – 4º RI Porto Alegre - RS	Cyrela Sul 014 Ltda	7,3%	100,0%	0,0%
5.	Cyrela Estoril Bauru	Rua Ibrahim Salim Haddad - Bauru - SP	119568 / 119566 - 1º RI Bauru - SP	Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	3,6%	100,0%	0,0%
6.	Medplex Campinas	Rua Barão de Itapura, 610 - Guanabara - Campinas - SP	147309 2º RI Campinas - SP	Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	9,5%	35,0%	65,0%
7.	Ascendino Reis 1145	Rua Prof. Ascendino Reis, 1145 - São Paulo - SP	8806 / 37351 / 94822 14º RI São Paulo - SP	CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18,4%	88,6%	11,4%
8.	Terra Encantada - CBR 24	Avenida Ayrton Senna, s/n - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro	400313 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda \ CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6,5%	45,8%	54,2%
9.	Terreno Cabral I Socalifra	Rua Cabral, 571 - Rio Branco, Porto Alegre - RS	203947 – 1º RI Porto Alegre RS	SUL 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7,0%	59,5%	40,5%
10.	Maayan	Av. Vice-Presidente José Alencar, 1400 - Cidade Jardim - Rio de Janeiro - RJ	354967 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,7%	11,1%	88,9%
11.	Cidade Jardim	Av Embaixador Abelardo Bueno S/N Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ	124.795 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,1%	56,6%	43,4%
12.	Universe Empresarial	Av. Abelardo Bueno, 1000 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ	298108 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,4%	0,1%	99,9%

13.	Maracatins	Alameda dos Maracatins, nº 1545 e 1555	19243 / 20014 - 14º RI São Paulo - SP	Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	3,4%	100,0%	0,0%
14.	Capote Valente	Rua Capote Valente, 1332 - São Paulo - SP	13474 - 13º RI São Paulo - SP	Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,3%	94,8%	5,2%
15.	Morro da Viúva	Av. Rui Barbosa, 170 - Flamengo, Rio de Janeiro - RJ	Diversas (Certidão vintenária)	CBR 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,6%	100,0%	0,0%
TOTAL					100%	R\$ 405.000.000,00	

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 por meio de: (i) aumento de capital social das SPEs; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou (iii) mútuo.

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 deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, trimestralmente o Relatório Trimestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e enviar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (i) a alteração do contrato social das SPEs, de forma a formalizar (a) o aumento de capital social das SPEs; ou (b) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou (ii) o contrato de mútuo realizado nas SPEs; e (iii) o cronograma de evolução das obras nos Empreendimentos Imobiliários.

Mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, 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.

Caso não sejam subscritas Debêntures no Valor Total da Emissão, a Devedora aplicará os recursos obtidos, de maneira proporcional, conforme indicado na tabela acima.

Na hipótese acima, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever a aplicação proporcional, sendo que, neste ato, não haverá necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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 relevantes 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, 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 Nominal Unitário das Debêntures, Quantidade e Valor Total de Emissão das Debêntures.

As Debêntures possuem Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão. Foram emitidas 405.000 (quatrocentas e cinco mil) Debêntures, totalizando R\$405.000,000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais). A Emissora poderá, até a data de subscrição das Debêntures, diminuir o Valor Total da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures, conforme descrito no item 13.7 abaixo.

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:

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

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:

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

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 aplicado sobre a Taxa DI, correspondente a 102,00 (cento e dois inteiros), informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI_k = 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_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 (segmento CETIP UTM), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente a 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao 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 primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures será realizado em 07 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme tabela abaixo:

	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures
1	07 de dezembro de 2018
2	07 de junho de 2019
3	06 de dezembro de 2019
4	08 de junho de 2020
5	08 de dezembro de 2020
6	08 de junho de 2021
7	08 de dezembro de 2021
8	08 de junho de 2022

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 49 (quarenta e nove) meses contados da Data Emissão, vencendo, portanto, em 08 de junho de 2022.

13.6. Amortização das Debêntures

O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 03 (três) parcelas (no montante de 33,333%, 33,333% e 33,334% do Valor Nominal Unitário cada), no 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão, no 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, respectivamente.

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 até 405.000 (quatrocentas e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante de até R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures. A Emissora poderá, até a data de subscrição das Debêntures, diminuir o Valor Total da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures, até o montante base de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), devendo, neste caso, aditar a Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pelo Debenturista Inicial ou pela Securitizadora.

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 8.2.15 e 8.2.16 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, caracterizado como crédito imobiliário ou não, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

14. FATORES DE RISCO

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 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, da Devedora e/ou da Cedente 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, a Devedora, e/ou a Cedente, 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, e/ou da Cedente, 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, e/ou a Cedente. 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 não tem 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 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 respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (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 material 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%, e 2017 em 2,95%. 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, da Devedora e da Cedente, 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 (em 31/10/2017 a taxa SELIC encontra-se em 7,50% a.a., conforme dados do BACEN), 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 podemos 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 podemos 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 podemos 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 podemos 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 podemos 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. Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a

Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo brasileiro e pelo novo governo que será eleito em 2018, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Devedora. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e os CRI de emissão da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas decorrentes da eleição presidencial de 2018 podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

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. 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. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

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 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. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

14.4.4. 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 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.

14.4.5. 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. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

14.4.6. 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.

14.5. 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 devidos 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 flutuante 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, conseqüentemente, 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 2 (dois) anos da emissão dos CRI, a sua intenção de realizar o resgate antecipado total 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. Adicionalmente, os CRI não contarão com a contratação de formador de mercado para dar liquidez ao mercado secundário dos CRI. 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.

14.5.9. *Guarda Física da Escritura de Emissão de CCI*

O Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI. A perda e/ou extravio da Escritura de Emissão de CCI poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

14.5.10. *Risco da Distribuição Parcial*

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não sejam subscritos CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do Prazo de Distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

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 (i) 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/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33, ou (ii) STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 201, 18º andar, CEP 05426-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.295.585/0001-40, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Neste caso, o interesse dos Titulares dos CRI poderá ser afetado.

14.5.12. Risco da formalização do lastro dos CRI

A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

14.5.13. Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

14.5.14. 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.

14.6. 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 n.º 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 e jurídicas 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.

14.6.3. *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 prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

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

14.7.1. *Obrigações ambientais*

A Devedora na qualidade de proprietário (direto ou indireto) ou de operadores 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 os 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

14.7.2. Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

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.

14.7.3. 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, a análise de certidões administrativas e judiciais da Devedora, bem como a análise da aprovação, da regularidade, e das certidões administrativas e judiciais dos Empreendimentos.

14.7.4. 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.

14.8. Riscos Relacionados à Cedente

14.8.1. Invalidade ou Ineficácia da Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em: (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão dos Créditos Imobiliários, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso os Créditos Imobiliários, já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente.

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 414.

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 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, 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 414, 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 414 revogou a Instrução CVM 284, 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 414, 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;
- (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;

(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 442.

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 414.

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) possuam valor unitário igual ou superior a R\$1.000.000,00, e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 50 investidores.

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.

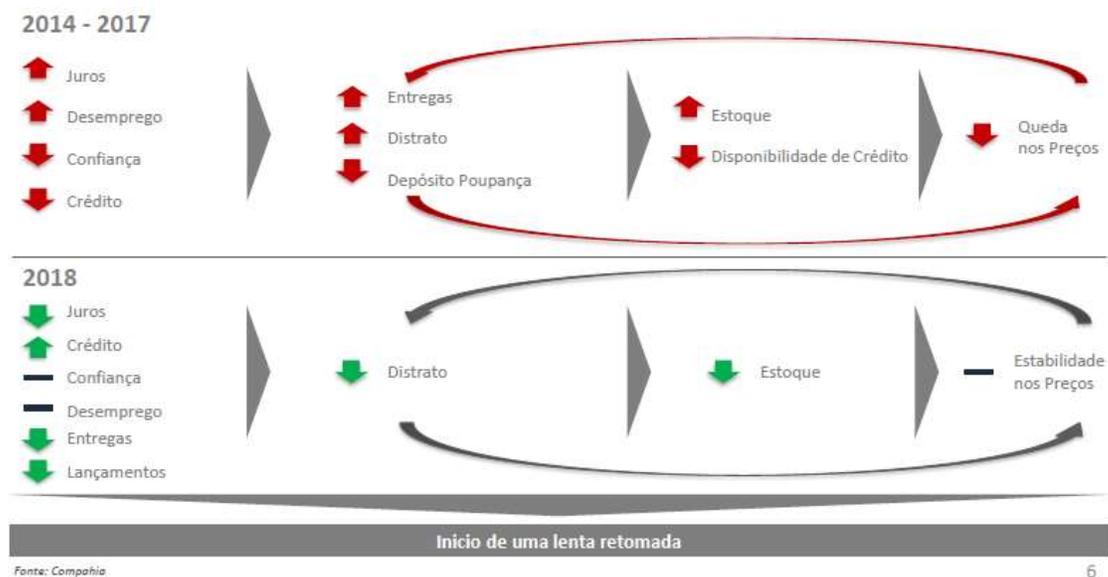
No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

15.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

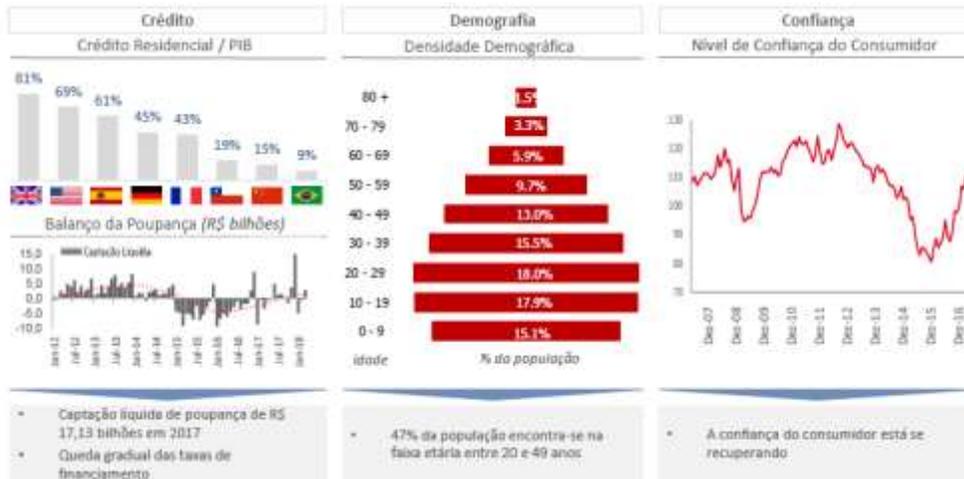
As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (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



15.12. O Setor Imobiliário



15.13. Taxa de Juros/Concessão de Crédito

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

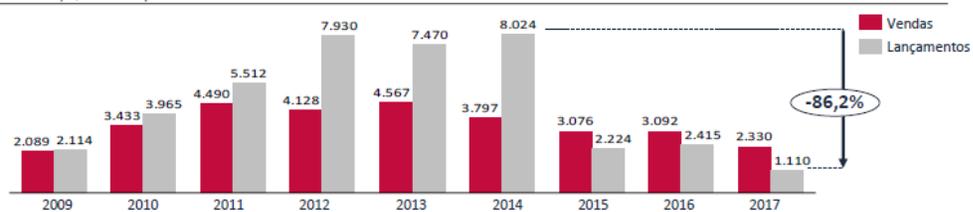
Exemplo – Premissa: 80% de LTV

	2014		2016		2017
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	- 2,0 p.p.	9,5% a.a
Longo prazo	35 anos	→	35 anos	→	35 anos
Parcela Mensal	R\$ 3.068	→	R\$ 3.678	→	R\$ 3.126
Renda Mensal	R\$ 12.273	+ 20%	R\$ 14.712	- 15%	R\$ 12.505
Comprometimento da renda	25,0%	→	25,0%	→	25,0%

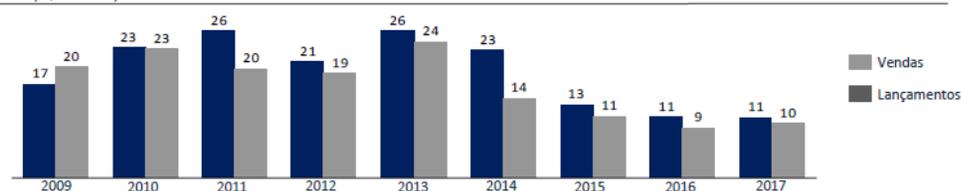
Para cada 1% de aumento (redução) na taxa de juros, a renda mensal deve subir (cair) aproximadamente 8%.

