



Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

6ª 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 Safra S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	15/01/2014
DATA DE VENCIMENTO	15/01/2022
VOLUME TOTAL EMITIDO	150.000.000
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES	150

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	Real
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Oferta Restrita em razão da integralização das Debêntures serão destinados ao reforço do capital de giro da Emissora.

3. SÉRIES

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	CCPE16
DATA DE VENCIMENTO	15/01/2022
VOLUME TOTAL EMITIDO	150.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	1.000.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 1,15% 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

4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

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

SÉRIE	1	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
15/01/2017	50.000,00000000	72.261,75200000
15/07/2017	50.000,00000000	56.383,95540000

5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	150	150	0	0	0	0	0	0

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 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

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

Companhia; (iii) artigo 33, referente à competência da Diretoria; e (iv) artigo 31 e a exclusão dos artigos 37 e 38 com a consequente 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.

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

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
DIVIDA / EBITDA	Limite <= 4 Apurado = 2,2 Atendido	Limite <= 4 Apurado = 2,52 Atendido	Limite <= 4 Apurado = 0,60 Atendido	N/A

*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

8. GARANTIAS DO ATIVO

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
--------	----------	-------------------

*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:

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

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 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
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

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 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
---	-------------------------

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.

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



(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.

(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

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

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.*

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
EMISSÃO/SÉRIE	5ª/1ª e 2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$200.000.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	8.000 e 12.000
DATA DE VENCIMENTO	15/08/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	110% do DI
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
GARANTIAS	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos

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

	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.
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

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

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

I. Hipoteca de Imóvel:****“4.23 Garantia Real**

4.23.1 As Debêntures contam com hipoteca de 1º grau do domínio útil, conforme o caso, do imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. (“Hatiha”), com valor de venda forçada, atribuído em laudo de avaliação a ser entregue ao Agente Fiduciário, de R\$25.275.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos e setenta e cinco mil reais) (“Imóvel”), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora previstas nesta Escritura, nos termos da respectiva escritura pública de hipoteca (“Hipoteca”).

II. Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:**“1. OBJETO****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 Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, e às Notas Promissórias, nos termos das respectivas cártulas (“Cártulas”); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Debêntures e às Notas Promissórias, inclusive para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Credores (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas, pela Emissora, as seguintes garantias em favor dos Credores (“Garantias”):

(i) alienação fiduciária de 42,53% (quarenta e dois inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo Grand Plaza, de titularidade da Devedora, (“Alienação Fiduciária” e “Cotas Alienadas Fiduciariamente”, respectivamente); e

(ii) cessão fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Cotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do item “i” acima, presentes e futuros, relativos a amortizações, remuneração, encargos moratórios, penalidades, indenizações e quaisquer outros frutos e direitos pecuniários acessórios (“Cessão Fiduciária” e “Recebíveis das Cotas”, respectivamente); e

(iii) todos e quaisquer direitos, atuais e/ou futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora contra o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Banco Depositário”) com relação a conta vinculada de titularidade da Emissora de nº 251369-9, mantida na agência 03400 do Banco Depositário (“Conta Centralizadora”), para a qual deverão ser transferidos os Recebíveis das Cotas na forma prevista neste Contrato (“Recebíveis da Conta Centralizadora” e, em conjunto com os Recebíveis das Cotas, “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”).

1.2 A Alienação Fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ora pactuada em favor dos Credores, representados pelo Agente Fiduciário, implica na transferência aos Credores, em garantia do integral

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



pagamento das Obrigações Garantidas, da propriedade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com todos os seus acessórios.”

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

**Texto extraído do 3º Aditamento à Escritura de 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