

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ENTRE

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

E

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

05 DE ABRIL DE 2019

1
p
mm
L
L

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Pelo presente instrumento, de um lado

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

e, de outro lado,

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) (“Agente Fiduciário dos CRI”);

Sendo a Emissora, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados em conjunto como “Partes” e individualmente, se indistintamente, como “Parte”.

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de abril de 2019 (“RCA”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente) para



2



Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA

A ata da RCA será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Comércio Indústria e Serviços (“DCI”), edição nacional, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Inscrição da Escritura na JUCESP

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social compreende a: (i) incorporação; (ii) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; (iii) locação e administração de bens imóveis; (iv) construção de imóveis; e (v) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

3.1.2. A partir da realização da assembleia geral ordinária e extraordinária de acionistas a ser realizada em 26 de abril de 2019, conforme proposta de administração já divulgada pela Emissora,

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

o objeto social, desde que tal alteração venha a ser aprovada, será o seguinte: (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis; (ii) e a prestação de serviços a em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (iii) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura constitui a 11ª (décima primeira) Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora serão utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, através de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora (“SPEs”, quando mencionada no plural, ou “SPE”, quando no singular), nos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I a esta Escritura (“Empreendimentos Imobiliários”).

3.5.2. Os recursos serão transferidos para as SPE até a Data de Vencimento (conforme definida abaixo) e conforme cronograma de obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo I a esta Escritura.

3.5.3. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo I a esta Escritura, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I a esta Escritura), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura e o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 211ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização” (“Termo de Securitização”) deverão ser aditados de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI (conforme definido abaixo).

3.5.4. A Emissora deverá encaminhar para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, sempre nos meses abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado



Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

em 05 de outubro de 2019 e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatórios acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo II a esta Escritura (“Relatório Semestral”), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Imobiliário até a data de envio do referido relatório acompanhado de cópia das notas fiscais por ela emitidas. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário.

3.5.4.1. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.5.1. acima.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI

3.6.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 211ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Debenturista (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Pública Restrita”, respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.6.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista na forma do artigo 9º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 05 de abril de 2019 (“Data de Emissão”).

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data Emissão, vencendo em 05 de abril de 2024 (“Data de Vencimento”). Na Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (conforme definido abaixo), acrescido da remuneração de que trata a Cláusula 4.2 abaixo, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.1.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil) reais, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, totalizando R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.

4.2. Atualização e Remuneração

4.2.1. As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

4.2.2. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 (segmento CETIP UTVM)”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração”, respectivamente). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 4.2.2.1 abaixo.

4.2.2.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

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

n = número total de Taxas DI utilizadas;

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 UTMV), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dias Úteis anteriores 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, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula VI abaixo.

Observações:

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

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

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

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

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

4.2.2.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.2.3. 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 ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.2.2.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.2.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito à Debenturista, no prazo de 2 (dois) dias contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida:

(i) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Debenturista, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada; ou

(ii) a Emissora deverá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures, não excedendo o prazo de vencimento final das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures, o pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada a última Taxa DI divulgada.

4.3. Pagamento da Remuneração

O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 05 de julho de 2019 e os demais pagamentos serão trimestrais, sempre no dia 05 dos meses julho, outubro e janeiro, sendo o último pagamento na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”), conforme tabela abaixo:

	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures
1	05 de julho de 2019
2	05 de outubro de 2019
3	05 de janeiro de 2020
4	05 de abril de 2020
5	05 de julho de 2020
6	05 de outubro de 2020
7	05 de janeiro de 2021
8	05 de abril de 2021
9	05 de julho de 2021
10	05 de outubro de 2021
11	05 de janeiro de 2022
12	05 de abril de 2022
13	05 de julho de 2022
14	05 de outubro de 2022
15	05 de janeiro de 2023
16	05 de abril de 2023
17	05 de julho de 2023
18	05 de outubro de 2023
19	05 de janeiro de 2024
20	Data de Vencimento

4.4. Amortização

4.4.1. Cálculo da Amortização:

O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMi = VN_e \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right)$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Conforme subitem 4.2.2.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela abaixo.