15.14. O Setor Imobiliário - Lançamento e Vendas

Rio de Janeiro (R\$ milhões)



São Paulo¹ (R\$ bilhões)



Fonte: SECOVI – SP; ADEMI – RJ.
Nota: (1) Atualizado pelo INCC-DI de novembro/2017.

9

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, incorporado por referência a este Prospecto. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

16.1. Sumário da Emissora

A Emissora foi constituída em 14 de setembro de 2004, sob a forma de sociedade por ações, tendo como principal atividade a securitização de créditos imobiliários. O prazo de duração da Emissora é indeterminado, e seu objeto social compreende: (i) a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e (ii) a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades.

Em 02 de maio de 2005, a CVM deferiu o pedido de registro de companhia aberta da Emissora sob o código 19720.

A Companhia é 99,99% controlada pela Cyrela Brazil Realty S/A, e até o início de 2011 estava em fase pré-operacional.

Em junho de 2011, a companhia fez sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários empreendimentos da Cyrela Brazil Realty, no valor total de R\$ 270 milhões, com vencimento em 12 anos.

Em maio de 2012, a companhia fez sua 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em empreendimentos da Cyrela Brazil Realty, no valor total de R\$ 300 milhões, com vencimento em 5 anos.

Em outubro de 2013, a companhia fez sua 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em empreendimentos Cyrela Brazil Realty, no valor total de R\$ 130 milhões, com vencimento em 2 anos.

Em junho de 2014, a companhia fez sua 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em empreendimentos da Plano & Plano Construções e Participações, no valor total de R\$ 50 milhões.

Para maiores informações acerca dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais envolvendo a Emissora, vide os itens “4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes”, “4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores”, “4.5 - Processos sigilosos relevantes”, “4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto” e “4.7 - Outras contingências relevantes” do Formulário de Referência da Emissora.

Para fins do disposto na Instrução CVM nº 583/16, na data da assinatura do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário no: (i) CRI 1ª Série da 1ª Emissão com data de emissão em 14 de junho de 2011, em que foram emitidos 900 (novecentos) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), com data de vencimento em 01 de junho de 2023. Até a presente data foi verificado evento de repactuação, não tendo sido verificado qualquer evento de amortização, conversão e/ou inadimplemento. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª Série da 1ª Emissão contaram com Cessão Fiduciária de créditos oriundos da comercialização de unidades imobiliárias, conforme previsto no termo de securitização; (ii) CRI 1ª Série da 2ª Emissão, com data de emissão em 21 de maio de 2012, em que foram emitidos 900 (novecentos) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 300.000.006,00 (trezentos milhões e seis reais), com data de vencimento em 24 de maio de 2017. Até a presente data não foi verificado qualquer evento de resgate antecipado, amortização, conversão, repactuação e/ou inadimplemento. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª Série da 2ª Emissão contaram com Cessão Fiduciária de créditos oriundos da comercialização de unidades imobiliárias, conforme previsto no termo de securitização.

16.2. Breve Histórico das Operações Realizadas pela Emissora

Número Total de Ofertas Públicas: 07 (sete);

Valor Total das Ofertas Públicas (R\$ mil): R\$ 1.130.000,00;

Número de Ofertas da Emissora ainda em circulação: 4 (quatro), sendo a 1ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões;

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com Patrimônio Separado: 100% (cem por cento);

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com Coobrigação da Emissora: 0 (zero);

Patrimônio Líquido da Emissora R\$ mil: R\$ 230.640,00;

Localização, no Formulário de Referência da Emissora, das informações sobre eventuais pendências judiciais e trabalhistas da Emissora: Item 4;

17. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À CEDENTE

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.

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

- Posição de liderança na indústria;
- 50 anos de história
- Mais de 200.000 clientes
- Recebíveis - 3,9 milhões (março de 2018);
- Eleita de 13 vezes a “Empresa Mais Admirada do Brasil” na categoria de construtora e incorporadora; e
- Rating Aa3.Br pela Moody’s e brAA- pela S&P

Distribuição Geográfica / Lançamentos 2017



Composição Acionária



CYRELA

Rating

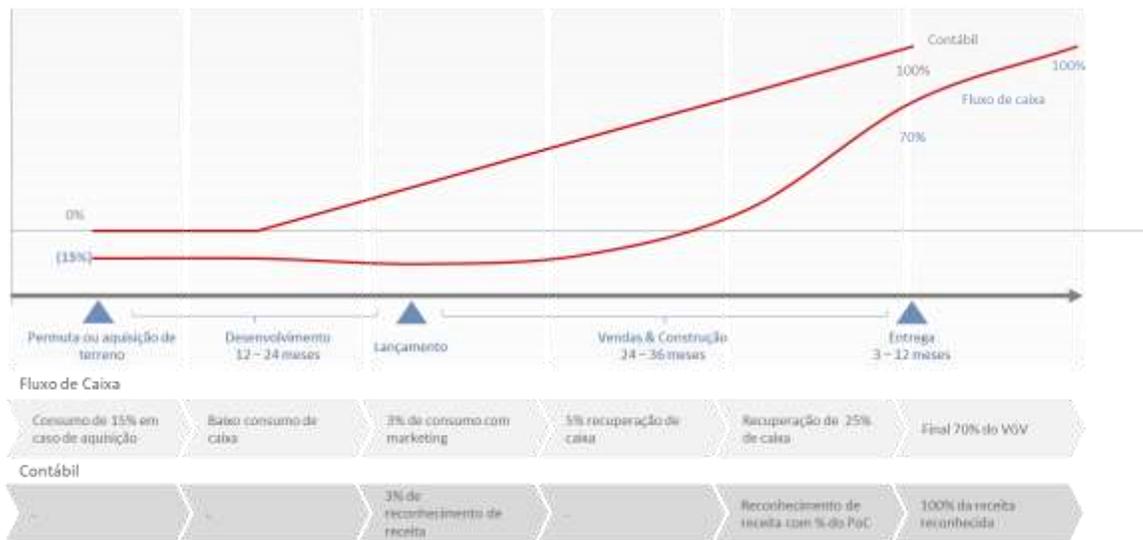
Escala Global (Moody's / S&P)	Ba2 / BB-
Escala Nacional (Moody's / S&P)	Aa3.Br / brAA-
Perspectiva	Negativa / Estável

- R\$ 3,9 bilhões em recebíveis (R\$ 1,38 bilhões performado)
- Caixa de R\$ 1,12 bilhão
- Dívida total de R\$ 2,13 bilhões
- Dívida Líquida / PL de 16,8%

17.4. Forma de Atuação



17.5. Ciclo do Negócio



17.6. Atuação de Mercado



Fonte: Companhia

Heritage / Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães, 1.200 - Itaim Bibi



Fonte: Companhia



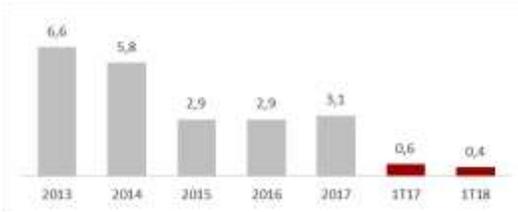
Quadra Greenwich / Endereço: Rua Bela Vista, 709 – Chácara Santo Antônio



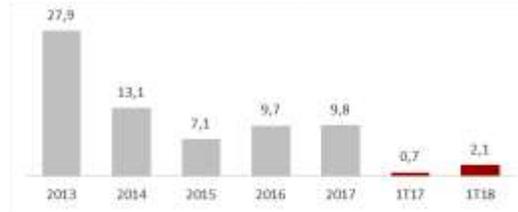
Fonte: Companhia



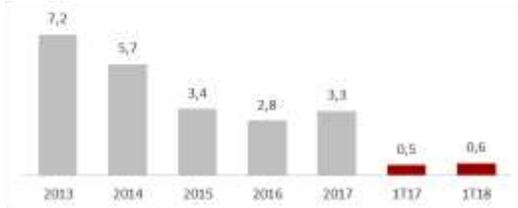
Lançamentos - VGV (bilhões)



Total de Unidades Lançadas (milhares)

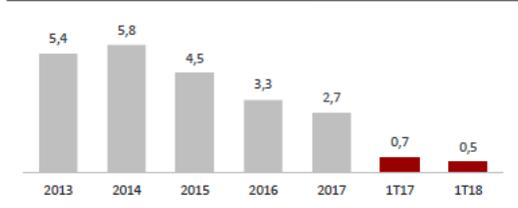


Vendas Contratadas - VGV (bilhões)

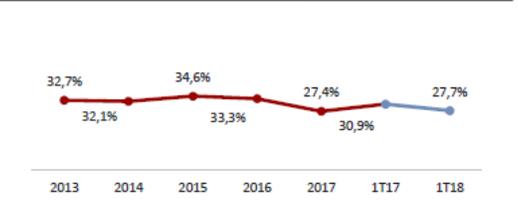


Fonte: Companhia

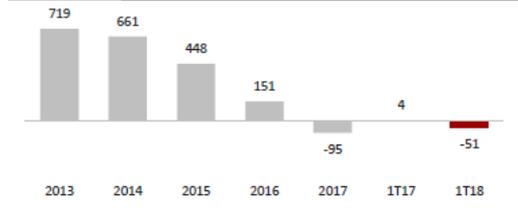
Receita Bruta (R\$ bilhões)



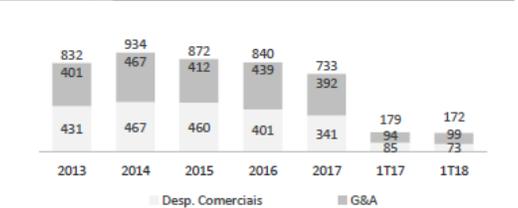
Margem Bruta



Lucro Líquido (R\$ milhões)



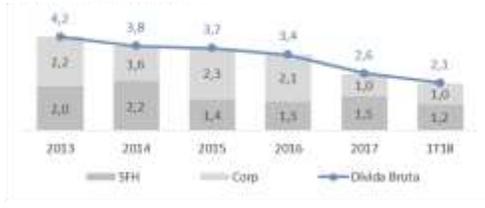
G&A e Despesas Comerciais (R\$ milhões)



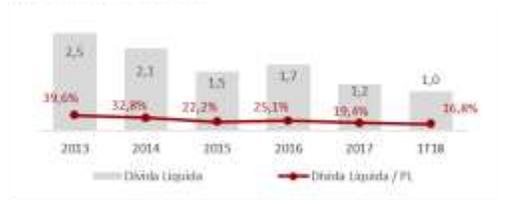
Fonte: Companhia

18

Dívida Bruta (R\$ bilhões)



Dívida Líquida (R\$ bilhões)



Geração de Caixa (R\$ milhões)



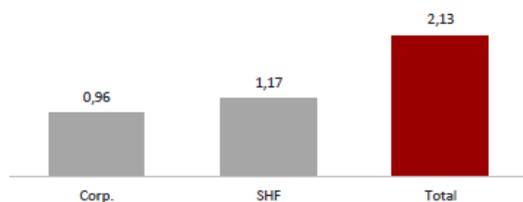
Fonte: Companhia

Comentários

- Desde 2010 a empresa vem desalavancando tendo atingido um índice de dívida líquida / PL de 16,8% em março de 2018;
- Além disso, vem gerando caixa de forma consistente desde 2012 ;
- Fluxo de caixa comprometido como principal política financeira da empresa.

17.7. Estratégia de *Funding*

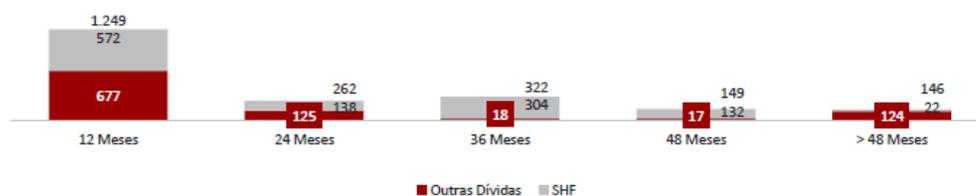
Perfil da dívida (R\$ bilhões)



Comentários

- Mínimo vencimentos de dívida corporativa após 2019
- Queda do CDI tornou os custo de dívida de SFH mais caros em relação às dividas corporativas
- Política de limites de vencimentos anuais de dívida corporativa mantida.

