



www.pentagonotrustee.com.br

**SYN PROP E TECH S.A. (atual denominação social da CYRELA
COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES)
12ª Emissão de Debêntures**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO DE 2022**

1. PARTES

EMISSIONA	SYN PROP E TECH S.A.
CNPJ	08.801.621/0001-86
COORDENADOR LÍDER	Banco Bradesco BBI S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

SÉRIE ÚNICA

CÓDIGO DO ATIVO	CCPRA2
DATA DE EMISSÃO	15/12/2019
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	360.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	360.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,29% a.a.
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	"3.5.1 Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados exclusivamente para (i) o resgate antecipado da totalidade dos direitos de crédito decorrentes (a) da Cédula de Crédito Bancário – Financiamento Imobiliário nº 23723722811002; (b) da Cédula de Crédito Bancário – Financiamento Imobiliário nº 23723722711001, que compõem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 240ª e da 241ª séries da 2ª emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Distribuição; e (ii) reforço de capital de giro da Emissora."

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A
---	-----

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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2022 (P.U.)

SÉRIE ÚNICA

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/12/2022		136,62	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	360.000	360.000	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGD 27/04/2022 - Liberação de cotas da Alienação Fiduciária.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 27/01/2022 - Eleição CFO e DRI.

Fato Relevante em 30/06/2022 - Aquisição de Participação em startup CondoConta.

Fato Relevante em 06/12/2022 - Cisão Parcial de Fundo.

Fato Relevante em 29/12/2022 - Conclusão da Reorganização FII Grand Plaza.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

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

Não aplicável.

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*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Índice de Cobertura Mínimo	1º Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas	ENQUADRADO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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. 15 da Resolução CVM 17/21: "quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de	Item 3 deste relatório

<i>juros dos valores mobiliários realizados no período</i>	
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Destinação comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"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"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"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"</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i>	Item 9 deste relatório

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 5 e 7. 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), exceto pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;

(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;

(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, 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

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.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Debêntures

EMISSORA	MARFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação social da CCP MARFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/Única
VOLUME TOTAL PREVISTO	110.000.000,00
ESPÉCIE	Real
GARANTIAS	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	110.000
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,13% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

ANEXO II

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

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou da Escritura de Emissão das Debêntures)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou da Escritura de Emissão das Debêntures.*

I. Alienação Fiduciária de Quotas*:

*Redação abaixo em conformidade com o 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, informamos que em 27 de abril de 2022, foi realizada Assembleia Geral dos Debenturistas da Emissão (“AGD Liberação Millenium”), por meio da qual os Debenturistas autorizaram a (a) liberação da alienação fiduciária incidente sobre as Quotas Millenium Alienadas; e (b) constituição de alienação fiduciária sobre 2.594.951 (duas milhões, quinhentas e noventa e quatro mil, novecentas e cinquenta e uma) cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.201.140/0001-90 (“FII GPS” e “Cotas FII GPS”, respectivamente), de titularidade da Emissora.

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

(viii) a Fiduciante é legítima proprietária de (a) 59.659.352 (cinquenta e nove milhões, seiscentas e cinquenta e nove mil, trezentas e cinquenta e duas) quotas de emissão da Millenium, representativas de 66,569999% (sessenta e cinco inteiros e quinhentos e sessenta e nove mil novecentos e noventa e nove milionésimos por cento) do capital social da Millenium (“Quotas Millenium”); e (b) de 488.562.366 (quatrocentas e oitenta e oito milhões, quinhentas e sessenta duas mil, trezentas e sessenta e seis) quotas de emissão da Magnólia, representativas de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital social da Magnólia (“Quotas Magnólia”);

(...)

1. OBJETO

1.1 Em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios, devidos pela Emissora nos termos das Debêntures, do “Instrumento Particular de Escritura da Décima Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações” (“Escritura de Emissão”) e do presente Contrato, bem como eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, incluindo sua remuneração, e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à

salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e deste Contrato (“Obrigações Garantidas”), será constituída, nos termos do presente Contrato e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, pela Fiduciante, a alienação fiduciária de (i) 100% (cem por cento) das Quotas Magnólia (“Quotas Magnólia Alienadas”); e (ii) 2.594.951 (duas milhões, quinhentas e noventa e quatro mil, novecentas e cinquenta e uma) cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.201.140/0001-90 (“FII GPS” e “Cotas FII GPS”, respectivamente, sendo que, essas últimas, quando referidas em conjunto com as Quotas Millenium Alienadas, constituem as “Quotas”) (“Alienação Fiduciária”).

1.2 A Alienação Fiduciária das Quotas ora pactuada em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, implica na transferência aos Debenturistas, em garantia do integral pagamento das Obrigações Garantidas, da propriedade fiduciária das Quotas com todos os seus acessórios.

1.3 Observada a Cláusula 8 abaixo, a Alienação Fiduciária não abrange os direitos de voto relativos às Quotas, os quais permanecem de exclusiva titularidade da Fiduciante, que poderá exercê-lo ou não, a seu exclusivo critério, sendo certo que o exercício do direito de voto da Fiduciante não poderá conflitar, de nenhum modo, com as disposições da presente Alienação Fiduciária, observado ainda o disposto abaixo.