4.4.2. O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 03 (três) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, conforme as datas e percentuais a seguir:

	Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures	Percentual de Amortização das Debêntures sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
2	05 de abril de 2023	33,3333%
3	05 de outubro de 2023	49,9999%
4	Data de Vencimento	100,00%

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 12729-9, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341).

4.5.2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura (“Tributos”) são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou

quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos como valores adicionais aos pagamentos ou reembolsos devidos à Debenturista, de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Para os fins desta Escritura, considera-se dia útil os dias de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

4.6.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, 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.

4.7. Encargos Moratórios

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

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.9. Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização até cada Data de Integralização (“Preço de Subscrição”), sendo certo que as Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma “Data de Integralização”).

4.9.2. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo III a esta Escritura (“Boletim de Subscrição”).

4.9.3. O Preço de Subscrição poderá ser acrescido de ágio ou deságio em cada Data de Integralização.

4.10. Repactuação

Não haverá repactuação das Debêntures.

4.11. Publicidade

Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal DCI, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.cyrela.com.br), na mesma data de sua publicação.

4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

4.13. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

CLÁUSULA V
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO ESPECIAL, OFERTA DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Oferta de Resgate Antecipado Facultativo

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo”). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, se houver; (b) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, para que os Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Debenturista terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;

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

(iv) o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (ii) da respectiva Remuneração até a data de Resgate Antecipado Facultativo, calculada nos termos da Cláusula 4.2 desta Escritura e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

5.1.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Especial

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 05 de abril de 2021, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação (“Resgate Antecipado Facultativo Especial”).

5.2.2. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Especial por meio de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário, nos termos desta Escritura (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial”), com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado 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 do efetivo pagamento à Debenturista; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.2.3. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo 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: (a) de 05 de abril de 2021 (inclusive) a 05 de abril de 2022 (exclusive), a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o somatório do Valor Nominal Unitário e da Remuneração das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Especial; e (b) de 05 de abril de 2022 (inclusive) a 05 de abril de 2024 (exclusive), a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o somatório do Valor Nominal Unitário e da Remuneração das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Especial.

5.2.4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2.5 Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo Especial parcial.

5.2.6 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, a Debenturista deverá resgatar imediatamente a totalidade dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.3. Oferta de Amortização Antecipada Facultativa

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de amortização antecipada facultativa das Debêntures endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário (“Oferta de Amortização Antecipada Facultativa”). A Oferta de Amortização Antecipada Facultativa será operacionalizada da seguinte forma (“Amortização Antecipada Facultativa”):



Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

(i) a Emissora realizará a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário nos termos desta Escritura (“Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa”), 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 da manifestação da Debenturista que aceitar a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa; (c) a data efetiva para a amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Amortização Antecipada Facultativa, 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 facultativa 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 Debenturista 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 Facultativa, calculada nos termos da Cláusula 4.2 desta Escritura, e de eventual prêmio de Amortização Antecipada Facultativa a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo, para cada uma das Debêntures.

5.3.2. Na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, a Debenturista deverá realizar a imediata amortização dos CRI, na mesma proporção, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.4. Aquisição Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e nas regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com este item poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem negociadas privadamente.

5.4.2. Na hipótese de aquisição facultativa das Debêntures conforme a Cláusula 5.4.1 acima, a Debenturista deverá realizar a imediata aquisição dos CRI, na mesma proporção, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

vencidas e imediatamente exigíveis, à Emissora o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

Vencimento Antecipado Automático:

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

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;

(vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, que resulte em alteração de controle da Emissora, salvo se houver o prévio consentimento da Debenturista, aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Debenturista, de acordo com a determinação de titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia geral de titulares dos CRI;

Vencimento Antecipado Não Automático:

(xi) descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, incluindo no caso de não envio do Relatório Semestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (a) pela Emissora à Debenturista, ou (b) pela Debenturista ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(xii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;

(xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos nos itens (i) e (xi) acima, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xv) venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(xvi) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas descritas na Cláusula 3.1.1 ou 3.1.2 desta Escritura, conforme o caso;

(xvii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 desta Escritura; e

(xviii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora (“Índices Financeiros”):

(i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

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

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

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

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

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

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

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

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

6.1.1. Caso: (i) haja a contratação, pela Emissora, de outras operações financeiras cujos índices financeiros sejam mais restritivos aos Índices Financeiros; e (a) as rubricas dos novos índices financeiros sejam as mesmas rubricas previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização, as Partes desde já concordam em aditar esta Escritura e o Termo de Securitização de forma que as razões dos Índices Financeiros sejam alteradas para refletir as razões dos novos índices financeiros praticados pela Emissora; ou (b) as rubricas dos novos índices financeiros sejam diferentes das rubricas dos Índices Financeiros previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a inclusão ou não dos novos índices financeiros. Nessas hipóteses, a Emissora deverá comunicar a Securitizadora acerca da contratação das referidas operações financeiras em até 15 (quinze) Dias Úteis após sua contratação.

