



Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

2ª Emissão de Debêntures

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

1. PARTES

EMISSORA	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
CNPJ	73.178.600/0001-18
COORDENADOR LÍDER	Banco Itaú BBA S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. EMISSÃO

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	CYRE12
DATA DE EMISSÃO	05/01/2008
DATA DE VENCIMENTO	05/01/2018
VOLUME TOTAL EMITIDO	249.750.000

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

PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	24.975
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 0,65% a.a.
ESPÉCIE	QUIROGRAFARIA
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos líquidos obtidos por meio desta Emissão serão integralmente utilizados, direta ou indiretamente, no curso regular de seus negócios, da seguinte forma: (i) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$249.750.000,00, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (ii) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$249.750.000,00, para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	AA- Emissão
2ª SÉRIE	
CÓDIGO DO ATIVO	CYRE22
DATA DE EMISSÃO	05/01/2008

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

DATA DE VENCIMENTO	05/01/2018
VOLUME TOTAL EMITIDO	249.750.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	24.975
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 0.65% a.a.
ESPÉCIE	QUIROGRAFARIA
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos líquidos obtidos por meio desta Emissão serão integralmente utilizados, direta ou indiretamente, no curso regular de seus negócios, da seguinte forma: (i) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$249.750.000,00, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (ii) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$249.750.000,00, para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	AA- Emissão

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	1	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
05/01/2017		722,34059
05/07/2017		590,04315
SÉRIE	2	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
05/01/2017		722,34059
05/07/2017		590,04315

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	24.975	10	0	0	24.965	0	0	0
2	24.975	4.253	0	0	20.722	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

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

Alterações Estatutárias

Em AGE, realizada em 24/01/2017, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigo 31, referente à composição da Diretoria; e (ii) parágrafo 1º do artigo 37, referente à representação da Companhia.

Em AGE, realizada em 19/07/2017, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigo 2º, em virtude de deliberação de alteração do endereço da sede social da Companhia; e (ii) artigo 37, referente à representação da Companhia.

Em AGE, realizada em 08/12/2017, foi aprovada a alteração do artigo 26 do Estatuto Social da Companhia, referente à eleição de novo membro do Conselho de Administração em casos de vacância.

Assembleias Geral de Titulares

Não houve assembleias no período.

Fatos Relevantes

Fato Relevante em 10/04/2017 – Aprovar a participação da companhia em aumento de capital social da Tecnisa.

Fato Relevante em 22/05/2017 - Grand Parc Residencial Resort.

Fato Relevante em 15/12/2017 - Desvinculação de Ações do Acordo de Acionistas.

Fato Relevante em 18/12/2017 - Distrato Acordo de Acionistas.

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

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

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Total de Recebíveis + Imóveis a Comercializar / Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= 11,66 Atendido	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= 10,64 Atendido	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= 12,7 Atendido	N/A
EBIT / Despesas Financeira Líquida	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= -3,08 Atendido	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= -3,28 Atendido	Limite $\geq 1,5$ ou < 0 Apurado= -2,67 Atendido	N/A
DIVIDA LIQUIDA +IMOVEIS A PAGAR / PATRIMONIO LIQUIDO	Limite $\leq 0,70$ Apurado= 0,03 Atendido	Limite $\leq 0,70$ Apurado= 0,02 Atendido	Limite $\leq 0,70$ Apurado= -0,06 Atendido	N/A

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

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

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

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

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

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

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 9 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 5 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 6 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 4 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 3 e 4 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

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 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 9 deste relatório
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 9 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

9. 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)

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

DEBÊNTURE

EMISSORA	ABAPORU PARTICIPAÇÕES S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª e 2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 86.000.000
ESPÉCIE	Real
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	4.400 e 4.200, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/05/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% da Taxa DI + 1,3% a.a
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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

CRI

EMISSORA	BRAZIL REALTY - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
EMISSÃO/SÉRIE	1ª /1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 270.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
QUANTIDADE DE TÍTULOS	900
DATA DE VENCIMENTO	01/06/2023
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	107% do DI
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

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

EMISSIONA	BRAZIL REALTY - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
EMIÇÃO/SÉRIE	2ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 300.000.006,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
QUANTIDADE DE TÍTULOS	900
DATA DE VENCIMENTO	24/05/2017
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	108% do DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	BRAZIL REALTY - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
EMIÇÃO/SÉRIE	5ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 150.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150.000
DATA DE VENCIMENTO	05/12/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	98% da Taxa DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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

EMISSIONA	BRAZIL REALTY - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
EMIÇÃO/SÉRIE	6ª/1ª e 2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 200.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança
QUANTIDADE DE TÍTULOS	200.000
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2017 e 15/11/2018, respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	98% da Taxa DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	BRAZIL REALTY - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
EMIÇÃO/SÉRIE	7ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 30.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval
QUANTIDADE DE TÍTULOS	30.000
DATA DE VENCIMENTO	14/12/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% da Taxa DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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)

Não aplicável.

*Texto extraído da escritura da Emissão.

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