1.3.1 A alienação fiduciária das Quotas extinguir-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas. Após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a posse indireta das Quotas retornará à Fiduciante ou a seus sucessores de pleno direito, sem a necessidade de comunicação ou notificação.

1.4 Índice de Cobertura

1.4.1 Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o Índice de Cobertura (conforme abaixo definido) deverá ser equivalente a, no mínimo, 1,3 (um inteiro e três décimos) (“Índice de Cobertura Mínimo”).

1.4.2 Para fins do presente Contrato, “Índice de Cobertura” significa o índice de cobertura de garantia da dívida calculado e apurado pela divisão entre o Valor das Quotas e o Valor do Saldo em Aberto, sendo que (a) “Valor das Quotas” significa o somatório do Valor das Quotas Magnólia Alienadas e do Valor das Cotas FII GPS; e (b) “Valor do Saldo em Aberto” significa o valor total do saldo devedor das Debêntures, acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes e não pagos.

1.4.2.1 Para fins do presente Contrato, (i) “Valor das Quotas Magnólia Alienadas” significa o valor das Quotas Magnólia Alienadas, apurado com base no último Laudo de Avaliação Quotas Magnólia Alienadas (conforme abaixo definido) recebido pelo Fiduciário; e (ii) “Valor das Cotas FII GPS” significa o valor total do ativo integrante do FII GPS, na proporção das Cotas FII GPS, apurado com base no último Laudo de Avaliação do empreendimento denominado “Grand Plaza Shopping”, de propriedade do FII GPS (“Empreendimento Grand Plaza Shopping”), e atualizado

pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde a elaboração do respectivo Laudo de Avaliação do Empreendimento Grand Plaza Shopping, sendo certo, para evitar dúvidas, que para o cálculo de tais valores não será deduzido saldo devedor da Fiduciante sob as Debêntures.

1.4.3 Para cálculo do Índice de Cobertura, a Fiduciante disponibilizará ao Fiduciário, anualmente, até o dia 31 de agosto de cada ano, a partir de 2020, inclusive, (i) laudo de avaliação, informando o Valor das Quotas Magnólia Alienadas, emitido por qualquer das seguintes empresas: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG, escolhida a critério exclusivo da Fiduciante (“Laudo de Avaliação Quotas Magnólia Alienadas”); e (ii) laudo de avaliação do ativo que compõe o patrimônio do FII GPS, sendo certo que referido laudo é elaborado em novembro de cada ano (“Laudo de Avaliação do Empreendimento Grand Plaza Shopping” e, em conjunto com o Laudo de Avaliação Quotas Magnólia Alienadas, os “Laudos de Avaliação”).

1.4.3.1 Para fins da Cláusula 1.4.3 acima, a título de exemplo, o Laudo de Avaliação Cotas FII GPS a ser apresentado até 31 de agosto de 2022 será o Laudo de Avaliação Cotas FII GPS elaborado em novembro de 2021.

1.4.4 O Fiduciário irá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do último Laudo de Avaliação, realizar o cálculo do Índice de Cobertura (“Data de Verificação”).

1.4.5 Caso seja verificado, em qualquer Data de Verificação, que o Índice de Cobertura está inferior ao Índice de Cobertura Mínimo, o Fiduciário notificará a Fiduciante, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Verificação, para que a Fiduciante, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação enviada pelo Fiduciário, ofereça novas quotas e/ou ações de sua titularidade, representativas de participação em outras sociedades além das Sociedades.

1.4.6 Observados o procedimento previsto na Cláusula 1.4.7 abaixo, caso aceite a oferta da Fiduciante, a recomposição deverá ser feita mediante reforço de garantia por meio da alienação fiduciária de quotas e/ou ações, de titularidade da Fiduciante, representativas de participação em outras sociedades além da Magnólia, de modo que o Índice de Cobertura equivalha a, no mínimo, ao Índice de Cobertura Mínimo (“Recomposição”).

1.4.7 Quando do oferecimento, pela Fiduciante ao Fiduciário, de novas quotas e/ou ações para alienação fiduciária, fica o Fiduciário obrigado a, em até 3 (três) Dias Úteis contados do oferecimento de novas quotas e/ou ações em garantia pela Fiduciante, convocar assembleia geral de Debenturistas, para que os Debenturistas deliberem sobre a aceitação ou não das quotas e/ou ações oferecidas em garantia, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

1.5 Fica certo e ajustado que, em caso de operações de desdobramento (split) ou grupamento (inplit) envolvendo as Quotas alienadas fiduciariamente, as referidas novas quotas resultantes dessas operações passarão automaticamente a integrar as Quotas alienadas

fiduciariamente, devendo a Fiduciante manter em garantia o mesmo percentual de cotas alienadas através do presente Contrato. Sem prejuízo disso, as Partes se comprometem a, assim que possível, providenciar o aditamento deste Contrato nas hipóteses aqui mencionadas para refletir as novas quantidades de Quotas alienadas fiduciariamente, ficando desde já certo e ajustado que, neste caso, fica dispensada a aprovação pelos Debenturistas em assembleia geral.”