Perfil de Pagamento (R\$ milhões)



Fonte: Companhia

20

17.8. Principais Concorrentes

A Emissora entende que não há competição com outras securitizadoras, tendo em vista que a Emissora foi tão somente ainda para emitir certificados de recebíveis imobiliários que sejam lastreados em créditos imobiliários devidos por uma empresa do seu grupo econômico.

17.9. Capitalização da Devedora

A tabela a seguir apresenta, na coluna “Efetivo”, a capitalização total da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2018, e, na coluna “Ajustado pela Oferta”, a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais):

Informações Financeiras (R\$/mil)	Efetivo	Ajustado pela Oferta
(Em milhares de R\$)		
Passivo Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	1.267	1.267
Passivo Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	878	1.178
Patrimônio Líquido	6.035	6.035
Capitalização Total	8.180	8.480

⁽¹⁾ O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens, debêntures e do total do patrimônio líquido.

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.

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 de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, 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.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Efetivo”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2018, e, na coluna “Ajustado” pela oferta, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”.

	Em 31 de março de 2018	
	Efetivo	Ajustado pela Oferta
Índices de Liquidez		
Índice de Liquidez Geral	2,67	2,54
Índice de Liquidez Corrente	2,68	2,82
Índice de Liquidez Imediata	0,50	0,63
Índices de Endividamento		
Índice de Endividamento Geral	37%	39%
Grau de Endividamento	17%	17%
Composição do Endividamento	62%	57%
Índices de Lucratividade		
Retorno sobre Ativo	-2%	-2%
Índices de Atividade		
Giro do Ativo Total	32%	31%

⁽¹⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽⁵⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

⁽⁶⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

17.10. A Cedente

A Cedente é a **CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, 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/MF sob o nº 02.921.561/0001-59. Constituída em 02 de dezembro de 1998, seu objeto social é a compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Cedente já participou das seguintes operações de securitização: 5ª e 6ª emissões de CRI da Emissora.

18. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

18.1. Relacionamento Entre a Emissora e o Coordenador Líder

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.

18.2. Relacionamento Entre a Emissora e a Devedora

A Emissora é uma companhia Securitizadora constituída em 2004 e é controlada pela Devedora.

18.3. Relacionamento Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Agente Fiduciário da Emissão atua como Agente Fiduciário nas seguintes emissões da Emissora: (i) CRI 1ª Série da 1ª Emissão, em que foram emitidos 900 (novecentos) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), com data de vencimento em 01 de junho de 2023. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª Série da 1ª Emissão contaram com Cessão Fiduciária de créditos oriundos da comercialização de unidades imobiliárias; (ii) CRI 1ª Série da 5ª Emissão, em que foram emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com data de vencimento em 05 de dezembro de 2018. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª Série da 5ª Emissão não contaram com garantia; (iii) CRI 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão, em que foram emitidos 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que a 1ª Série já se encontra resgatada e a 2ª Série tem data de vencimento em 15 de novembro de 2018. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª e 2ª Série contaram com Fiança; (iii) CRI 2ª Série da 5ª Emissão, em que foram emitidos 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com data de vencimento em 15 de novembro de 2018. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 2ª Série contaram com Fiança; e (iv) CRI 1ª Série da 7ª Emissão, em que foram emitidos 30.000 (trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, na data de emissão, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com data de vencimento em 14 de dezembro de 2018. Na data da emissão, os créditos imobiliários do CRI 1ª Série da 7ª Emissão contaram com Aval. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

18.4. Relacionamento Entre a Emissora e os Auditores Independentes

Além do relacionamento no curso normal dos negócios (auditoria desde 2012), não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

18.5. Relacionamento Entre o Coordenador Líder 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.

18.6. Relacionamento Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante atua como agente fiduciário nas 2ª e 6ª emissões de debêntures da Devedora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

18.7. Potenciais Conflitos de Interesses Entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes Envolvidas na Operação”, e pelo fato da Emissora e da Devedora pertencerem ao mesmo grupo econômico, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses.

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ATA DA RCA DA EMISSORA

CONTRATO DE CESSÃO

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

BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO

Artigo 1º - A Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários é uma sociedade por ações, regida por este Estatuto Social e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.600, 12º andar - parte, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, podendo abrir filiais, escritórios, agências ou depósitos em qualquer outra parte do território nacional ou no exterior, por deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto as seguintes atividades:

- (i) aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e
- (ii) a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 101.279,00 (cento e hum mil, duzentos e setenta e nove reais), dividido em 101.279,00 (cento e hum mil, duzentas e setenta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - As ações representativas do Capital Social são indivisíveis em relação à Companhia.

Parágrafo 2º - As ações são nominativas e sua propriedade será presumida pela inscrição do nome do acionista no livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Caso a Companhia decida emitir certificados representativos de ações, estes serão assinados por 2 (dois) Diretores, podendo o custo de emissão ser cobrado do acionista quando for por este solicitado.

Parágrafo 3º - A cada ação ordinária nominativa corresponde um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo 4º - As ações preferenciais não terão direito a voto e gozarão prioridade no reembolso do Capital Social no caso de liquidação da Companhia.

Parágrafo 5º - À Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, é facultado emitir ações sem guardar proporção com as espécies e/ou classes de ações já existentes, ou que possam vir a existir, desde que o número de ações preferenciais sem direito de voto não ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) do total do Capital Social.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, conforme disposto em lei e previsto no presente Estatuto.

Parágrafo 1º – Cabe à Assembleia Geral fixar a remuneração dos membros da Diretoria e do Conselho de Administração. A remuneração poderá ser votada em verba individual, para cada membro, ou verba global, cabendo então ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Parágrafo 2º – Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição.

Parágrafo 3º – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia ficam dispensados de prestar caução como garantia de sua gestão.

Parágrafo 4º - É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer administrador, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

SEÇÃO I DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º - O Conselho de Administração será composto por 03 (três) membros, todos acionistas, residentes ou não no País, sendo um Presidente e os demais Conselheiros sem designação específica, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - O prazo de mandato de cada membro eleito para o Conselho de Administração será de 03 (três) anos, permitida a reeleição. Findo o mandato, os membros

do Conselho permanecerão no exercício dos cargos até a investidura dos novos Conselheiros eleitos.

Parágrafo 2º - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer Conselheiro, este poderá indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, aquele que o representará.

Parágrafo 3º - No caso de vacância no cargo de Conselheiro, será convocada Assembleia Geral para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do respectivo mandato.

Artigo 8º - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de qualquer Conselheiro.

Parágrafo 1º - As reuniões serão convocadas mediante convocação por escrito, expedida com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, devendo dela constar o local, dia e hora da reunião, bem como, a ordem do dia.

Parágrafo 2º - A convocação prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Para que se instale validamente a reunião do Conselho de Administração, é necessária a presença da totalidade de seus membros em exercício, sendo considerado como presente aquele que, na ocasião, estiver presente na reunião através de mecanismos de teleconferências, ou devidamente representado ou, ainda, tiver enviado seu voto por escrito por carta ou via fax.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho de Administração serão preferencialmente realizadas na sede social e presididas por seu Presidente.

Parágrafo 5º - Das reuniões do Conselho de Administração serão lavradas atas em livro próprio.

Artigo 9º - Compete ao Conselho de Administração, sem prejuízo das demais competências definidas em lei, pela Assembleia Geral e pelo presente Estatuto Social:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixando-lhes as designações e as atribuições que não estejam expressamente previstas neste Estatuto Social ou na lei;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo os livros, papéis e outros documentos da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou necessário;

(v) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;

(vi) apresentar à Assembleia Geral propostas sobre a distribuição de lucros sociais e de alterações estatutárias;

(vii) fixar os limites dentro dos quais a Diretoria poderá promover alienação de bens do ativo permanente, constituição de ônus reais e prestação de garantias a obrigações de terceiros;

(viii) deliberar sobre a instalação, alteração e encerramento de filiais, depósitos, agências e escritórios em outras praças do País e do exterior;

(ix) distribuir a remuneração global dos Administradores entre os seus membros e os Diretores, observando-se o disposto no Artigo 6º, parágrafo primeiro deste Estatuto Social;

(x) deliberar sobre quaisquer acordos ou contratos que representem a assunção de compromissos ou obrigações pela Companhia em valores superiores a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xi) deliberar sobre pedido de concordata ou autofalência da Companhia;

(xii) deliberar sobre a contratação e dispensa de auditores independentes;

(xiii) autorizar qualquer operação fora do curso normal dos negócios da Companhia.

Parágrafo Único – A cada 12 (doze) meses, a contar da presente data, os valores indicados neste artigo deverão ser atualizados monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou outro que venha a legalmente substituí-lo.

Artigo 10 - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos dos Conselheiros.

SEÇÃO II DA DIRETORIA

Artigo 11 - A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) membros, pessoas naturais, residentes no País, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo

Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo 1º – O prazo de mandato de cada Diretor será de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Findo o prazo de mandato, os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos diretores eleitos.

Parágrafo 2º - No caso de impedimento temporário, licença ou férias de qualquer Diretor, este deverá ser substituído interinamente por outro diretor indicado pela Diretoria.

Parágrafo 3º - No caso de vacância no cargo de Diretor, o Diretor deverá ser substituído por outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente, até o preenchimento do cargo, mediante eleição realizada pelo Conselho de Administração, em reunião que deverá ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados do evento, devendo o diretor então eleito completar o mandato do diretor substituído.

Parágrafo 4º - A Diretoria é o órgão de representação da Companhia.

Artigo 12 - A Diretoria é o órgão executivo da Companhia, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo presente Estatuto Social, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral.

Artigo 13 - A Diretoria reunir-se-á, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1º - As reuniões da Diretoria serão convocadas pelo Diretor Presidente, mediante convocação por escrito, expedida com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência, devendo dela constar o local, dia e hora da reunião, bem como a ordem do dia. A presente convocação poderá ser dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos seus membros em exercício.

Parágrafo 2º - As reuniões da Diretoria realizar-se-ão preferencialmente na sede social, e das mesmas serão lavradas atas, no competente livro de Registro de Atas de Reuniões da Diretoria.

Parágrafo 3º - O *quórum* de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos diretores presentes à reunião.

Artigo 14 - Compete fundamentalmente aos Diretores: (a) zelar pela observância da Lei e deste Estatuto Social; (b) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais, nas Reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; (c) administrar, gerir e

superintender os negócios sociais; e (d) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários.

Parágrafo 1º - A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

- a) ao Diretor Presidente, em conjunto com outro Diretor;
- b) a dois Diretores e um procurador em conjunto;
- c) a um Diretor, em conjunto com dois procuradores;
- d) a três procuradores, em conjunto;
- e) a um procurador, isoladamente, no caso de mandato judicial, inclusive para prestar depoimento pessoal; e
- f) a um procurador, isoladamente, observado o disposto no Parágrafo 2º deste artigo.

Parágrafo 2º - Na outorga de mandatos de que tratam as letras "c", "d", "e" e "f", bem como aqueles indicados no Parágrafo 3º deste artigo, a Companhia deve ser representada, necessariamente, pelo Diretor-Presidente, em conjunto com qualquer Diretor, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato judicial, pode ser indeterminado.

Parágrafo 3º - Na assinatura de cheques e/ou contratos, a representação da Companhia obedecerá a seguinte regra:

- a) em se tratando de obrigações que demandem a assinatura de cheques e/ou contratos no valor de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a Companhia considerar-se-á representada por 2 (duas) assinaturas, sendo elas de 2 (dois) Diretores em conjunto, ou de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, ou, ainda, de 2 (dois) procuradores em conjunto;
- b) em se tratando de obrigações que demandem a assinatura de cheques e/ou contratos no valor de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a Companhia considerar-se-á representada por 3 (três) assinaturas, sendo elas de 3 (três) Diretores em conjunto, ou de 2 (dois) Diretores em conjunto com 1 (um) procurador, ou ainda de 3 (três) procuradores em conjunto;
- c) em se tratando de obrigações que demandem a assinatura de cheques e/ou contratos no valor superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a Companhia considerar-se-á representada por 4 (quatro) assinaturas, sendo elas de 4 (quatro) Diretores em conjunto, ou de 3 (três) Diretores em conjunto com 1 (um) procurador, ou de 2 (dois) Diretores em conjunto com 2 (dois) procuradores, ou, ainda, de 1 (um) Diretor em conjunto com 3 (três) procuradores, e;
- d) a Companhia considerar-se-á representada pela assinatura do Diretor-Presidente em conjunto com outro diretor em se tratando de cheques e/ou contratos de todo e qualquer valor.

Artigo 15 - Sem prejuízo das demais atribuições da Diretoria fixadas pelo presente Estatuto Social e em lei, compete, especialmente ao Diretor Presidente, convocar e presidir as reuniões de Diretoria, planejar, supervisionar, coordenar, dirigir e administrar todas as atividades da Companhia, exercendo funções decisórias e executivas.

Parágrafo Único - Ao Diretor de Relações com Investidores compete representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e demais entidades do mercado de capitais e instituições financeiras, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores.

CAPÍTULO IV DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 16 - À Assembleia Geral competem as atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº 6.404/76 (“Lei”) e pelo presente Estatuto Social.

Artigo 17 - As Assembleias Gerais realizar-se-ão, ordinariamente, no prazo da Lei e, extraordinariamente, sempre que o exigirem os interesses sociais, sendo permitida a realização simultânea de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Artigo 18 - As Assembleias Gerais serão convocadas e instaladas na forma da Lei. As deliberações, exceto nos casos previstos em Lei ou neste Estatuto Social ou em Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia, serão tomadas pelos votos de acionistas representando a maioria absoluta dos presentes.

Parágrafo 1º - As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou na sua ausência por outro Conselheiro por ele indicado, ou, na ausência de ambos, por acionista escolhido por maioria de votos dos presentes. Ao Presidente da Assembleia caberá a escolha de um secretário.

Parágrafo 2º - Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador, nos termos da Lei, mediante procuração com poderes específicos, a qual ficará arquivada na sede da Companhia.

CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL

Artigo 19 - A Companhia terá um Conselho Fiscal, de funcionamento não permanente, composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País, devidamente qualificados na forma da Lei.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal será instalado por deliberação da Assembleia Geral, a pedido de acionistas, na forma prescrita em Lei.

Parágrafo 2º - O funcionamento, competência, os deveres e as responsabilidades dos Conselheiros obedecerão ao disposto na legislação em vigor.

Parágrafo 3º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, respeitando o limite legal.

CAPITULO VI DO EXERCÍCIO SOCIAL E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 20 - O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 21 - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas pela Lei, as quais, em conjunto, deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da Companhia e as mutações ocorridas no exercício.

Parágrafo Único - A Diretoria poderá levantar balanços semestrais, observadas as disposições legais.

Artigo 22 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda. O prejuízo do exercício será obrigatoriamente absorvido pelos lucros acumulados, pelas reservas de lucros e pela reserva legal, nessa ordem.

Artigo 23 - Do lucro líquido do exercício, definido no artigo 191, da Lei, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Artigo 24 - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas nos Artigos antecedentes, será distribuído aos acionistas um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, pagável no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua declaração, ressalvada a hipótese de deliberação em contrário do Conselho de Administração.

Artigo 25 - A Companhia manterá reserva de lucros denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais e será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, não podendo o saldo desta reserva ultrapassar o valor do capital social. O eventual saldo remanescente será distribuído aos acionistas como dividendos.

Artigo 26 - Nos termos do artigo 204 da Lei a Diretoria poderá (i) levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurada nesse balanço e (ii) declarar dividendos

intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 27 – Nos termos do artigo 190, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes do artigo 189 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, aos administradores da Companhia, a título de participação nos lucros.

Parágrafo 1º - A atribuição e participação nos lucros aos administradores somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 24 deste Estatuto Social.

Parágrafo 2º - Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição de participação nos lucros aos administradores, observado o montante estabelecido pela Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 28 – Por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser pagos ou creditados aos acionistas juros a título de remuneração sobre o capital próprio, na forma e limite permitido em lei.

CAPÍTULO VII DA TRANSFORMAÇÃO

Artigo 29 – A Companhia poderá ser transformada de um tipo em outro mediante deliberação da maioria de seus acionistas.

CAPÍTULO VIII DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 30 - A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, ou por deliberação da Assembleia Geral. Compete à Assembleia Geral estabelecer a forma da liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverão funcionar no período de liquidação, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, conforme previsto em Lei.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 31 - Os casos omissos ou duvidosos deste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral, a eles aplicando-se as disposições legais vigentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA RCA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
25 05 18

JUCESP PROTOCOLO
0.468.597/18-9



BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 07.119.838/0001-48

NIRE – 35.300.318.323

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DATA, HORA E LOCAL: 08 de maio de 2018, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em face à presença da totalidade dos conselheiros de administração da Companhia.

INSTALAÇÃO E PRESENÇA: Reunião instalada em primeira convocação ante a presença da totalidade dos conselheiros de administração da Companhia.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Elie Horn, que convidou a mim, Rafael Novellino, para secretariá-lo.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a emissão de certificados de, até 405.000 (quatrocentos e cinco mil) recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Companhia (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão do CRI, qual seja, 09 de maio de 2018 (“Data de Emissão”), totalizando, na Data de Emissão, o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 400/03”), e da Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 414/04” e “Oferta”, respectivamente), nos termos e condições a serem definidos no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da



Reunião de Conselho de Administração da Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
1ª Série da 8ª Emissão de CRI

Página 1 de 4
DOCS - 965377v1

DUCEP
25 05 18

1ª série da 8ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”). Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de, inicialmente, 405.000 (quatrocentas e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em série única, de emissão da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima constituída de acordo com as leis do Brasil, 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/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Devedora”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 9ª 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 de Debêntures”), a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a **CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, 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/MF sob o nº 02.921.561/0001-59 (“Cedente”), as quais serão cedidas, pela Debenturista Inicial à Companhia, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), representadas por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Companhia (“CCIs” e “Créditos Imobiliários”); (ii) deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia (a) contrate as instituições intermediárias para realizar a Oferta; (b) contrate os prestadores de serviços relacionados à Oferta; e (c) assine todos os documentos referentes à Oferta.

DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão, os Conselheiros, por unanimidade:

(i) aprovaram, por unanimidade, a emissão dos CRI, com as seguintes características:

- a) Emissão: 8ª;
- b) Série: 1ª;

DUCEP
25 05 18

- c) *Quantidade de CRI*: inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser emitida poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03; e em até 15% (quinze por cento) à quantidade dos CRI originalmente ofertados, ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI;
- d) *Valor Total da Oferta*: inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que esta quantidade poderá ser aumentada em: (1) até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente ofertada, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/3, ou seja, em até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais); e (2) até 15 (quinze por cento) da quantidade de CRI originalmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, ou seja, em até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais);
- e) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- f) *Data de Emissão*: A ser definida na Escritura de Emissão de CCI; e
- g) *Data de Vencimento*: A ser definida na Escritura de Emissão de CCI;
- h) *Distribuição Parcial*: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, independente do número de CRI que venha a ser subscrito;
- i) *Forma*: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela **B3 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO** (“B3”) (segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). 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 (segmento CETIP UTVM) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM);
- j) *Prazo de Duração e Vencimento*: Observadas as hipóteses de resgate antecipado, os CRI terão prazo de duração de 1.492 (mil cento e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 09 de junho de 2022;
- k) *Atualização Monetária*: Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado.

DUCEP
25 05 18

- l) *Remuneração*: A remuneração que os titulares dos CRI farão jus, correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização;
- m) *Amortização*: O primeiro pagamento da Amortização será realizado no 25º (vigésimo quinto) mês e os demais pagamentos no 37º (trigésimo sétimo) mês e no 49º (quadragésimo nono) mês;
- n) *Prazo de Colocação*: O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta; e
- o) *Demais características*: Conforme descritas nos documentos da Emissão e da Oferta.

- (ii) autorizam a Diretoria da Companhia (a) a contratar as instituições intermediárias para realizar a Oferta; (b) a contratar todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e (c) assinar todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente ata no livro próprio, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e por todos os presentes assinada.

CONSELHEIROS PRESENTES: Elie Horn, Rafael Novellino; e George Zausner

A presente ata é cópia fiel da original lavrada no Livro de Reuniões e Pareceres do Conselho de Administração da Companhia.



ELIE HORN

Presidente



RAFAEL NOVELLINO

Secretário

Reunião de Conselho de Administração da Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
1ª Série da 8ª Emissão de CRI

Página 4 de 4
DOCS - 96377v1

923000
81 20 25

JUCESP
25 MAI 2018
SEDE

JUCESP

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO, CIENCIA
TECNOLOGIA E INOVACAO
JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SUA O NÚMERO
253.250/18-3

FLÁVIA R. FERREIRA
SECRETARIA GERAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS, TRANSFERÊNCIA DE DEBÊNTURES E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, 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/MF sob o nº 02.921.561/0001-59, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominado “Cedente”);

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social] (doravante denominada “Cessionária” ou “Debenturista”); e

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, 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/MF sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Devedora”).

(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(A) em 09 de maio de 2018, a Devedora emitiu 405.000 (quatrocentas e cinco mil) debêntures, no valor total de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), em série única (“Debêntures”), de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª 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 em 10 de maio de 2018 entre a Devedora e a Cedente (“Escritura de Emissão das Debêntures”), as quais foram subscritas, nessa data, pela Cedente, não tendo sido ainda integralizadas;

(B) a Cessionária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela CVM para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”);

(C) como premissa para a emissão das Debêntures, ficou estabelecido que a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures seriam transferidos para a Cessionária, para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Cessionária (“CRI”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”, “Emissão” e “Oferta”), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*” celebrado, na presente data, entre a Cessionária e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI (“Termo de Securitização”);

(D) a Oferta será distribuída pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”) nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, Com Compromisso de Subscrição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*” celebrado, nesta data, entre o Coordenador Líder, a Cessionária e a Devedora (“Contrato de Distribuição”);

(E) os termos iniciados com letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures; e

(F) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças*” (“Contrato” ou “Contrato de Cessão”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Cessão e Transferência: Este Contrato tem por objeto a cessão e transferência onerosa, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Cessionária, da titularidade das Debêntures livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, exceto pela obrigação de integralização das Debêntures, passando a Cessionária a ser a nova debenturista das Debêntures, assumindo, dentre outros direitos e obrigações, o dever de integralização das Debêntures (“Cessão”).

1.1.1. A Cessão é realizada a título oneroso, nos termos do item 1.1 acima, sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

1.2. Formalização da Transferência: A transferência das Debêntures é formalizada por meio deste Contrato e por meio das devidas inscrições no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Devedora, os quais serão realizados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração deste Contrato, sendo certo que nesta data as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os direitos e obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive a plena titularidade das Debêntures e o dever de integralização destas, passam a ser detidos e de responsabilidade unicamente pela Cessionária, restando a Cessionária automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e/ou prerrogativas conferidas por e/ou oriundos das Debêntures.

1.3. Emissão dos CRI: A Cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que as Debêntures serão vinculadas aos CRI. Considerando essa motivação, é essencial que os créditos oriundos das Debêntures mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos nas Debêntures e neste Contrato, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

1.3.1. Em virtude da emissão dos CRI, a Devedora obriga-se a arcar com todas as despesas incorridas pela Cessionária, sendo certo que caso a Cessionária venha a arcar com qualquer despesa, a Devedora deverá reembolsá-la em até 5 (cinco) dias contados da respectiva solicitação.

1.3.2. Nenhuma remuneração será devida para a Cessionária em virtude da emissão dos CRI.

1.4. Pagamentos das Debêntures: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos das Debêntures, conforme datas de pagamento e condições estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures, serão depositados diretamente em conta corrente nº 12123-3, agência 0912, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora").

1.5. Patrimônio Separado dos CRI: As Debêntures:

- (i) constituirão patrimônio separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em qualquer hipótese;
- (ii) permanecerão segregadas do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI;
- (iv) estarão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não poderão ser utilizadas na prestação de garantias e não poderão ser executados por

quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DA CESSÃO E DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. Valor da Cessão: Pela aquisição das Debêntures, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, tendo em vista que, nesta data, as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, o valor de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais) (“Valor da Cessão”). O pagamento do Valor da Cessão será feito à medida em que os CRI forem integralizados, observado o disposto no item 2.1.2 abaixo.

2.1.1. Em razão do Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária à Devedora ser considerado como integralização das Debêntures, este pagamento será acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) desde a primeira Data de Integralização até o efetivo pagamento de cada parcela do Valor da Cessão.

