



www.pentagonotruster.com.br

**MARFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação
social da CCP MARFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.)**

1ª Emissão de Debêntures

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2022

1. PARTES

EMISSIONA	MARFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ	09.597.890/0001-35
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	CCPM11
DATA DE EMISSÃO	15/12/2019
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	110.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	110.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,13% 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 o pagamento antecipado do saldo devedor do "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças – Obras de Infraestrutura e Demais Obras de Instalações Comerciais – Contrato nº 648.390-9", conforme aditado, celebrado entre a Emissora, o Banco Bradesco S.A., a Fiadora e a Cyrela Construtora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 66.703.554/0001-63, na qualidade de interveniente anuente, em 26 de agosto de 2011."

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
15/01/2022	10,42	6,79	
15/02/2022	10,42	6,44	
15/03/2022	10,42	5,88	
15/04/2022	10,42	7,96	
15/05/2022	10,42	6,69	
15/06/2022	10,42	7,99	
15/07/2022	10,42	7,75	
15/08/2022	10,42	7,73	
15/09/2022	10,42	8,15	
15/10/2022	10,42	7,66	
15/11/2022	10,42	7,17	
15/12/2022	10,42	7,41	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	110.000	110.000	0

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 09/03/2022, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 1º, em decorrência da alteração da denominação da Companhia, que passará de “CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A.” para “Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A.” e; (ii) alterar o caput do art. 5º, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGD 16/02/2022 - Liberação de Garantia CF.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

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

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: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"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"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
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"</i>	Item 9 deste relatório

<i>conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i>	
--	--

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.pentagonotruster.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	SYN PROP E TECH S.A. (atual denominação social da CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES)
EMISSÃO/SÉRIE	12ª/Única
VOLUME TOTAL PREVISTO	360.000.000,00
ESPÉCIE	Real
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Quotas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	360.000
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,29% 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. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Syn Prop e Tech S.A. (atual denominação social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações).

II. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“CONSIDERANDO QUE:

(i) a Fiduciante é proprietária dos imóveis devidamente descritos e caracterizados nas matrículas de nº 177.600 e 177.601 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, Estado de São Paulo, em que se localiza o empreendimento comercial denominado “Condomínio Tietê Plaza Shopping”, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1.465 (“Imóvel”), composto de espaços comerciais (“EC”) que são locadas pela Fiduciante a determinados lojistas (“Lojistas”);

(...)

1. OBJETO

1.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras relacionadas às Debêntures assumidas na Escritura e nos demais Documentos da Emissão, incluindo mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração e demais encargos, custos, juros remuneratórios, multas, tributos, indenizações, honorários da Fiduciária e as despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária ou pelos Debenturistas, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes da Escritura (“Obrigações Garantidas”), observada a Condição Suspensiva, a Fiduciante aliena fiduciariamente o Imóvel à Fiduciária, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária”).

1.2 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.4 Ônus Existente: Existe sobre o Imóvel, nesta data, garantia de hipoteca, devidamente descrita nas “AV – 1/177.600” e “AV – 1/177.601” constante das respectivas matrículas, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”, “Ônus Existentes” e “Condição Suspensiva”, respectivamente).

1.5 Em decorrência dos Ônus Existentes e da Condição Suspensiva, a Fiduciante deverá levar o presente Contrato a registro perante o RGI após a liberação dos Ônus Existentes, observado o prazo previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

1.5.1 Para fins da Cláusula 1.5 acima, a Fiduciante deverá apresentar ao RGI o(s) termo(s) de quitação e liberação das hipotecas hoje existentes concomitantemente ao protocolo para registro do presente Contrato, observado o prazo previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

(...)

3. GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 O Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado nas matrículas de nº 177.600 e 177.601 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, Estado de São Paulo (“RGI”), constante do Anexo I a este Contrato de Alienação Fiduciária (“Garantia Fiduciária”), atestando inclusive a propriedade em nome da Fiduciante.

(...)

6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO DO IMÓVEL

6.1 O valor de venda do Imóvel, para fins de leilão e conforme laudo de avaliação do Imóvel (“Valor de Venda do Imóvel”), corresponde a R\$ 448.402.793,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, quatrocentos e dois mil, setecentos e noventa e três reais), conforme laudo elaborado pela Cushman e Wakefield em 31 de março de 2017.

6.1.1 O valor mencionado na Cláusula 6.1 acima deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão. Em caso de indisponibilidade do IPCA por 2 (dois) meses consecutivos, o valor do Imóvel será atualizado pelo IGP-M.

6.2 É facultado à Fiduciante propor a alteração do Valor de Venda do Imóvel à Fiduciária (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária até a data de consolidação da propriedade de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, mediante apresentação de Laudo de Avaliação; e (ii) seja aprovada a Proposta de Alteração do Valor pelos titulares das Debêntures.

6.3 Observada a Cláusula 9.9 abaixo, fica certo desde já que a Fiduciante deverá, a partir da assinatura do presente Contrato, a cada 2 (dois) anos, encaminhar ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de dezembro de cada ano, conforme aplicável, laudo de avaliação do Imóvel atualizado, de modo que o “Valor de Venda do Imóvel” passará a corresponder ao valor constante do novo laudo disponibilizado pela Fiduciante.

6.3.1 O laudo de que trata a Cláusula 6.3 acima deverá ser produzido por quaisquer uma das seguintes empresas: (i) CBRE; (ii) Colliers; (iii) Cushman & Wakefield; (iv) Newark; e (v) Binswanger.”

