

CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18

NIRE - 35.300.137.728

Ata da Reunião do Conselho de Administração

DATA, HORA E LOCAL: 08 de maio de 2018, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109 - 2º andar - Sala 01 - Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000.

CONVOCAÇÃO: Convocação dispensada por estarem presentes todos os membros do Conselho de Administração.

PRESENÇA: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Elie Horn, Rogério Frota Melzi, Rogério Jonas Zylbersztajn, George Zausner, Rafael Novellino, Fernando Goldsztein, João Cesar de Queiroz Tourinho e José Guimarães Monforte (“Conselheiros”).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente – Elie Horn; Secretário – Miguel Maia Mickelberg.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** realização da 9ª (nona) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirográfica, no valor de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada; e **(ii)** autorização à Diretoria da Companhia para que esta possa tomar todas e quaisquer providências necessárias à formalização da deliberação acima.

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

(I) Aprovaram, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a realização da 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de, inicialmente, R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais) (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada (“Oferta Privada”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Escritura de Emissão”), as quais terão as seguintes características e condições: (a) **Valor Total da Emissão e Data de Emissão:** A Emissão terá o valor total de, inicialmente, R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais) na data de emissão, que será definida da Escritura de Emissão (“Data de Emissão”); (b) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 405.000 (quatrocentas e cinco mil) Debêntures; (c) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”); (d) **Séries:** A Emissão será realizada em série única; (e) **Forma, Tipo e Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados; (f) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir o debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures; (g) **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.491 (mil quatrocentos e noventa e um) dias contados da Data Emissão, vencendo em 08 de junho de 2022 (“Data de Vencimento”); (h) **Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA;

(i) Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a **CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** (“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. 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;

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive). As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do boletim de subscrição. Nos termos a serem definidos no contrato de cessão e transferência, a Debenturista deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 (“Securizadora”), incluindo a obrigação de integralização, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma “Data de Integralização”);

(k) Remuneração: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 102% (cento e dois 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 CETIP no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração”, respectivamente). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal

Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão;

(l) Pagamento da Remuneração: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 07 de dezembro de 2018 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”);

(l) Pagamento da Amortização: O pagamento do valor nominal unitário das Debêntures será realizado após (i) 25 (vinte e cinco) meses contados da Data de Emissão; (ii) 37 (trinta e sete) meses contados da Data de Emissão; e (iii) 49 (quarenta e nove) meses contados da Data de Emissão;

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas hipóteses de vencimento antecipado das obrigações da Companhia constantes da Escritura de Emissão, com a sua consequente exigibilidade imediata, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observado o disposto na Escritura de Emissão, a ocorrência dos eventos:

Vencimento Antecipado Automático: **(1)** inadimplemento, pela Companhia, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação; **(2)** (i) decretação de falência da Companhia; (ii) pedido de autofalência pela Companhia; (iii) pedido de falência da Companhia formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Companhia, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia; ou (vi) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Companhia, nos termos da legislação aplicável; **(3)** realização de redução de capital social da Companhia com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista; **(4)** 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 Companhia 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 Companhia, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada; **(5)** se as obrigações de pagar da Companhia previstas neste Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas as obrigações que gozem de

preferência por força de disposição legal; **(6)** protestos legítimos de títulos contra a Companhia, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Companhia, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Companhia 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 Companhia tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Companhia no prazo supra mencionado; **(7)** não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Companhia 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; **(8)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, que resulte em alteração de controle da Companhia, 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; **(9)** transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; **(10)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia, das obrigações a serem assumidas na Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Vencimento Antecipado Não Automático: **(1)** descumprimento pela Companhia ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura, incluindo no caso de não envio do Relatório Trimestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela

Companhia à Debenturista, ou (ii) pela Debenturista ou por qualquer terceiro à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; **(2)** provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Companhia na Escritura; **(3)** distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos nos itens (a) e (b) acima, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações; **(4)** 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 Companhia, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Companhia até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; **(5)** venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Companhia, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Companhia 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; **(6)** mudança ou alteração no objeto social da Companhia 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; **(7)** aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão; **(8)** não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Companhia 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 Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Companhia (“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); ii. 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).

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Companhia 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 Companhia;

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

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Companhia em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Companhia 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 Companhia;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Companhia, 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 Companhia, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

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

(n) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures endereçada ao Debenturista, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

(o) Resgate Antecipado Facultativo Especial: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

(p) Oferta de Amortização Antecipada Facultativa: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de amortização antecipada facultativa das Debêntures, observado os termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

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

(q) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Companhia serão utilizados para investimento diretos ou indiretos através de sociedades de propósito específico controladas pela Companhia, de empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão;

(r) Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na(s) conta(s) corrente(s) a ser(em) indicada(s) pela Debenturista, mediante aviso escrito entregue à Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência com relação à respectiva data de pagamento;

(II) Fica a Diretoria da Companhia autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e Oferta Privada, incluindo, mas não se limitando, à: (a) contratação dos demais prestadores de serviços da Emissão, tais como banco mandatário, agente escriturador, agente fiduciário e assessores legais, entre outros; (b) negociação dos termos e condições finais dos documentos da Oferta Restrita, incluindo as obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento e condições de vencimento antecipado das Debêntures; e (c) celebração de todos os instrumentos e prática de todos os atos necessários à efetivação da Emissão e da Oferta Privada, incluindo, sem limitação, Escritura de Emissão, contrato de cessão e demais documentos da Oferta Privada, bem como aditamentos aos mesmos. Todos os atos relativos às deliberações ora aprovadas que

tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta reunião ficam também expressamente confirmados e ratificados.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes.

Assinaturas: Mesa: Presidente - Elie Horn; e Secretário – Miguel Maia Mickelberg.
Conselheiros: Elie Horn, Rogério Frota Melzi, Rogério Jonas Zylbersztajn, George Zausner, Rafael Novellino, Fernando Goldsztein, João Cesar de Queiroz Tourinho e José Guimarães Monforte. São Paulo, 08 de maio de 2018.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

ELIE HORN
Presidente

MIGUEL MAIA MICKELBERG
Secretário