2.1.2. O pagamento do Valor da Cessão relativamente à emissão das Debêntures será realizado na medida em que forem integralizados os respectivos CRI, conforme disposto no item 2.1 acima, sendo que: (i) será realizado na mesma data da liquidação financeira dos CRI, caso esta ocorra até às 16:00 horas (inclusive); será realizado no Dia Útil imediatamente posterior, caso a liquidação financeira dos CRI ocorra após às 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correção monetária; e (ii) deverão ter sido satisfeitas todas as condições precedentes estabelecidas no item 2.2 abaixo. Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Cessionária, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, de forma que o Valor da Cessão será ajustado conforme o número de CRI integralizados.

2.1.3. Tendo em vista que o pagamento do Valor da Cessão será feito na medida em que os CRI forem integralizados e que as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, fica estabelecido que caso ao término da Oferta de CRI o valor captado não seja o suficiente para pagamento do Valor da Cessão, este será considerado o mesmo que o captado com a Oferta, cancelando assim os CRI não subscritos e as Debêntures não integralizadas, conforme Termo de Securitização e Escritura de Emissão das Debêntures, respectivamente.

2.2. Condições Precedentes: O pagamento do Valor de Cessão à Devedora está condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, à implementação das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) celebração da Escritura de Emissão das Debêntures pelos respectivos signatários e arquivamento desta na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”);
- (ii) comprovação de que a Cedente é a única titular das Debêntures mediante a apresentação de cópia simples dos respectivos livros de registro das Debêntures, admitindo-se a apresentação por e-mail, nos termos do item 4.1. deste Contrato;
- (iii) arquivamento na JUCESP da Ata RCA Devedora, realizada em 08 de maio de 2018, com as consequentes publicações de tal ato societário;
- (iv) formalização da cessão das Debêntures objeto deste Contrato mediante a inscrição nos livros de transferência das Debêntures, isto é, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Devedora; e
- (v) registro deste Contrato de Cessão nos Cartório de Títulos e Documentos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2.2.1. Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes, conforme previstas no item 2.2. acima, não sejam atendidas em sua integralidade até a primeira Data de Integralização, o presente Contrato de Cessão não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, ocasião em que a titularidade das Debêntures será transferida novamente para a Cedente.

2.2.2. Caso o não atendimento de alguma das Condições Precedentes seja responsabilidade e/ou decorra de qualquer ato e/ou omissão da Devedora e/ou da Cedente, a Devedora ficará obrigada a reembolsar as despesas que já tiverem sido incorridas pela Cessionária, desde que devidamente comprovadas.

2.3. Quitação: Após o recebimento total do Valor de Cessão será dada plena e geral quitação:

(i) pela Cedente, em conjunto com a Devedora, à Cessionária referente à obrigação de pagamento do Valor de Cessão, sendo que o comprovante das Transferências Eletrônicas Diretas será prova de quitação do Valor da Cessão; e

(ii) pela Devedora à Cedente e à Cessionária referente à obrigação de integralização das Debêntures sob responsabilidade da Cessionária, nos termos deste Contrato, mediante envio de e-mail informando sobre a referida quitação no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento do pagamento da integralização das Debêntures.

2.4. Posição Contratual: O presente negócio jurídico representa a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na qualidade de titular das Debêntures e dos direitos e obrigações oriundos da Escritura de Emissão das Debêntures, incluindo, sem limitação, a obrigação de integralizá-las, ficando a Cedente, a partir desta data, completamente livre e desonerada de qualquer responsabilidade quanto às Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(ii) cumprirá com todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelos registros previstos no inciso (v) do item 2.2 acima e no item 4.6 abaixo; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;

(v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(vi) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(viii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(ix) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos; e

(x) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil.

3.2. Declarações da Cedente sobre as Debêntures: A Cedente declara, ainda, nesta data que:

(i) não se encontra impedida de realizar a transferência das Debêntures objeto deste Contrato, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas, incluindo, sem limitação, o dever de integralizar; e

(ii) as Debêntures consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e, após os devidos arquivamentos e publicações, conforme aplicável, do ato societário e da Escritura de Emissão das Debêntures, eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados.

3.3. Declaração da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato e na data do pagamento do Valor de Cessão, que:

(i) é companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;

(iii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Contrato: (a) não viola qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (c) não exige consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(vi) está ciente que assume, neste ato, a posição de única titular das Debêntures, o dever de integralizar que lhe foi transferido com este Contrato;

(vii) cumprirá com todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato; e

(viii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Cessionária.

CLÁUSULA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Cedente

CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

CEP 04552-000, São Paulo - SP

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Nathalia Santos Rocha

Tel.: (011) 4502-3345 / (011) 4502-3445

Fax: (011) 4502-3225

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br

Se para a Cessionária

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

CEP 04538-132, São Paulo - SP

Tel.: (55 11) 4502-3345 / 4502-3445

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br

Se para a Devedora

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

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Nathalia Santos Rocha

Tel.: (011) 4502-3345 / (011) 4502-3445

Fax: (011) 4502-3225

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br

4.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 4.1 acima. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

4.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

4.3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

4.5. Cessão: Fica vedada a cessão e/ou transferência deste Contrato e/ou de qualquer direito ou obrigação dele decorrente pelas Partes, sem a prévia e expressa anuência das outras Partes.

4.6. Registro: O presente Contrato e seus eventuais aditamentos serão registrados no Cartório de Títulos e Documentos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 05 (cinco) contados da data de assinatura deste Contrato, sendo que a Cedente se obriga a enviar 1 (uma) via original deste Contrato e seus eventuais aditamentos devidamente registrados à Cessionária.

4.7. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

4.8. Anuência: A Devedora assina o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos deste Contrato, incluindo em relação à transferência das Debêntures (incluindo de todos os seus direitos) para a Cessionária.

4.9. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de 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.

CLÁUSULA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de maio de 2018.

(Página de assinatura 1/3 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças” celebrado em 30 de maio de 2018, entre a Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Cedente



Nome: Paulo Eduardo Gonçalves
Cargo: Diretor de RI e Operações Estruturadas



Nome: Sandra Esihy Attie Petzenbaum
CPF: 132.903.268-37
Cargo:

(Página de assinatura 2/3 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças” celebrado em 30 de maio de 2018, entre a Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Cessionária



Nome: Sandra Esthy Altie Petzenbaum
Cargo: CPF: 132.903.268-37



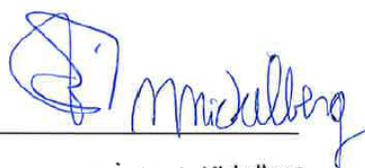
Nome: RAFAEL NOVELLINO
Cargo: CPF: 021.174.018-72
DIRETOR

(Página de assinatura 3/3 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças” celebrado em 30 de maio de 2018, entre a Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

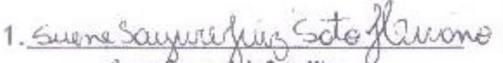
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Devedora


Nome: Paulo Eduardo Gonçalves
Cargo: Diretor de RI e Operações Estruturadas


Nome: Miguel Maia Mickelberg
Cargo: CPF: 006.105.080-67

TESTEMUNHAS:

1. 
RG: Suene Sayure Jaz Sato Hirano
RG: 53.743.111-1
CPF: 009.254.771-09

2. 
RG: Larissa Ferreira Batista
RG: 46.019.882-8
CPF: 372.286.898-01

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP: 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”) para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI 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 MOODY’S AMÉRICA LATINA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05;
“ <u>Agente Escriturador</u> ”	É a ITAU CORRETORA DE VALORES S.A. , com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <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 dos CRI, a qual será paga em três parcelas, sendo (i) 33,333% no 25º (vigésimo quinto) mês; (ii) 33,333% no 37º (trigésimo sétimo) mês; e 33,334% no 49º (quadragésimo nono) mês;
“ <u>ANBIMA</u> ”	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , 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/MF 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 (segmento CETIP UTMV), na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;

“Anúncio de Início”	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 (segmento CETIP UTVM), na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“Aplicações Financeiras Permitidas”	As aplicações financeiras em fundos de investimento com aplicações exclusivas em títulos públicos federais ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., com o Banco do Brasil S.A., com o Banco Bradesco S.A., com o Banco Santander (Brasil) S.A., e/ou suas partes relacionadas, desde que esses bancos na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Agência de Classificação de Risco;
“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia”	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
“Aviso ao Mercado”	É o aviso divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 (segmento CETIP UTVM) 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;
“B3 (segmento CETIP UTVM)”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM) , 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;
“B3”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , 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/MF 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 ITAÚ UNIBANCO S.A. , com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha , nº 100, Torre Olavo Setúbal , na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 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>Cedente</u> ”	É a CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, 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/MF sob o nº 02.921.561/0001-59;
“ <u>CETIP 21</u> ”	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <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>Compromisso de Subscrição</u> ”	É o compromisso do Coordenador Líder de, até o término do Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizados de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que cumpridas, no ato do eventual exercício do Compromisso de Subscrição, as Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição;

<p><u>“Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa”</u></p>	<p>É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (i) o valor do prêmio de amortização, que não poderá ser negativo, se houver; (ii) forma de manifestação da Emissora que aceitar a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa; (iii) a data efetiva para a amortização do valor nominal unitário das Debêntures e pagamento a Emissora; e (iv) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;</p>
<p><u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial”</u></p>	<p>É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo Especial, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Facultativo Especial, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Especial, 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;</p>
<p><u>“Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição”</u></p>	<p>São as seguintes condições para o exercício do Compromisso de Subscrição pelo Coordenador Líder: (i) manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado; (ii) manutenção da classificação de risco atribuída aos CRI; (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração negativa ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta; (iv) obtenção, pela Devedora, pela Emissora e respectivas afiliadas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: (a)</p>

	<p>órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Devedora e Emissora; (v) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras da Emissora, da Devedora, das SPEs e seus acionistas; (vi) manutenção do setor de atuação da Emissora e da Devedora ou não ocorrência de possíveis alterações no setor de atuação da Devedora ou da Emissora, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou possam afetar negativamente a Oferta; (vii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora ou da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora ou da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora ou da Devedora; (viii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas do seu grupo econômico; (ii) pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do grupo econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do grupo econômico e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial; (ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as leis anticorrupção pela Emissora, Devedora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico; (x) agir com melhores esforços no cumprimento, pela Devedora, e qualquer sociedade do seu grupo econômico, da legislação socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e (xi) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no termo de securitização dos CRI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. Sem prejuízo do acima previsto, o Coordenador Líder estará desobrigado a exercer o Compromisso de Subscrição mediante: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta; (ii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem a emissão e a colocação dos CRI e conseqüentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores do CRI; (iii) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, tanto sobre a Devedora ou sobre empresas ligadas à Devedora, direta ou indiretamente que, na análise do Coordenador Líder, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos investidores, ocasionando assim em risco de não venda/colocação dos CRI; e (iv) quaisquer eventos de mercado que impactem a Oferta, gerando aumento dos custos ou prejudiquem a sua razoabilidade econômica;</p>
<p><u>“Condições Precedentes”</u></p>	<p>São as condições estabelecidas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI;</p>
<p><u>“Conta Centralizadora”</u></p>	<p>É a conta corrente nº 12123-3, agência 0912, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao</p>

	Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças”</i> , celebrado em 30 de maio de 2018 entre a Cedente, a Emissora e a Devedora;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”</i> , celebrado em 10 de maio de 2018, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora;
<u>“Coordenador Líder”</u>	É a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	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;
<u>“CRI em Circulação”</u>	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente 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 neste Termo de Securitização;
“ <u>CRI</u> ”	São os CRI da 1ª série da 8ª 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> ”	09 de maio de 2018;
“ <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 10 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na página 23 deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	09 de junho de 2022;
“ <u>Debêntures</u> ”	405.000 (quatrocentos e cinco 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 CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , 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/MF 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”</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 Contrato de Cessão, (iv) o Termo de Securitização; (v) 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 1ª série da 8ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	É a BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48;
<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 9ª 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 09 de maio de 2018, entre a Emissora e a Cedente;
<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 30 de maio de 2018, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e com interveniência da Devedora;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Qualquer um dos eventos previstos no item 13.1 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>	Qualquer um dos eventos previstos no item 6.1. da Escritura de Emissão das Debêntures os quais poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI;
<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>“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 Getúlio Vargas;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
<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;
“ <u>JUCESP</u> ”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, 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 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>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento

	CETIP UTMV);
<u>“Montante da Garantia Firme”</u>	É o montante correspondente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas as Condições Precedentes;
<u>“Montante do Compromisso de Subscrição”</u>	É o montante correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) que será subscrito pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas determinadas condições previstas neste Termo de Securitização;
<u>“Oferta de Amortização Antecipada Facultativa”</u>	É a oferta de amortização antecipada facultativa parcial das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora nos termos do item 5.3. da Escritura de Emissão das Debêntures, na qual 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI devem concordar com a amortização antecipada parcial dos CRI, em virtude da ocorrência da Oferta de Amortização Antecipada realizada pela Devedora;
<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 pelo Coordenador Líder; 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, 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 60.000 (sessenta mil), correspondente a até R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Opção de Lote Suplementar”</u>	É a opção outorgada pela Emissora ao Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco), correspondente a até R\$

	45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Patrimônio Líquido”</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 do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços, à Devedora e/ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com a Devedora e/ou com o Coordenador Líder, 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 e/ou pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, 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 180 (cento e oitenta) dias 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;
<u>“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo”</u>	É o prêmio a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Especial;
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	É o <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”</i> ;
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	É o <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”</i> ;
<u>“Prospectos”</u>	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados conjuntamente;
<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 Trimestral”</u>	É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, trimestralmente, a partir da Data de Integralização das Debêntures e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; 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 102% (cento e dois por cento) 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 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Especial</u> ”	É o resgate antecipado total das Debêntures a ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério, a partir do 24 (vigésimo quarto) mês, contado da Data de Emissão, mediante pagamento, à Emissora, do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo Especial, conforme o caso, acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Especial;
“ <u>Resposta à Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada</u> ”	É a manifestação dos Titulares de CRI acerca da aceitação ou não da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa;
“ <u>SPEs</u> ”	São as sociedades de propósito específico controladas pela Devedora;
“ <u>Taxa DI</u> ” ou “ <u>Taxa DI-Over</u> ”	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 (segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	É este “ <i>Termo de Securitização da 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários</i> ”;
“ <u>Titulares do CRI</u> ”	São os detentores de CRI;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”	É o valor correspondente a R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), que será pago pela Emissora à

	Devedora, por conta e ordem da Cedente, quando da efetiva integralização das Debêntures;
“ <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; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado pelo eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

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 08 de maio de 2018, registrada na junta comercial do Estado de São Paulo em 25 de maio de 2018, sob o nº 253.250/18-3.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, 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\$ 405.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

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.

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*: 8ª;
- (ii) *Série*: 1ª;
- (iii) *Quantidade de Debêntures*: 405.000 (quatrocentas e cinco mil) Debêntures;
- (iv) *Valor total da Emissão*: R\$405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais);
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00, na Data de primeira integralização das Debêntures;
- (vi) *Pagamento da Amortização*: O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 03 (três) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão, no 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

Mês	Amortização das Debêntures	%
25	08/jun/20	33,333%
37	08/jun/21	33,333%
49	08/jun/22	33,334%

(vii) *Remuneração das Debêntures*: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme calculada nos termos do item 4.2. da Escritura de Emissão das Debêntures;

(viii) *Pagamento da Remuneração das Debêntures*: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 07 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos semestralmente, nos meses de junho e dezembro, sendo o último pagamento na data de vencimento das Debêntures, conforme tabela abaixo:

Datas de Pagamento Remuneração das Debêntures	
1	07/dez/18
2	07/jun/19
3	06/dez/19
4	08/jun/20
5	08/dez/20
6	08/jun/21

7 08/dez/21
8 08/jun/22

- (ix) *Garantias:* Não possui;
(x) *Data de Emissão:* 09 de maio de 2018;
(xi) *Local de Emissão:* São Paulo, SP;
(xii) *Data de Vencimento das Debêntures:* 1.491 (mil quatrocentos e noventa e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 08 de junho de 2022.

3.2. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão utilizados integralmente para investimento diretos ou indiretos através de SPEs, dos Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos abaixo:

	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	Cronograma estimado	
						Valor gasto em 12 meses (R\$)	Valor gasto em 12 a 24 meses (R\$)
1.	Heritage	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 1200 - Itaim, SP	191.365 - 4º RI São Paulo SP	Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21,5%	96,0%	4,0%
2.	Living Wish Lapa	Rua João Tibiriçá, 900 - Lapa - São Paulo - SP	136.821 - 10º RI São Paulo - SP	Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,1%	100,0%	0,0%
3.	Living Resort	Rua dos Alpes, 240 Cambucí - São Paulo - SP	211.900 - 6º RI São Paulo - SP	Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,5%	95,5%	4,5%
4.	Medplex Eixo Norte	Avenida Assis Brasil, 2827 - Passo d'Áreia - Porto Alegre - RS	184525 - 4º RI Porto Alegre - RS	Cyrela Sul 014 Ltda	7,3%	100,0%	0,0%
5.	Cyrela Estoril Bauru	Rua Ibrahim Salim Haddad - Bauru - SP	119568 / 119566 - 1º RI Bauru - SP	Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	3,6%	100,0%	0,0%
6.	Medplex Campinas	Rua Barão de Itapura, 610 - Guanabara - Campinas - SP	147309 2º RI Campinas - SP	Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	9,5%	35,0%	65,0%
7.	Ascendino Reis 1145	Rua Prof. Ascendino Reis, 1145 - São Paulo - SP	8806 / 37351 / 94822 14º RI São Paulo - SP	CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18,4%	88,6%	11,4%
8.	Terra Encantada - CBR 24	Avenida Ayrton Senna, s/n - Barra da Tijuca -	400313 - 9º RI Rio de Janeiro -	CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda \ CBR 030	6,5%	45,8%	54,2%

		Rio de Janeiro	RJ	Empreendimentos Imobiliários Ltda			
9.	Terreno Cabral I Socialifra	Rua Cabral, 571 - Rio Branco, Porto Alegre - RS	203947 – 1º RI Porto Alegre RS	SUL 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7,0%	59,5%	40,5%
10.	Maayan	Av. Vice-Presidente José Alencar, 1400 - Cidade Jardim - Rio de Janeiro - RJ	354967 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,7%	11,1%	88,9%
11.	Cidade Jardim	Av Embaixador Abelardo Bueno S/N Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ	124.795 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,1%	56,6%	43,4%
12.	Universe Empresarial	Av. Abelardo Bueno, 1000 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ	298108 - 9º RI Rio de Janeiro - RJ	Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,4%	0,1%	99,9%
13.	Maracatins	Alameda dos Maracatins, nº 1545 e 1555	19243 / 20014 - 14º RI São Paulo - SP	Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	3,4%	100,0%	0,0%
14.	Capote Valente	Rua Capote Valente, 1332 - São Paulo - SP	13474 - 13º RI São Paulo - SP	Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,3%	94,8%	5,2%
15.	Morro da Viúva	Av. Rui Barbosa, 170 - Flamengo, Rio de Janeiro - RJ	Diversas (Certidão vintenária)	CBR 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2,6%	100,0%	0,0%
TOTAL					100%	R\$ 405.000.000,00	

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 por meio de: (i) aumento de capital social das SPEs; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou (iii) mútuo.

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 dos CRI.

3.2.3. A Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, trimestralmente, a partir da Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o Relatório Trimestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e enviar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (i) a alteração do contrato social das SPEs, devidamente registrada, de forma a formalizar (a) o aumento de capital social das SPEs; ou (b) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou (ii) o contrato de mútuo realizado nas SPEs; e (iii) o cronograma de evolução das obras nos Empreendimentos Imobiliários.

3.2.4. Mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, 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 no item 3.2 acima.

3.2.5. Para fins do disposto no item 3.2.4 acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes dos modelos do Relatório Trimestral, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório Trimestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório Trimestral.

3.2.6. Caso não sejam subscritas Debêntures no Valor Total da Emissão, a Devedora aplicará os recursos obtidos, de maneira proporcional, conforme indicado na tabela acima.

3.2.6.1. Nas hipóteses acima, a Escritura de Emissão das Debêntures e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever a aplicação proporcional, sendo que, neste ato, não haverá necessidade de realização de

Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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*: 1ª Série;
- (ii) *Emissão*: 8ª Série;
- (iii) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI.
- (iv) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo ser aumentada para até R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais). Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, independentemente de decisão dos Titulares 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) *Local da Emissão*: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (vii) *Data de Emissão*: 09 de maio de 2018;
- (viii) *Forma*: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). 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 (segmento CETIP UTVM) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM).
- (ix) *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.
- (x) *Prazo*: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 09 de maio de 2018 e 09 de junho de 2022, totalizando 1.492 (mil quatrocentos e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão.
- (xi) *Data de Pagamento da Amortização*: O primeiro pagamento da Amortização será realizado no 25º (vigésimo quinto) mês e os demais pagamentos no 37º (trigésimo sétimo) mês e no 49º

(quadragésimo nono) mês, conforme tabela abaixo:

Mês	Amortização dos CRI	%
25	09/jun/20	33,333%
37	09/jun/21	33,333%
49	09/jun/22	33,334%

(xii) *Remuneração*: A remuneração que os Titulares dos CRI farão jus, correspondentes a 102% (cento e dois 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 no item 5.1 abaixo deste Termo de Securitização;

(xiii) *Datas de Pagamento da Remuneração*: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 10 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos semestralmente, nos meses de junho e dezembro, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante no item 5.2 deste Termo de Securitização;

(xiv) *Sistema de Registro e Liquidação Financeira*: B3 (Segmento CETIP UTVM);

(xv) *Classificação de Risco*: Aa3.br, atribuída pela Agência de Classificação de Risco;

(xvi) *Código ISIN dos CRI*: BRBZRSCRI098;

(xvii) *Fatores de Riscos*: Conforme Anexo VIII.

(xviii) *Garantias*: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

(xix) *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;

(xx) *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, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) para negociação no

mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) 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 o Coordenador Líder 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 à Devedora o pagamento da custódia e da liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pela Devedora à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, sendo que caberá aos Investidores o 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 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTVM).

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 (Segmento CETIP UTVM) 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 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM).

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 (Segmento CETIP UTVM), 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 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.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que tais recursos poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

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 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 (segmento CETIP UTM), hipótese em que somente será considerado prorrogado se coincidirem com dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.9.1. 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.

4.10. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, através do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTM).

4.11. 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 financiamento dos Empreendimentos Imobiliários.

4.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.13. 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 102,00% (cento e dois 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 do 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 = valor aplicado sobre a Taxa DI, correspondente a 102,00 (cento e dois inteiros), informado com 2 (duas) casas decimais;

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_k = Taxa DI, de ordem k , divulgada pela B3 (segmento CETIP UTM), 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 07 de dezembro de 2018, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 05 de dezembro de 2018, pressupondo-se que os dias 05, 06 e 07 de dezembro de 2018 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 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.

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.

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 optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) dias contados

a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral, qual a alternativa escolhida:

(i) a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral (ou da data em que esta deveria se 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 conseqüente 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, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou

(ii) a Devedora deverá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, não excedendo o prazo de vencimento final dos CRI. Durante o prazo de amortização dos CRI pela Emissora, o pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida neste Termo de Securitização, observado que, até a amortização integral dos CRI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.2. Datas de Pagamento da Remuneração: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 10 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos semestralmente, nos meses de junho e dezembro, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, até às 16 horas do dia anterior aos pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, conforme tabela constante abaixo:

Mês	Juros dos CRI
7	10/dez/18
13	10/jun/19
19	09/dez/19
25	09/jun/20
31	09/dez/20
37	09/jun/21

43	09/dez/21
49	09/jun/22

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO E OFERTA DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA

9.1. 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 Especial, 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 (segmento CETIP UTM).

9.2. Resgate Antecipado Facultativo Especial: A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Especial por meio de comunicação 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 Facultativo Especial, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Especial, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento à Securitizadora; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Securitizadora.

9.2.1. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Especial 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 Especial, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente 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.

9.2.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

9.3. Oferta de Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24 (vigésimo quarto) mês, contado da Data de Emissão, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de amortização antecipada facultativa das Debêntures endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Amortização Antecipada Facultativa será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa por meio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (a) o valor do prêmio de amortização, se houver; (b) forma de manifestação da Securitizadora que aceitar a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa; (c) a data efetiva para a amortização do valor nominal unitário das Debêntures e pagamento à Securitizadora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da comunicação nos termos do item (i) acima, esta publicará a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, para que os Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não à oferta de amortização antecipada dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização);

(iii) a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa só será realizada se contar com a manifestação positiva de 100% (cem por cento) dos titulares dos CRI; e

(iv) o valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Antecipada Facultativa será equivalente à um percentual do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração até a data da Amortização Antecipada, calculada nos termos do item 4.2 da Escritura de Emissão das Debêntures e de eventual prêmio de Amortização Antecipada Facultativa a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo, para cada uma das Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

10.1. Registro para Distribuição: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 (segmento CETIP UVM), sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Contrato de Distribuição.

10.1.1. A Emissora e o Coordenador Líder 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.

10.2. Regime de Colocação: Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sob regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, 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.

10.2.1. O Coordenador Líder prestará garantia firme para o montante total de R\$

50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), desde que e somente se cumpridas as Condições Precedentes.

10.2.2. O Coordenador Líder compromete-se, até o término do Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizado de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que (i) sejam cumpridas as Condições Precedentes; (ii) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora e/ou pela Emissora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Oferta; (iii) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Oferta sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; e (iv) não haja a ocorrência, durante o Prazo de Distribuição, de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (v) no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, não tenha havido a colocação de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em CRI.

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

10.3. Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição: Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da respectiva data de exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição.

10.4. 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.

10.5. 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 o Coordenador Líder e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição:

(i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora;

(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.

10.5.1. Será utilizado o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, o qual levará em consideração suas relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial, bem como as estratégias do Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder.

10.5.2. O Coordenador Líder poderá 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.

10.5.3. O plano de distribuição dos CRI no curso da Oferta será conduzido pelo Coordenador Líder e pelas eventuais Instituições Contratadas 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 e de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, sendo que o Coordenador Líder prestará garantia firme para o Montante Garantia Firme; 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.

10.6. Alocação dos CRI: A alocação dos CRI por ordem cronológica deverá observar o seguinte procedimento:

(i) a alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição assinados pelos subscritores dos CRI objeto da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (segmento CETIP UTM), seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) em caso de Boletins de Subscrição enviados pelas Instituições Contratadas via sistema operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM) por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No

entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) no caso de um investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição, os Boletins de Subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3 (segmento CETIP UTMV). Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; e

(v) o processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

10.6.1. Poderão ser aceitos boletins de subscrição de Pessoas Vinculadas sem qualquer limitação, sendo que, caso haja excesso de demanda verificado superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

10.7. Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, independente do número de CRI que venha a ser subscrito, não havendo qualquer montante mínimo.

10.7.1. Caso ao final do Prazo de Distribuição tenham sido subscritos e integralizados CRI em valores inferiores ao Valor da Total da Oferta, os CRI não colocados serão cancelados pela Emissora.

10.7.2. Os Investidores poderão, no momento da subscrição, condicionar a sua adesão na Oferta à: (i) distribuição da totalidade dos CRI; e (ii) distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI objeto da oferta, definida conforme critério próprio do Investidor.

10.7.3. No caso acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscrita ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da

manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscrita. Enquanto não obtida a condição mínima estabelecida o Investidor não será obrigado a integralizar os CRI.

10.8. Compromisso de Subscrição: É o compromisso do Coordenador Líder de, até o término do Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar, limitado ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o saldo de CRI necessário para se atingir o valor de CRI integralizados de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), desde que cumpridas, no ato do eventual exercício do Compromisso de Subscrição, as Condições do Exercício do Compromisso de Subscrição.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irreatável, 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 e, conseqüentemente, das Aplicações Financeiras Permitidas, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

11.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Debêntures, a CCI, a Conta Centralizadora e as Aplicações Financeiras Permitidas 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.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora e pelas Aplicações Financeiras Permitidas, 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.

11.2.2. 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

12.1. 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 independente 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.

12.2. 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.

12.2.1. 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.

12.2.2. 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.

12.3. 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

13.1. 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 8 (oito) 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 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento.

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

13.1.2. 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.

13.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 13.1.2 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.

13.1.4. 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.

13.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 13.2 abaixo.

13.2. 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.

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

13.2.2. 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)” do item 13.2 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)” do item 13.2 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 - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

14.1. 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 constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo para a realização de suas atividades;
- (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) inexistiu descumprimento de qualquer disposição relevante 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; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção;

14.1.1. 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 Dezesesseis abaixo.

14.1.2. 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.

14.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, 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.

14.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário no prazo de 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 28, 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: (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 DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

15.1. 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, 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, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;
- (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.

15.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, 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.

15.1.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 (segmento CETIP UTM) sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

16.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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.

16.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) sob as penas de lei, não ter 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) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceitar integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontrar 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) o Agente Fiduciário 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) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- (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.

16.3. 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.

16.4. 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) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) mediante o recebimento do Relatório Trimestral, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xii) 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;

(xiii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTVM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) 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;

(xvii) 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;

(xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 12.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto

neste Termo de Securitização;

(xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xxi) 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; e

(xxii) 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.

16.4.1. 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.

16.5. 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\$ 6.480,00 (seis mil quatrocentos e oitenta 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 mesmo dia dos 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 IGP-M, 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.

16.5.1. A remuneração definida no item 16.5.1 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..

16.5.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista no item 16.5 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 IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

16.5.3. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. 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.

16.5.4. 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.

16.5.5. 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

dépósito como prova de quitação do pagamento.

16.5.6. 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 Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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.

16.6. 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.

16.6.1. 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.

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

16.6.3. 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.

16.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem 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 QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL

17.1. 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.

17.2. 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, 10% (dez 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.

17.2.1. 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.

17.2.2. Observado o disposto no item 14.2. 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.

17.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 14.2.2. 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 no item 14.2. acima.

17.2.4. 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.

17.2.5. 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.

17.3. 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.

17.3.1. 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.

17.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação mais um e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

17.5. 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 presentes, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

17.5.1. 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.

17.5.2. 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.

17.5.3. 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 (segmento CETIP UTM), 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 do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

17.5.4. 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 QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

18.1. Despesas: Serão de responsabilidade:

(i) da Devedora, as quais serão exigidas de acordo com os contratos firmados com cada prestador de serviço ou informadas pela Emissora à Devedora, em até 1 (um) dias contados da ciência, para pagamento, pela Devedora, em até 5 (cinco) dias contados da notificação pela Emissora:

- a) remuneração do Coordenador Líder;
- b) as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora, a Agência de Classificação de Risco;
- c) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, bem como de convocação e realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI;

d) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

e) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

f) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 (segmento CETIP UTMV), ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização, à CCI e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, excetuadas as despesas consideradas como custos da Oferta.

(ii) dos Titulares dos CRI:

a) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

b) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

18.1.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo.

18.2. 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, caso a Devedora não arque com tais custos;

(ii) Remuneração; e

(iii) Amortização.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

19.1. 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 do Comércio, 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.

19.1.1. 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 DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

20.1. 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 DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

21.1. 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:

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

São Paulo - SP

CEP 04538-132

Tel.: (55 11) 4502-3345 / 4502-3445

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br

At.: Paulo Gonçalves / Nathália Rocha

Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Sala 302, 303 e 304

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22640-102

Tel.: (55 21) 3385-4565

Fax: (55 21) 3385-4046

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Santoro / Sra. Karolina Vangelotti

E-mail: operacional@pentaonotruster.com.br

21.1.1. 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.

21.1.2. 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 DEZENOVE - RISCOS

22.1. 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 neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo VIII deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Devedora, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. 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.

23.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

23.3. 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 no item 17.5.3 acima.

23.4. 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.

23.5. 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.

23.5.1. 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 UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

24.1. 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.

24.2. 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, 30 de maio de 2018.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”, celebrado entre a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Cessionária



Nome: Sandra Esly Altie Petzenbaum
Cargo: CPF: 132.903.268-37



Nome: RAFAEL NOVELLINO
Cargo: CPF: 021.174.018-72
DIRETOR

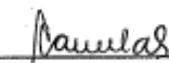
(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários”, celebrado entre a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

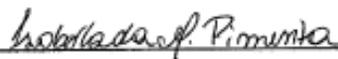


Nome: **Marcelle Santoro**
Cargo: **Diretora**

Testemunhas:



Nome: **Camila de Souza**
CPF: **117.043.127-52**
RG: **21.530.768-5**



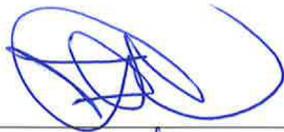
Nome: **Isabella Pimenta**
CPF: **20.848.402-2**
RG: **058.518.157-70**

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, 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 1ª Série da 8ª Emissão (“Emissão”) da **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** (“Emissora”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou 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, 30 de maio de 2018.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome: Fabrício Almeida
Cargo: Diretor



Nome:
Cargo: JULIO CAPUA
Diretor

ANEXO II - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 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 1ª Série da sua 8ª Emissão (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou 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, 30 de maio de 2018.

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Cessionária



Nome:
Cargo: Sandra Eslyh Altie Petzenbaum
CPF: 132.903.268-37



Nome: RAFAEL NOVELLINO
Cargo: CPF: 021.174.018-72
DIRETOR

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 (“Emissora”), distribuídos publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“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 1ª Série da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários.

São Paulo, 30 de maio de 2018.



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

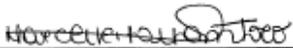
Marcelle Santoro
Diretora

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrada em 30 de maio de 2018, entre a **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** (“Securizadora”) e a Instituição Custodiante, com interveniência da Devedora, por meio da qual a CCI foi emitida pela Securizadora 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 1ª Série da 8ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securizadora, 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 Securizadora, 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, 30 de maio de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome:
Cargo: **Marcelle Santoro**
Diretora

70
DOCS - 984815v1

ANEXO V - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

<p>Razão Social: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-907 Cidade/Estado: Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. CNPJ nº: 17.343.682/0001-38 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro Número do Documento de Identidade: RG nº 0207916206 CPF nº: 109.809.047-06</p>

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

<p>Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 8ª (oitava) Emissão Número da Série: 1ª (primeira) Série Emissor: BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS Quantidade dos CRI: inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI. Espécie: Quirografário Classe: N.A. Forma: Nominativa e Escritural</p>

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 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 30 de maio de 2018.



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Marcelle Santoro
Diretora

**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**

Série e Emissão	1ª série da 1ª emissão
Valor Total da Emissão	R\$ 270.000.000,00
Remuneração	107% da taxa DI
Quantidade	900
Data de Vencimento	01/06/2023
Garantias	cessão fiduciária
Enquadramento	adimplência financeira

Série e Emissão	1ª série da 5ª emissão
Valor Total da Emissão	R\$ 150.000.000,00
Remuneração	98% da taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	05/12/2018
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

Série e Emissão	1ª e 2ª séries da 6ª emissão
Valor Total da Emissão	R\$ 200.000.000,00
Remuneração	98% da taxa DI para ambas
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	15/12/2017 para a 1ª série e 15/11/2018 para a 2ª série
Garantias	fiança
Enquadramento	adimplência financeira

Série e Emissão	1ª série da 7ª emissão
Valor Total da Emissão	R\$ 30.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI
Quantidade	30.000
Data de Vencimento	14/12/2018

Garantias	aval
Enquadramento	adimplência financeira

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 BM&FBOVESPA, 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 n.º 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.

ANEXO VIII - FATORES DE RISCO

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 neste 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 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, da Devedora e/ou da Cedente 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, a Devedora, e/ou a Cedente, 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, e/ou da Cedente, 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, e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser

pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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 não tem 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 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 respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (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.

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 material 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%, e 2017 em 2,95%. 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, da Devedora e da Cedente, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

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.

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 (em 31/10/2017 a taxa SELIC encontra-se em 7,50% a.a., conforme dados do BACEN), 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.

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 inadimplimento 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.

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 podemos 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 podemos 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 podemos 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 podemos 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 podemos 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. Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo brasileiro e pelo novo governo que será eleito em 2018, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Devedora. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e os CRI de emissão da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas decorrentes da eleição presidencial de 2018 podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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.

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. 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. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

Riscos Relativos à Emissora

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social 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.

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.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

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 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.

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. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

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.

Riscos Relativos à Emissão dos CRI

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.

Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

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.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

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.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A Devedora poderá, manifestar à Emissora, a qualquer momento, a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretende exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. 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 parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial 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.

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.

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.

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.

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.

Guarda Física da Escritura de Emissão de CCI

O Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI. A perda e/ou extravio da Escritura de Emissão de CCI poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco da Distribuição Parcial

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não sejam subscritos CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do Prazo de Distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

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

De acordo com o disposto no Prospecto, a Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada pela (i) **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/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33, ou (ii) **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, 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/MF sob o nº 02.295.585/0001-40, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Neste caso, o interesse dos Titulares dos CRI poderá ser afetado.

Risco da formalização do lastro dos CRI

A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

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.

Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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 n.º 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.

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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 e jurídicas 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.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

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.

Riscos Relativos à Devedora e às SPEs

Obrigações ambientais

A Devedora na qualidade de proprietário (direto ou indireto) ou de operadores 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 os 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

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

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.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

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, a análise de certidões administrativas e judiciais da Devedora, bem como a análise da aprovação, da regularidade, e das certidões administrativas e judiciais dos Empreendimentos.

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.

Riscos Relacionados à Cedente

Invalidez ou Ineficácia da Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em: (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários pendente, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão dos

Créditos Imobiliários, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso os Créditos Imobiliários, já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating Action: Moody's atribui ratings Ba2 / Aa3.br à 1ª série da oitava emissão de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

04 Jun 2018

Até R\$405 milhões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) classificados

Sao Paulo, June 04, 2018 -- Moody's América Latina atribuiu ratings Ba2 (escala global, moeda local) e Aa3.br (escala nacional) à 1ª série da 8ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) emitidos pela Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e lastreados por uma série de debêntures emitidas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Participações (Cyrela). A Cyrela irá investir os recursos obtidos em projetos imobiliários conforme definido nos documentos da operação.

Emissor / Securitizadora: Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

1ª série da 8ª emissão -- atribuiu Ba2 (escala global, moeda local) e Aa3.br (escala nacional)

FUNDAMENTOS DO RATING

Os ratings Ba2 (Escala Global, Moeda Local) e Aa3.br (Escala Nacional) atribuídos aos CRI são baseados principalmente na disposição e capacidade da Cyrela (como devedora) de honrar os pagamentos definidos nos documentos da operação, que reflete os ratings da dívida sênior sem garantia Ba2/Aa3.br das debêntures subjacentes que lastreiam os CRI. Qualquer alteração nos ratings das debêntures levará a uma mudança nos ratings dos CRI.

Os CRI serão lastreados por uma cédula de crédito imobiliário ou CCI, que representa, por sua vez, as debêntures emitidas pela Cyrela. As debêntures subjacentes possuem ratings Ba2 (Escala Global, Moeda Local) e Aa3.br (Escala Nacional). A Cyrela é também responsável por cobrir eventuais despesas da operação.

A primeira emissão do CRI são títulos pós fixados, indexados à taxa DI (taxa de depósito interbancário) e contarão com um spread a ser determinado. Os investidores receberão pagamentos semestrais de juros e o principal será pago nos meses 25, 37 e 49, sendo o último no vencimento final legal, em 2022.

O valor total de emissão é de até R\$ 405 milhões.

Os ratings dos CRI são baseados em uma série de fatores, entre eles:

- A disposição e capacidade da Cyrela (como devedora) de honrar os pagamentos das debentures subjacentes, com ratings Ba2 e Aa3.br. A Cyrela é, portanto, a responsável por efetuar o pagamento tempestivo do principal e juros das debêntures que lastreiam os CRI.

- Estrutura de repasse integral; risco de juros mitigado: o cronograma de pagamento dos CRI replica o fluxo de caixa programado das debêntures subjacentes, com uma defasagem de um dia útil, o que propicia um prazo adequado para efetuar os pagamentos dos CRI. Os pagamentos dos CRI correspondem aos pagamentos das debêntures subjacentes. A taxa pós-fixada do DI a ser paga aos CRI será determinada, utilizando o mesmo período do DI sob as debêntures. Para mitigar o risco de um dia adicional de juros para o primeiro período de taxa de juros, as debêntures incorporarão um dia extra de juros acumulados.

- A Cyrela é a responsável em última instância pelas despesas dos CRI: É de responsabilidade da Cyrela, nos termos dos documentos da operação, o pagamento de todas despesas dos CRI.

- Sem risco de fungibilidade: a Cyrela efetuará os pagamentos das debêntures diretamente na conta centralizadora da operação, que será mantida no Itaú Unibanco S.A. (Ba2 perspectiva estável).

Com sede em São Paulo, Brasil, e fundada em 1962, a Cyrela é uma das maiores construtoras do Brasil, e ainda uma das mais diversificadas em termos de oferecimento de produtos para diferentes níveis de renda e

demográficos. Fundamentalmente focada no segmento de alto padrão, a companhia também tem desenvolvido projetos para o segmento de classe média por meio da marca Living desde 2006. A empresa tem aproximadamente 89 empreendimentos em construção. Durante 2017, a Cyrela teve a receita de R\$ 27 bilhões e prejuízo líquido de R\$95 milhões, principalmente devido a provisões sem efeito caixa.

Os ratings Ba2 / Aa3.br de dívida sênior sem garantia atribuído às debêntures que lastreiam os CRI refletem a posição sólida da companhia no mercado da construção civil, a marca forte, boa diversificação em termos de produtos oferecidos e a governança experiente. Fatores positivos de crédito incluem a boa performance operacional mesmo em condições adversas de mercado, boa liquidez e baixa alavancagem. Ao mesmo tempo, a recuperação lenta e gradual da indústria da construção civil brasileira irá provavelmente resultar na geração de receitas mais modestas, menores taxas de crescimento da demanda por novos empreendimentos e menores oportunidades de negócio, o que manterão a performance operacional da Cyrela em níveis inferior ao pré-recessão pelo menos até o fim do ano de 2018. Outro fator negativo para a análise de crédito é o longo prazo dos recebíveis de unidades concluídas, o que expõe a companhia ao risco de inadimplência dos clientes.

A Cyrela detém aproximadamente 100% do capital social da Brazil Realty Securitizadora, incorporada em 2004 e cuja primeira emissão foi realizada em 2011. Até a presente data, a securitizadora realizou emissões de CRI que totalizam cerca de R\$ 1,43 bilhões, considerando também o montante referente à presente operação.

Fatores que levariam a uma elevação ou rebaixamento dos ratings:

Quaisquer alterações do rating seniores com garantia das debêntures subjacentes levarão a uma mudança dos ratings dos CRI.

A principal metodologia usada nestes ratings foi Abordagem da Moody's para atribuição de Ratings a Repackaged Securities ("Títulos Agrupados") ("Moody's Approach to Rating Repackaged Securities"), publicada em junho de 2015. Consulte a página de Metodologias de Rating em www.moody.com.br para obter uma cópia destas metodologias.

Os Ratings em Escala Nacional da Moody's (NSRs) pretendem ser medidas relativas de idoneidade creditícia entre emissões e emissores de dívida dentro de um país, possibilitando aos participantes do mercado uma melhor diferenciação dos riscos relativos. OS NSRs são diferentes dos ratings da escala global no sentido de que não são globalmente comparáveis ao universo completo das entidades classificadas pela Moody's, mas apenas com outras entidades classificadas dentro do mesmo país. Os NSRs são designados por um modificador ".nn" que indica o país relevante, como ".za" no caso da África do Sul. Para mais informações sobre a abordagem da Moody's para ratings na escala nacional, consulte a Metodologia de Ratings da Moody's publicada em maio de 2016 sob o título "Equivalência entre os Ratings na Escala Nacional e os Ratings na Escala Global" ("Mapping National Scale Ratings from Global Scale Ratings"). Embora os NSRs não tenham significado absoluto inerente em termos de risco de default ou perda esperada, pode-se inferir uma probabilidade histórica de default consistente com um dado NSR a partir do GSR para o qual o NSR mapeia em um momento específico. Para informações sobre taxas de default históricas associadas às diferentes categorias de escalas globais de ratings em distintos horizontes de investimentos consulte https://www.moody.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1113601.

DIVULGAÇÕES REGULATÓRIAS

Para especificações adicionais das principais premissas de ratings e análise de sensibilidade da Moody's, consulte as seções Premissas da Metodologia e Sensibilidade às Premissas do formulário de divulgação.

Esta operação é considerada como produto financeiro estruturado de acordo com a Instrução CVM nº 521.

A Moody's não recebeu nem levou em consideração nenhuma avaliação de due diligence de terceiros relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ("Avaliação (ões) de Due Diligence") nesta ação de rating.

A (s) Avaliação (ões) de Due Diligence aqui mencionada(s) foi/foram preparada (s) e produzida (s) por terceiros. Embora utilize Avaliação (ões) de Due Diligence apenas na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido, a Moody's não audita nem verifica de forma independente as informações ou procedimentos utilizados por provedores de due diligence de terceiros na preparação da (s) Avaliação (ões) de Due Diligence e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica da (s) Avaliação

(ões) de Due Diligence .

A Moody's não utilizou quaisquer modelos, nem análise de perda ou de fluxo de caixa em sua análise.

A Moody's não utilizou quaisquer simulações de cenários de estresse em sua análise.

As fontes de informação utilizadas na elaboração do rating são as seguintes: partes envolvidas nos ratings e informações públicas.

Os tipos de informação utilizado(s) na elaboração do rating são os seguintes: dados financeiros, documentação da dívida, legislação, documentos societários e jurídicos, informações públicas, informações da Moody's, e reportes regulatórios.

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

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

A Moody's adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de ratings sejam de qualidade suficiente e proveniente de fontes que a Moody's considera confiáveis incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Moody's não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de rating.

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

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

A Moody's América Latina Ltda. pode ter fornecido Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à entidade classificada ou a terceiros relacionados no período de 12 meses que antecederam a ação de rating de crédito. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Providos a Entidades com Rating da Moody's América Latina, Ltda." http://www.moody's.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1127644 para mais informações.

As entidades classificadas pela Moody's América Latina Ltda. e partes relacionadas a essas entidades podem também receber produtos/serviços fornecidos por partes relacionadas à Moody's América Latina Ltda. envolvidas em atividades de rating de crédito no período de 12 meses que antecederam a ação de rating de crédito. Consulte o link http://www.moody's.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1127651 para obter a lista de entidades que recebem produtos/serviços dessas entidades relacionadas.

A data da última Ação de Rating foi 11/5/18.

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

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

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

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

Consulte o documento Símbolos e Definições de Rating da Moody's ("Moody's Rating Symbols and Definitions") disponível na página de Definições de Ratings em www.moody.com.br para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de default e recuperação.

As divulgações regulatórias contidas neste comunicado de imprensa são aplicáveis ao rating de crédito e, se aplicável, também à perspectiva ou à revisão do rating.

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

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

Ely Mizrahi
Asst Vice President - Analyst
Structured Finance Group
Moody's America Latina Ltda.
Avenida Nacoes Unidas, 12.551
16th Floor, Room 1601
Sao Paulo, SP 04578-903
Brazil
JOURNALISTS: 800 891 2518
Client Service: 1 212 553 1653

Karen Ramallo
Senior Vice President/Manager
Structured Finance Group
JOURNALISTS: 1 212 553 0376
Client Service: 1 212 553 1653

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

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

© 2018 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELA MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. E SUAS AFILIADAS DE RATING ("MIS") SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU

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

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

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

OS RATINGS DE CRÉDITO E PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO FORAM REALIZADOS PARA O USO DE QUALQUER PESSOA COMO UMA REFERÊNCIA (BENCHMARK), COMO O TERMO É DEFINIDO PARA FINS REGULATÓRIOS, E NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria, e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de rating de crédito ou na preparação das Publicações da Moody's.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos,

incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

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

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

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating, pagar à Moody's Investors Service, Inc., por serviços de avaliação e ratings prestados por si, honorários que poderão ir desde US\$1.500 até, aproximadamente, US\$2.500.000. A MCO e a MIS também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings da MIS e de seus processos de rating. São incluídas anualmente no website www.moodys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings e entre as entidades que possuem ratings da MIS e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australianos da afiliada da MOODY'S, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo. Seria temerário e inapropriado para os investidores de varejo formar qualquer decisão de investimento com base nos ratings de crédito e publicações da Moody's. Em caso de dúvida, deve-se contatar um consultor ou outro profissional financeiro.

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

A MJKK ou a MSFJ (conforme aplicável) divulgam pelo presente que a maioria dos emitentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela MJKK ou MSFJ

(conforme aplicável) acordaram, com antecedência à atribuição de qualquer rating, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), por serviços de avaliação e rating por ela prestados, honorários que poderão ir desde JPY200.000 até, aproximadamente, JPY350.000,000.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)