



www.pentagonotruster.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 2024**

1. PARTES

EMISSORA	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 EMISSÃO*	N/A
--	-----

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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2024 (P.U.)

SÉRIE ÚNICA

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/12/2024		122,35289000	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

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:

Em AGE, realizada em 17/04/2024, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o caput do art. 1º, de modo a incluir a menção expressa da sujeição dos acionistas controladores ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3; e (ii) alterar o caput do art. 6º, a fim de refletir alterações na cifra do capital social da Companhia.

Em AGE, realizada em 02/10/2024, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o caput do art. 6º, em virtude da redução de capital social da Companhia; (ii) alterar o art. 43, para esclarecer o disposto no art. 204 da Lei das Sociedades por Ações.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGD de 07/06/2024 - Liberação de Garantias.

AGD de 28/11/2024 - Redução de Capital, Alteração Garantia e Outros.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 07/02/2024 - Swap de Ativos.

Fato Relevante em 27/02/2024 - Transação Shoppings.

Fato Relevante em 07/05/2024 - Fechamento de Transação de Swap de Ativos.

Fato Relevante em 27/06/2024 - Fechamento da Transação de Shoppings.

Fato Relevante em 02/10/2024 - Aprovação da redução do capital social da Companhia em AGE.

Fato Relevante em 10/12/2024 - Eficácia da Redução de Capital.

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@pentagonotruster.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@pentagonotruster.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"	Item 5 deste relatório

<i>mobiliários"</i>	
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 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 por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. 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 se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (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, AGENTE DE NOTAS COMERCIAIS, AGENTE DE LETRAS E/OU AGENTE DE CDCA, 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, do Instrumento de Emissão ou do 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.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/Única
VOLUME TOTAL PREVISTO	110.000.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	Fiança
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:

“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 simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da sua 12ª (décima segunda) emissão no valor inicial total de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“Debêntures” e “Emissão”), emitidas no âmbito, do “Instrumento Particular de Escritura da Décima Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da SYN prop e tech S.A”, conforme aditada de tempos em tempos (“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”), a Fiduciante aliena e transfere, 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, de forma irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária de (i) 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela Lavanda detidas pela Fiduciante, representativas de 99,99% (noventa e nove por cento) das quotas da Lavanda, nesta data equivalentes a 108.179.999 (cento e oito milhões, cento e setenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas (“Quotas Lavanda Alienadas”); e (ii) 100% (cem por cento) das Quotas Magnólia detidas pela Fiduciante, representativas de 99,99% (noventa e nove por cento) das quotas da Magnólia, equivalentes a 488.562.366 (quatrocentas e oitenta e oito milhões, quinhentas e sessenta duas mil, trezentas e sessenta e seis) quotas nesta data (“Quotas Magnólia Alienadas”, sendo as Quotas Lavanda Alienadas e as Quotas Magnólia Alienadas referidas em conjunto ou individual e indistintamente como “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 Lavanda Alienadas e do Valor das Quotas Magnólia Alienadas; 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 Lavanda Alienadas” será equivalente ao valor do empreendimento imobiliário “Birmann 10”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Verbo Divino, 1.400, de propriedade da Lavanda, apurado com base em laudo de avaliação do referido empreendimento (“Laudo Birmann 10”), considerada a proporção que as Quotas Lavanda Alienadas representam em relação ao capital social da Lavanda; e (ii) “Valor das Quotas Magnólia Alienadas” significa o valor do empreendimento imobiliário “Shopping Metropolitan”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300, de propriedade da Magnólia, apurado com base no laudo de avaliação do referido empreendimento (“Laudo Shopping Metropolitan” e, em conjunto com o Laudo Birmann 10, os “Laudos de Avaliação”), considerada a proporção que as Quotas Magnólia Alienadas representam em relação ao capital social da Magnólia, sendo os valores apresentados nos Laudos de Avaliação atualizados pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde a emissão do respectivo laudo. Para fins de esclarecimento, o cálculo do valor de que trata esta Cláusula 1.4.2.1. não será deduzido do saldo devedor das 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, os Laudos de Avaliação de cada empreendimento devidamente atualizados, os quais serão elaborados e disponibilizados com data base de novembro do ano anterior.

1.4.3.1 A título de exemplo do disposto na Cláusula 1.4.3 acima, os Laudos de Avaliação a serem apresentados até 31 de agosto de 2023 serão os Laudos de Avaliação elaborados em novembro de 2022.

1.4.4 O Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos últimos Laudos 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 aceita 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 Lavanda e da Magnólia, de modo que o Índice de Cobertura torne-se equivalente 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.”