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (i) a (x) da Cláusula 6.1 acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento.

6.3. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado indicados nas alíneas (xi) a (xviii) da Cláusula 6.1, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado, uma assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.3.1 Na hipótese: (i) de não instalação da assembleia geral de titulares de CRI, em primeira e segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização; (ii) em caso de instalação da assembleia geral de titulares de CRI, mas não haja quórum suficiente para a deliberação, nos termos do Termo de Securitização; ou (iii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures: (a) por 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em circulação na assembleia geral de titulares dos CRI; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em circulação na assembleia geral de titulares dos CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos titulares dos CRI em circulação, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.4. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 9.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.7 acima.

CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:
 - a. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (ii) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

- b. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (ii) cópia do demonstrativo de apuração dos índices financeiros previstos na Cláusula 6.1 (q) acima, com sua respectiva memória de cálculo; e (iii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;
- c. dentro de 30 (trinta) dias úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
- d. cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 30 (trinta) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;
- e. informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 6.1 acima imediatamente após a sua ocorrência; e
- f. semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, enviar o Relatório Semestral, conforme previsto na Cláusula 3.5.4. acima.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 (segmento CETIP UTMV); (b) ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais Aditamentos e da RCA Emissora; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, custodiante, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

- (vii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, na mesma data de conhecimento do evento;
- (viii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (ix) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI;
- (x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável; e
- (xi) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.

7.1.1. Caso a Emissora venha a ser transformada em uma sociedade de ações de capital fechado, ou perder o registro de companhia aberta concedido pela CVM, a Emissora deverá manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

**CLÁUSULA VIII
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

- 8.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:
- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
 - (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

- (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta Pública Restrita em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;
- (vi) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (vii) a Emissora está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em sua condição financeira;
- (ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (x) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (xiii) os balanços patrimoniais da Emissora auditados e datados de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(xiv) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xv) a Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xvi) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xvii) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora;

(xviii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;

(xix) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xx) os documentos e informações fornecidos a Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

(xxi) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxii) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;

(xxiii) conhece e está em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este contrato será cumprido, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12; e

(xxiv) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

**CLÁUSULA IX
DAS DESPESAS**

9.1. Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo:

(i) remuneração do Banco Liquidante e do Escriturador do CRI, no montante de R\$300,00 (trezentos reais) mensais;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R\$33.000,00 (trinta e três mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham

Paulo
mm
TS

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pela Cédula de Crédito Imobiliário emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” a ser celebrado entre a Securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”) e com interveniência da Emissora (“Escritura de Emissão de CCI” e “CCI”, respectivamente), bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Debenturista, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, , da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”);

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI;

(b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais, em cada ano subsequente, no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura;

(c) Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (“IPCA”), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário;

(d) A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de



Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);

(e) Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória 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 à atualização monetária pelo IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(f) No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante em razão das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços; e

(g) A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para posterior reembolso por parte da Emissora à Debenturista, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Emissora e/ou reembolsadas à Debenturista. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: 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\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês 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 IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário. Os demais termos e condições estão previstos na Cláusula 13.5. e subitens do Termo de Securitização;

- (v) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (viii) custos relacionados à assembleia de titulares de CRI;
- (ix) despesas relativas à abertura e manutenção da corrente nº 12729-9, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (x) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xi) despesas com a contratação, atualização e manutenção da auditoria do patrimônio separado dos CRI;
- (xii) todos os custos relativos à Oferta Pública Restrita (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta Pública Restrita, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*; e
- (xiii) demais despesas previstas no Termo de Securitização dos CRI.

9.1.1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

9.1.2. As Despesas que, nos termos da Cláusula 9.1. acima, sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

9.1.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.5. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e, caso os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

9.1.5.1. Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, Patrimônio Separado é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos direitos decorrentes das Debêntures, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta Pública Restrita ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias ("Despesas Extraordinárias").

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

9.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

9.3. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

**CLÁUSULA X
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

10.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.2. As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

10.3. A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.11 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

10.4. As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.5. A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios.

10.6. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto se estabelecido de forma diversa nesta Escritura, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas (inclusive aquelas relativas à renúncia ou ao perdão temporário a um Evento de Inadimplemento) dependerão de aprovação de (i) Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação, em primeira convocação; ou (ii) Debenturistas representando, no mínimo, 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação, em segunda convocação.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

10.6.1. Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.6 acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- (ii) as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, e propostas exclusivamente pela Companhia (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a Resgate Antecipado Facultativo Especial; (i) das disposições relativas a Oferta de Amortização Antecipada Facultativa; (j) das disposições relativas à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo; ou (k) da redação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

10.7. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.

10.8. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre (i) correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a esta Escritura já expressamente permitidas nos termos desta Escritura; ou (iii) alterações a esta Escritura em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

10.9. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**CLÁUSULA XI
DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Comunicações

10.1.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia
CEP 04552-000 - São Paulo - SP

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves
Tel.: (011) 4502-3345 / (011) 4502-3445
Fax: (011) 4502-3225
Correio Eletrônico: paulo.goncalves@cyrela.com.br

Para a Debenturista

RB Capital Companhia de Securitização

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi,
CEP 04.538-132 - São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 3127-2700 Fax: (11) 3127-2708
Correio Eletrônico: servicing@rbcapital.com

Para o Agente Fiduciário dos CRI

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi
CEP 04534-002 – São Paulo - SP

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira
Tel.: (011) 3090-0447 / (021) 2507-1949
Correio Eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

11.1.2. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.



11.3. Custos de Registro

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

11.4. Lei Aplicável

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.5. Irrevogabilidade

Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.6. Independência das Disposições da Escritura

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.7. Título Executivo Extrajudicial

Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

11.8. Foro

As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

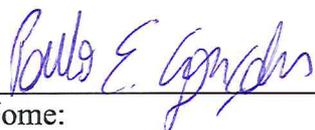
São Paulo, 05 de abril de 2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' on the right margin and several illegible signatures.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

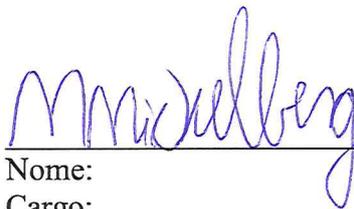
Página de Assinaturas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome:

Cargo: Paulo Eduardo Gonçalves
Diretor de RI e Operações
Estruturadas



Nome:

Cargo:

Miguel Maia Mickelberg
CPF: 006.105.080-67
RG: 62.680.742-6

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Página de Assinaturas

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: **Carolina Spindola de
Abreu Avancini**
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-09**



Nome: **Inigo Faria Silveira**
Cargo: **RG: 22.366.436-8
CPF: 137.685.467-80**



Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Página de Assinaturas

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:



C

p

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

ANEXO I – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

NOME DO EMPREENDIMENTO	PERCENTUAL DOS RECURSOS DA DEBÊNTURE A SER APLICADO NO EMPREENDIMENTO	GASTOS TOTAIS A INCORRER (R\$)	MONTANTE DE RECURSOS JÁ DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS (R\$)
1. Empreendimento “Silva Telles”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.965.100/0001-55, objeto das matrículas nºs 6.633, 35.749, 35.748 e 35.750 todas do 5º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo.	11%	81.738.840,54	28.029.813,00
2. Empreendimento “São Felipe I”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.229/0001-69, objeto da matrícula nº 289.576 do 9º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo.	13%	62.894.690,11	10.320.373,00
3. Empreendimento “Ascendino Reis 2”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela CBR 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.178.834/0001-15, objeto das matrículas nºs 228.800, 214.014, 36.107, 227.158, 227.159, 15.470 e 114.952 do 14º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo.	48%	116.973.077,79	0
4. Empreendimento “Francisco Morato”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.200/0001-87, objeto das matrículas nºs 207.241, 137.386, 10.959, 10.960, 152.126, 106.752 e 190.642 do 18º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo.	14%	75.647.253,45	7.167.653,00
5. Empreendimento “Lauriano 2”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.512.523/0001-78, objeto da matrícula nº 76.985 do 10º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo.	9%	90.978.376,52	24.724.394,00
6. Empreendimento “Margaridas”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.529.157/0001-10, objeto das matrículas nºs 130.160, 85.544 e 89.710 do 15º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.	5%	66.747.523,90	21.082.035,03

NOME DO EMPREENDIMENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS											
	1º Semestre 2019	2º Semestre 2019	1º Semestre 2020	2º Semestre 2020	1º Semestre 2021	2º Semestre 2021	1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023			
1. SILVA TELLES	R\$ 7.487.053,00	0	R\$ 628.582,00	R\$ 1.607.991,00	R\$ 2.289.659,00	R\$ 2.575.672,00	R\$ 1.548.849,00	R\$ 593.642,00	0			
2. SÃO FELIPE I	0	R\$ 35.362,00	R\$ 413.787,00	R\$ 1.607.244,00	R\$ 2.511.967,00	R\$ 2.823.567,00	R\$ 2.282.562,00	R\$ 5.418.155,00	R\$ 3.858.004,00			
3. ASCENDINO REIS 2	R\$ 14.309.547,00	R\$ 32.298.667,00	R\$ 13.225.000,00	R\$ 1.063.589,00	R\$ 1.596.545,00	R\$ 2.244.344,00	R\$ 3.467.919,00	R\$ 2.521.890,00	R\$ 1.519.209,00			
4. FRANCISCO MORATO	0	R\$ 1.339.595,00	R\$ 958.371,00	R\$ 2.098.391,00	R\$ 3.485.218,00	R\$ 2.918.032,00	R\$ 3.975.662,00	R\$ 4.528.554,00	R\$ 1.467.973,00			
5. LAURIANO 2	0	0	R\$ 1.208.829,00	R\$ 1.931.362,00	R\$ 4.007.611,00	R\$ 3.180.365,00	R\$ 2.249.476,00	R\$ 673.140,00	0			
6. MARGARIDAS	R\$ 376.287,00	0	R\$ 1.200.114,00	R\$ 1.772.678,00	R\$ 2.711.484,00	R\$ 2.090.151,00	R\$ 1.283.405,00	0	0			

mm *Paulo* *Paulo* *Paulo*

ANEXO II - MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o n.º 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [●] a [●], a(s) seguinte(s) SPE(s) abaixo mencionada(s) gastaram os recursos oriundos da emissão dos CRI conforme indicado na tabela abaixo:

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE	CNPJ	% lastro	Valor gasto
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Adicionalmente, encaminhamos anexo o cronograma de evolução de obras nos Empreendimentos Imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

ANEXO III – MINUTA BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

DATA: [•]/[•]/[•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	Nº: 01
Via		

Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado em 05 de abril de 2019 (“Escritura”).

EMISSORA

Emissora:	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES , sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, nº 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 07.731.731/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o n.º 35.300.137.728.
-----------	---

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo –	Emissão: 05 de abril de 2019 Vencimento: 05 de abril de 2024	11ª	Única	100.000	R\$ 1.000,00	R\$ 100.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
Não há.	O pagamento do Valor Nominal Unitário será realizado em 03 (três) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinqüagésimo	100,00% CDI	O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 05 de junho de 2019 e os demais pagamentos serão realizados

Handwritten signatures and initials:
L. Balthazar
M.M.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento.

trimestrais, sempre dia 05 dos meses julho, outubro e janeiro, se o último pagamento ocorrer após a Data de Vencimento.

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Forma: Nominativa;

Garantias: Não há

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome ou Denominação Social: CPF ou CNPJ:

Endereço: N Complemento:

Bairro: Cidade: UF: País: Brasil

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QUANTIDADE 100.000 (CEM MIL)

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Conforme Cláusula 4.9. da Escritura, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição e serão integralizadas medida em que os CRI forem integralizados.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversível em Ações, Quirografária, da Emissora, para os devidos fins que conhece, está de acordo por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de abril de 2019, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2019.

[•]
Subscritor

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Emissora

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

L
Aut p
mm
17/3

