

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

LPP I EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES S.A

Debênture

Série Única da 1ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2022. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
CNPJ	15.019.552/0001-19

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	LPPP11
ISIN	BRLPPPDBS008
PU de emissão	R\$10.000,00
Quantidade emitida	30.500
Volume emitido	R\$305.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,3500%
Amortização	Mensal
Data emissão	06/12/2019
Data vencimento	20/12/2030
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	17/12/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/04/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF ACOES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	GLP G PARTICIPACOES S.A.	24.075.592/0001-79
Devedor	GLP H PARTICIPACOES S.A.	24.312.922/0001-00
Alienante	GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	15.018.580/0001-11
Devedor	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Devedor	REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	08.857.635/0001-11
Devedor	REC LOG 411 S.A.	07.964.913/0001-77
Devedor	REC MG 10 S.A	09.532.767/0001-36
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF ACOES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	15.018.580/0001-11
Fiduciante	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF ACOES - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	DAGNY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	12.951.864/0001-78
Anuente	GLP H PARTICIPACOES S.A.	24.312.922/0001-00
Emissor	GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	15.018.580/0001-11
Emissor	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Devedor	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Anuente	REC BETIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	24.303.390/0001-37
Anuente	REC CUMBICA S.A.	23.851.994/0001-55

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	08.857.635/0001-11
Devedor	REC LOG 411 S.A.	07.964.913/0001-77
Anuente	REC MG 10 S.A	09.532.767/0001-36
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	GLP H PARTICIPACOES S.A.	24.312.922/0001-00
Debenturista	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Fiduciante	REC BETIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	24.303.390/0001-37
Fiduciante	REC CUMBICA S.A.	23.851.994/0001-55
Debenturista	REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	08.857.635/0001-11
Debenturista	REC LOG 411 S.A.	07.964.913/0001-77
Fiduciante	REC MG 10 S.A	09.532.767/0001-36
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

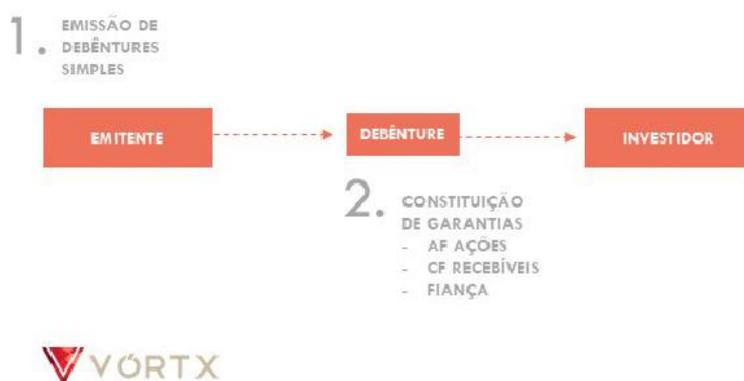
ESCRITURA DE EMISSAO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	15.018.580/0001-11
Emissor	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

ESCRITURA DE EMISSÃO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	15.018.580/0001-11
Emissor	LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	15.019.552/0001-19
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série ÚNICA

IF	LPPP11
Emitida:	30.500
Em circulação:	30.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$278.310.922,50

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2022	89,65792536	49,99416796	0,00000000	49,99416796	139,65209332
21/02/2022	91,09378332	49,99624426	0,00000000	49,99624426	141,09002758
21/03/2022	79,13617822	49,99561004	0,00000000	49,99561004	129,13178826
20/04/2022	98,72492109	49,99227935	0,00000000	49,99227935	148,71720044
20/05/2022	101,59877492	49,99575151	0,00000000	49,99575151	151,59452643
20/06/2022	99,76005782	49,99640571	0,00000000	49,99640571	149,75646353
20/07/2022	112,88307104	49,99425666	0,00000000	49,99425666	162,87732770
22/08/2022	119,23730628	50,99750727	0,00000000	50,99750727	170,23481355
20/09/2022	104,74717113	49,99474995	0,00000000	49,99474995	154,74192108
20/10/2022	109,42298709	49,99331658	0,00000000	49,99331658	159,41630367
21/11/2022	103,61906027	49,99817540	0,00000000	49,99817540	153,61723567
20/12/2022	108,23809741	50,00000803	0,00000000	50,00000803	158,23810544

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	
CNPJ	-

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

Observação

Não foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados no site da Comissão de Valores Mobiliários documentos societários do Emissor realizados no período analisado.

5.2 Organograma

Não foi apresentado organograma societário.

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

O Agente Fiduciário ainda não recebeu todos documentos comprobatórios que comprovem a correta destinação dos recursos com relação a pré-pagamento e/ou recompra da totalidade dos créditos imobiliários cedidos pelas Garantidoras (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) em operações que tenham como objeto garantias constituídas sobre os imóveis das Garantidoras e/ou ações de emissões das Garantidores e eventual saldo remanescente alocado em reforço de capital de giro da Emissora. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos, incluindo, mas não se limitando, a eventual declaração de utilização da integralidade dos recursos nos termos previstos na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. A correta destinação dos recursos não pôde ser verificada pelo Agente Fiduciário até o

fechamento deste relatório em razão do não envio pelo Emissor dos respectivos comprovantes. A impossibilidade de acompanhamento da destinação de recursos pelo Agente Fiduciário não exime o Emissor da sua responsabilidade perante os investidores e ao mercado em geral em dar o correto destino, em acordo com o que prevê o instrumento de emissão. Maiores informações sobre o descumprimento de obrigações não pecuniárias pode ser consultado na seção 3. Obrigações, constante deste relatório.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada pelo GLP Investimento Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.018.580/0001-11, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datada de 28 de novembro de 2019. Foi apresentado como comprovação de constituição da garantia o registro do referido contrato no 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1497113. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade das ações das sociedades listadas abaixo, conforme instrumento registrado no 8º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1497219 e cópias dos livros de registro de ações contendo o registro da alienação fiduciária das ações em favor do fiduciário. (i) EC 331 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.857.635/0001-11; (ii) REC Cumbica S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.851.994/0001-55; (iii) GLP G Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.075.592/0001-79; (iv) GLP H Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.312.922/0001-00; (v) REC MG 10 S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.532.767/0001-36; (vi) REC 411 S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.964.913/0001-77; e (vii) LPP I Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.019.552/0001-19. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstrações financeiras das sociedades para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada das sociedades, de modo que o Agente Fiduciário não verificou eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária de totalidade das ações da sociedade denominada DAGNY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.951.864/0001-78. O Agente Fiduciário não recebeu cópia do instrumento de alienação fiduciária registrado ou cópia do livro de registro de ações contendo o registro da alienação fiduciária das ações em favor do fiduciário. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída.

4ª Garantia: Cessão Fiduciária	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---------------------------------------	------------------------	------------------------

Cessão Fiduciária dos contratos futuros de locação e de escritura de outorga de direito real de superfície. Foi apresentado como comprovação de constituição da garantia o registro do referido contrato no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.711.751. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$ 0,00	0%	R\$278.310.922,50

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Observando os parâmetros aplicados para o cálculo dos índices financeiros, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo do referido índice ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2022. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. 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.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Rec gru | 2ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	REC GUARULHOS S.A.
IF	RECG12
Volume emitido	R\$450.000.000,00
Quantidade	45.000
Remuneração	CDI + 1,38%
Data de emissão	13/12/2019
Data de vencimento	20/01/2030

Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança