



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

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 2023. 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 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 online e disponibilizado dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório 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
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato
AF ACOES
AF ACOES - 1 ADITAMENTO
AF ACOES - 2 ADITAMENTO
AF ACOES - 3 ADITAMENTO
CF
CF - 1 ADITAMENTO
CF - 2 ADITAMENTO
CF - 3 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES
EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série ÚNICA

IF	LPPP11
Emitida:	30.500
Em circulação:	30.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$259.528.888,28

## 1.5 Eventos financeiros

### 1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2023	117,96385639	49,99883068	0,00000000	49,99883068	167,96268707
22/02/2023	107,05312067	49,99465985	0,00000000	49,99465985	157,04778052
20/03/2023	91,17512015	49,99649639	0,00000000	49,99649639	141,17161654
20/04/2023	110,94079353	49,99522299	0,00000000	49,99522299	160,93601652
22/05/2023	100,23451113	49,99974107	0,00000000	49,99974107	150,23425220
20/06/2023	99,67039130	49,99219978	0,00000000	49,99219978	149,66259108
20/07/2023	109,07830093	49,99916964	0,00000000	49,99916964	159,07747057

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
21/08/2023	106,75525332	49,99406600	0,00000000	49,99406600	156,74931931
20/09/2023	99,67710509	49,99447591	0,00000000	49,99447591	149,67158100
20/10/2023	96,18814164	50,00021796	0,00000000	50,00021796	146,18835960
20/11/2023	84,82464724	49,99394282	0,00000000	49,99394282	134,81859006
20/12/2023	95,49883591	49,99293854	0,00000000	49,99293854	145,49177444

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no [site da Vórtx](#).

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

## **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**

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## 6. Assembleias

### DEB - IEUS - LPP - AGD

Data: 05/12/2023

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia, o Debenturista deliberou por aprovar, de forma irrevogável e irretratável: (a) o Aumento do Limite de Alienação de Bens e Direitos, nos termos do item (a) da Ordem do Dia acima; TEXT - 51400357v2 12047.39 9 (b) a liberação da Cessão Fiduciária que recai sobre os Direitos Creditórios dos Ativos Alvo; a liberação da Alienação Fiduciária de Ações que recai sobre a totalidade das ações da REC Cumbica, da REC MG 10 e da GLP H; e que o FIP seja dispensado da obrigação de incluir as ações da Camaleão e as quotas da Perseus, da Austral e da Columba no conjunto de garantias das Obrigações Garantidas relacionadas às Debêntures; (c) autorizar a Emissora a realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures no valor a ser informado pela Emissora mediante a entrega da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa com a antecedência de 3 (três) Dias Úteis a contar da Data da Amortização Extraordinária Facultativa, em exceção ao prazo previsto inicialmente de 5 (cinco) Dias Úteis constante da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão; sendo certo, contudo, que tal aprovação constitui uma autorização pontual e não uma renúncia definitiva à necessidade de observância do referido prazo fixado na Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão; e (d) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário e demais partes, a praticar todos os atos necessários para a implementar e dar efeito às deliberações discutidas e aprovadas conforme os itens (a) e (b) acima; incluindo, mas sem se limitar a, a celebração dos Aditamentos aos Documentos da Emissão, conforme o teor dos anexos a esta ata, que também é aprovado, neste ato, pelo Debenturista; dentro do Prazo para Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação.

 [DEB - IEUS - LPP - AGD 20231205 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme 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. O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. 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.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

#### Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Fiança	SIM
Alienação Fiduciária de Ações	-
Alienação Fiduciária de Ações	NÃO
Cessão Fiduciária	-

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no [site da Vórtx](#).

## 9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

## 10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

## 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 + 1,380%
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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança