



Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

5ª Emissão de Debêntures

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

## 1. PARTES

EMISSORA	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
CNPJ	08.801.621/0001-86
COORDENADOR LÍDER	Banco J. Safra S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

## 2. EMISSÃO

### 1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	CCPE15
DATA DE EMISSÃO	12/09/2013
DATA DE VENCIMENTO	15/08/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	80.000.000

#### 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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	8.000
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	110% da taxa DI
ESPÉCIE	quiografária
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Oferta Restrita em razão da (i) integralização das Debêntures da 1ª Série, serão destinados ao financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico, do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Imóveis”), incluindo, mas não se limitando, aos custos de incorporação imobiliária, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes a tais empreendimentos, e/ou (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes à aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico, e (ii) integralização das Debêntures da 2ª Série, serão destinados ao reforço do capital de giro da Emissora. Os recursos decorrentes da integralização das

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

	Debêntures da 1ª Série serão aplicados na forma disposta na alínea (i) acima, observado que a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá aplicar referidos recursos entre os Imóveis, independentemente de proporção ou montante mínima a ser destinada individualmente a cada um, podendo, inclusive não ser destinado qualquer montante para determinado Imóvel.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	Ba3/A2.br Emissão
<b>2ª SÉRIE</b>	
CÓDIGO DO ATIVO	CCPE25
DATA DE EMISSÃO	12/09/2013
DATA DE VENCIMENTO	15/08/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	120.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	12.000
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	110% da taxa DI
ESPÉCIE	QUIROGRAFARIA
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Oferta Restrita em razão da (i) integralização das Debêntures da 1ª Série, serão destinados ao

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico, do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Imóveis”), incluindo, mas não se limitando, aos custos de incorporação imobiliária, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes a tais empreendimentos, e/ou (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes à aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico, e (ii) integralização das Debêntures da 2ª Série, serão destinados ao reforço do capital de giro da Emissora. Os recursos decorrentes da integralização das Debêntures da 1ª Série serão aplicados na forma disposta na alínea (i) acima, observado que a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá aplicar referidos recursos entre os Imóveis, independentemente de proporção ou montante mínima a ser destinada individualmente a cada um, podendo, inclusive não ser destinado qualquer montante para determinado Imóvel.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO\*

Ba3/A2.br 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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotruster.com.br](mailto:covenants@pentagonotruster.com.br)

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	1	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
15/02/2017		363,0878
15/05/2017		288,2412
15/08/2017		277,7179
15/11/2017		220,4782
SÉRIE	2	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
15/02/2017		744,9152
15/08/2017		573,9641

### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	8.000	8.000	0	0	0	0	0	0
2	12.000	2.800	0	0	0	9.200	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](http://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 20/04/2017, 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 27, referente à competência do Conselho de Administração da Companhia; (iii) artigo 33, referente à competência da Diretoria; e (iv) artigo 31 e a exclusão dos artigos 37 e 38 com a conseqüente renumeração dos demais artigos, para alterar a composição da Diretoria.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

### **Assembleias Geral de Titulares**

Não houve AGD no período.

### **Fatos Relevantes**

Fato Relevante em 24/01/2017 – Memorandos de Entendimentos Não Vinculantes.

Fato Relevante em 28/04/2017 – Alterações na Diretoria.

Fato Relevante em 16/05/2017 – Aprovação da realização de oferta pública de distribuição de notas promissórias comerciais.

Fato Relevante em 04/07/2017 – Transações CPPIB e Prologis.

Fato Relevante em 16/08/2017 – Closing de Transações CPPIB e Prologis.

#### **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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
EBITDA / RES. FINAN.	Limite $\geq 1,4$ Apurado= 2,78 Atendido	Limite $\geq 1,4$ Apurado= 2,82 Atendido	Limite $\geq 1,4$ Apurado= 5,06 Atendido	Limite $\geq 1,4$ Apurado= 4,93 Atendido
DIVIDA / EBITDA	Limite $\leq 3,5$ Apurado= 2,2 Atendido	Limite $\leq 3,5$ Apurado= 2,52 Atendido	Limite $\leq 3,5$ Apurado= 0,6 Atendido	Limite $\leq 3,5$ Apurado= 0,66 Atendido

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto: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](http://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](mailto: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](http://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](http://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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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](http://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.*

**DEBÊNTURES**

EMISSORA	CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
EMISSÃO/SÉRIE	2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$204.420.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	20.442
DATA DE VENCIMENTO	15/02/2017
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% do DI + 1,22% 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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
EMISSÃO/SÉRIE	6ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$150.000.000,00
ESPÉCIE	Real
GARANTIAS	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150
DATA DE VENCIMENTO	15/01/2022
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% do DI + 1,15% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

### **NOTA PROMISSÓRIA**

EMISSORA	CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª a 6ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 150.000.000,00
ESPÉCIE	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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



GARANTIAS	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
QUANTIDADE DE TÍTULOS	20
DATA DE VENCIMENTO	18/01/2017, 17/07/2017, 13/01/2018, 12/07/2018, 08/01/2019 e 07/07/2019, respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	(i) 1ª e 2ª Séries: 100% do DI + 0,80% a.a.; (ii) 3ª a 6ª Séries: 100% do DI + 1,15% 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](http://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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605