



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

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 2024. 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 online 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 + 1,35%
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 31.12.2024

Série ÚNICA

IF	LPPP11
Emitida:	30.500
Em circulação:	30.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$149.770.461,50

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
22/01/2024	87,84386466	74,99977918	0,00000000	74,99977918	162,84364384
01/02/2024	33,06277182	0,00000000	2.981,05913964	2.981,05913964	3.014,12191146
20/02/2024	28,39478604	48,41303658	0,00000000	48,41303657	76,80782262
20/03/2024	53,66771977	48,41161398	0,00000000	48,41161398	102,07933374
22/04/2024	53,80418641	48,41312072	0,00000000	48,41312072	102,21730713
20/05/2024	45,56213886	48,41195699	0,00000000	48,41195699	93,97409585
20/06/2024	51,59395819	48,40800188	0,00000000	48,40800188	100,00196007
22/07/2024	51,11681727	48,41150853	0,00000000	48,41150853	99,52832580

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/08/2024	48,32705977	48,41169675	0,00000000	48,41169675	96,73875652
20/09/2024	52,45425246	48,40845196	0,00000000	48,40845196	100,86270442
21/10/2024	48,37554046	48,41174341	0,00000000	48,41174341	96,78728387
21/11/2024	48,54193839	48,41108817	0,00000000	48,41108817	96,95302656
20/12/2024	50,20866226	48,41132269	0,00000000	48,41132269	98,61998495

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: 10/06/2024

(a) ratificar a autorização para a venda do imóvel objeto da matrícula nº 29.666 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava/SP (“Imóvel GLP Caçapava”), pela Controlada DAGNY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.951.864/0001-78 (“Dagny”), conforme realizada nos termos da respectiva escritura pública de venda e compra outorgada pela Dagny em 17 de abril de 2024; (b) considerando que, conforme os termos da Escritura de Emissão e do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em 31 de janeiro de 2020 entre as Garantidoras e o Agente Fiduciário, conforme aditado (“Contrato de Cessão Fiduciária”); a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis e da outorga do direito real de superfície, conforme o caso, e demais encargos pecuniários, incluindo, sem limitação, multas moratórias, juros de mora, multas indenizatórias e outras penalidades, oriundos dos contratos de locação ou das escrituras de outorga de direito real de superfície, conforme o caso, do Imóvel GLP Caçapava (“Direitos Creditórios do Imóvel GLP Caçapava”), foram cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão) relacionadas às Debêntures (“Cessão Fiduciária”); se ratificada a venda do Imóvel GLP Caçapava referida no item (a) da Ordem do Dia acima, em decorrência desta, autorizar a liberação da Cessão Fiduciária que recai sobre os Direitos Creditórios do Imóvel GLP Caçapava; (c) considerando que (i) o Imóvel GLP Caçapava é o único imóvel integrante do patrimônio da Dagny; (ii) após a venda do Imóvel GLP Caçapava (caso aprovada nesta Assembleia), o FIP não tem a intenção de realizar novos investimentos na Dagny para que esta adquira outros imóveis; (iii) conforme os termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de novembro de 2019 entre o FIP e o Agente Fiduciário, com a interveniência das Controladas, conforme aditado (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), a totalidade das ações de emissão da Dagny, bem como outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão da Dagny, os frutos, rendimentos, remunerações, bonificações ou reembolsos de capital decorrentes da titularidade das ações da Dagny (“Ações da Dagny”) foram alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas relacionadas às Debêntures (“Alienação Fiduciária de Ações”); se ratificada a venda do Imóvel GLP Caçapava referida no item (a) da Ordem do Dia acima, autorizar a liberação da Alienação Fiduciária de Ações que recai sobre as Ações da Dagny; (d) caso aprovadas as matérias objeto dos itens (b) e (c) acima, autorizar a exclusão da Dagny do rol de Controladas definido na Escritura de Emissão, bem como do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (e) aprovar a inclusão, na Escritura de Emissão, de regra que permita às Garantidoras realizarem a venda de quaisquer dos Imóveis sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, observado o abaixo disposto: (i) após referidas vendas de Imóveis, o cálculo da divisão (1) do

somatório do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures FIP acrescido da remuneração, calculada pro rata temporis desde a respectiva data de emissão das Debêntures FIP ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Apuração (conforme definida na Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão), pelo (2) somatório do Valor de Avaliação dos Imóveis (conforme definido na Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão), atualizado conforme último laudo disponibilizado, não se torne superior a 30% (trinta por cento); devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário com 3 (três) dias de antecedência com relação à data em que as Garantidoras pretendam concluir a venda dos Imóveis para atestar o cumprimento desta condição; (ii) em conjunto com as vendas de Imóveis aqui referidas, as Garantidoras poderão realizar a consequente liberação da Cessão Fiduciária que recai sobre os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários que tenham por objeto sua locação ou outorga de direito real de superfície, e da Alienação Fiduciária de Imóveis que sobre estes recaia, caso tenha sido constituída na forma da Cláusula 7.1, XXVII, da Escritura de Emissão; (iii) caso, após realizadas uma ou mais vendas de Imóveis nos termos acima, qualquer Garantidora não possua mais Imóveis cuja locação ou outorga de direito real de superfície sejam objeto de Contratos Imobiliários que originem Direitos Creditórios contemplados na Cessão Fiduciária, ficará também liberada a Alienação Fiduciária de Ações que recaia sobre as ações de tal Garantidora; (iv) as Garantidoras e o Agente Fiduciário deverão celebrar os aditamentos à Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações para refletir as alterações decorrentes das vendas de Imóveis realizadas nos termos acima em até 60 (sessenta) dias a contar da data em que forem realizadas; e (v) qualquer venda de Imóveis que as Garantidoras pretendam realizar e que não esteja de acordo com o acima disposto deverá ser submetida à prévia aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas; e (f) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário e demais partes pertinentes, a praticarem todos os atos necessários para a implementar e dar efeito às deliberações discutidas e aprovadas nos itens (b), (c), (d) e (e) acima, caso aprovadas; incluindo, mas sem se limitar a, a celebração (i) do Terceiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Primeira Emissão da LPP I Empreendimentos e Participações S.A., na forma do modelo que integra o Anexo II a esta ata; (ii) do Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, na forma do modelo que integra o Anexo III a esta ata; e (iii) do Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, na forma do modelo que integra o Anexo IV a esta ata (em conjunto, os “Aditamentos aos Documentos da Emissão”); a ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data desta assembleia (“Prazo para Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Emissão”).

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

Conforme cláusula 4.1. da Escritura de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Oferta Restrita serão utilizados para pré-pagamento e/ou recompra da totalidade dos créditos imobiliários cedidos pelas Garantidoras (conforme definidas abaixo) em operações que tenham como objeto garantias constituídas sobre os imóveis das Garantidoras e/ou ações de emissão das Garantidoras e eventual saldo remanescente após o referido pré-pagamento e/ou recompra dos créditos imobiliários será destinado ao reforço de capital de giro da Emissora. A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação pelo Emissor dos seguintes comprovantes: (I) Termo de Quitação da 154ª série da 2ª emissão da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização; e (II) Termo de Quitação de Hipoteca emitido pelo Banco Bradesco S.A.

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	SIM
Alienação Fiduciária de Ações	SIM
Cessão Fiduciária	SIM

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 + 1,3800%
Data de emissão	13/12/2019
Data de vencimento	20/01/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança