



CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

2ª Emissão de Debêntures

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

1. PARTES

EMISSORA	CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
CNPJ	05.262.743/0001-53
COORDENADOR LÍDER	Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	07/10/2014
DATA DE VENCIMENTO	15/03/2021
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$50.000.000,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES	500

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

NÚMERO DE SÉRIES	1
ESPÉCIE	QUIROGRAFARIA
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados para o resgate antecipado integral da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples da Emissora, e para composição do capital de giro da Emissora (“Destinação dos Recursos”).

3. SÉRIES

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	CPDU12
DATA DE VENCIMENTO	15/03/2021
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$50.000.000,00
PU NA DATA DE EMISSÃO	R\$100.000,00
QUANTIDADE DE TÍTULOS	500
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% do DI + 6,50% a.a
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo covenants@pentagonotrustee.com.br

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	1	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
16/01/2017	944,066220	1.042,873251
15/02/2017	933,749067	994,293104
15/03/2017	1.146,433082	780,524549
17/04/2017	940,445732	923,391506
15/05/2017		706,399377
15/08/2017		2.450,475728
15/09/2017		760,425685
16/10/2017		657,574505
15/11/2017		669,455010
15/12/2017		649,864204

5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	500	500	0	0	0	0	0	0

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

6. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

Alterações Estatutárias

Em AGE, realizada em 01/11/2017, foi aprovada a alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a alteração do endereço da sede social da Companhia.

Assembleias Geral de Titulares

AGD de 01/12/2017 alteração de fluxo (retificação)

AGD de 14 de abril de 2017 Prorrogação de prazo para obtenção dos TVOs, pagamento de juros devidos em abril/2017 em maio/2017 corrigidos pela remuneração, alteração do fluxo de amortização e fluxo de juros, prazo de carência para recomposição da garantia.

Fatos Relevantes

Não houve a publicação de fatos relevantes no período.

7. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA*

Não aplicável.

8. GARANTIAS DO ATIVO

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Posição de caixa, considerando os investimentos em Títulos de Valores Mobiliários das Fiduciárias e Emissora de no mínimo R\$ 40.000.000,00	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO
Limite Anual de Garantia	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO
Limite Mínimo de Garantia	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo garantia@pentagonotruster.com.br

9. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 5 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais.
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro;

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.com.br)

Não aplicável.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia)

I. **Fiança**: garantia fidejussória prestada por (i) CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

II. **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 O presente Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto a cessão fiduciária, pelas Fiduciantes ao Fiduciário, de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, decorrentes da comercialização dos Lotes, conforme devidamente descritos nos Anexos I a IV ao presente instrumento, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força das Debêntures e de suas posteriores alterações, o que inclui, sem limitação, o pagamento do saldo devedor das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (“Obrigações Garantidas”), nas seguintes proporções:

(a) a Primeira Fiduciante cede e transfere ao Fiduciário, a partir da presente data, a propriedade fiduciária sobre 72,00% (setenta e dois por cento) dos Direitos Creditórios Verana Camaçari, provenientes dos Contratos Imobiliários e evidenciados no Anexo I a este Contrato de Cessão

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas abaixo (“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Verana Camaçari”);

(b) a Segunda Fiduciante ainda, cede e transfere ao Fiduciário, a partir da presente data, a propriedade fiduciária sobre 54,40% (cinquenta e quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) de parte dos Direitos Creditórios Paradis Canoas, provenientes dos Contratos Imobiliários e evidenciados no Anexo II a este Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas e 100% (cem por cento) de parte dos Direitos Creditórios Paradis Canoas, provenientes dos Contratos Imobiliários e evidenciados no Anexo II a este Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas abaixo (“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Paradis Canoas”);

(c) a Terceira Fiduciante cede e transfere ao Fiduciário, a partir da presente data, a propriedade fiduciária sobre 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Verana Macapá, provenientes dos Contratos Imobiliários e evidenciados no Anexo III a este Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas abaixo (“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Verana Macapá”);

(d) a Quarta Fiduciante cede e transfere ao Fiduciário, a partir da presente data, a propriedade fiduciária sobre 66,05% (sessenta e seis inteiros e cinco centésimos por cento) dos Direitos Creditórios Verana Porto Velho, provenientes dos Contratos Imobiliários e evidenciados no Anexo IV a este Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas abaixo (“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Verana Porto Velho” e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Verana Camaçari, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Paradis Canoas e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Verana Macapá, doravante denominadas “Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios”);

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.1.1 Caso haja o inadimplemento dos Direitos Creditórios, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos Contratos Imobiliários, caberá única e exclusivamente às Fiduciantes e/ou ao Consórcio, por si ou por meio de terceiros, realizar o procedimento de cobrança e execução de tais Direitos Creditórios, na forma prevista na legislação aplicável.

1.1.2 As Fiduciantes serão responsáveis, em relação aos seus respectivos Direitos Creditórios, pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas, honorários e emolumentos devidos em decorrência do quanto previsto no item 1.1.1, acima.

1.1.3 Além dos Direitos Creditórios, será cedida a Conta Centralizadora para o Fiduciário (conforme definido abaixo), incluindo qualquer remuneração decorrente das Aplicações Financeiras, conforme disposto na cláusula 7.2.1., em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.”

*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605