

# Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

**IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**

**Debênture**

**Série Única da 5ª Emissão**

**VORTX**  
*Beyond*



## 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 2021. 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](http://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	IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
CNPJ	20.917.749/0001-05
Diretor de relação com investidores	-
CNPJ do auditor	67.185.280/0001-20
Auditor independente	PADRÃO AUDITORIA S/S

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	IBIB15
ISIN	BRIBIBDBS017
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	260.000
Volume emitido	R\$260.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,8500%
Amortização	Outros
Data emissão	15/03/2021
Data vencimento	15/03/2023
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	26/03/2021
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	26/03/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### EMISSAO DEBENTURE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	20.917.749/0001-05
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	20.917.749/0001-05

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## 1.4 Fluxograma



## 1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

## Série ÚNICA

IF	IBIB15
Emitida:	260.000
Em circulação:	260.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$265.659.838,80

## 1.6 Eventos financeiros

### 5ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/07/2021	18,52154999	0,00000000	19,93998847	19,93998847	38,46153846

## 2. Fatos relevantes

23/06/2021

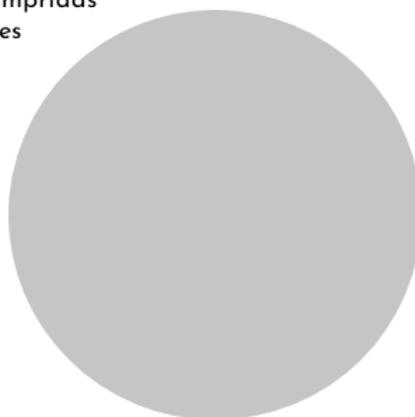
 [DEB - 5EUS - IBI BRASIL - Comunicado ao Mercado 20210623.pdf](#)

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx”), na qualidade de agente fiduciário da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Corporativa, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos (“Debênture”), da Ibi Brasil Empreendimento e Participações S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.917.749/0001-05 (“Emissora”), VEM, por meio do presente Comunicado ao Mercado, informar que a Emissora manifestou interesse em realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Cláusula 8.16 da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo o evento programado para ocorrer em 1º de julho de 2021.

## 3. Obrigações

### 3.1 Resumo

100.00% Cumpridas  
3 Obrigações



## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	PADRÃO AUDITORIA S/S
CNPJ	67.185.280/0001-20

 [DEB - 5EUS - IBI BRASIL - DF 2021.pdf](#)

#### Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do Auditor Independente da Emissora, segundo a qual: Examinamos as demonstrações financeiras da IBI Brasil Empreendimentos e Participações S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posições patrimonial e financeira da IBI Brasil Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas atividades e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 5. Informações societárias da emissora

### 5.1 Informações societárias

 [IBI BRASIL I AGE 03.02 Estatuto Social Consolidado.pdf](#)

## Observação

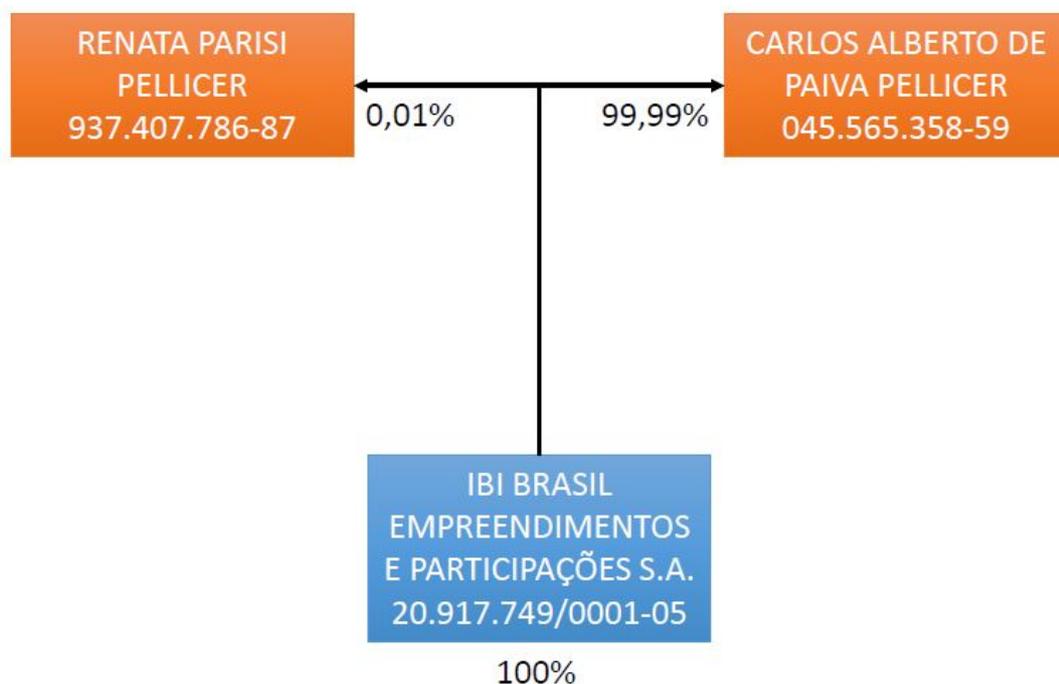
O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 03 e janeiro de 2022 (Estatuto Social consolidado).

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

## 5.2 Organograma

### IBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



## 6. Assembleias

### DEB - 5EUS - IBI BRASIL - AGD

Data: 12/07/2021

ORDEM DO DIA: Deliberar acerca das seguintes matérias: (a) aprovar a proposta da Emissora para alteração da redação e exclusão das fórmulas previstas nas cláusulas 8.16 e 8.17 da Escritura de Emissão, referentes à amortização extraordinária facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”) e à amortização extraordinária obrigatória das Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); (b) autorizar a realização, no dia 15 de julho de 2021, da Amortização Extraordinária Facultativa, sem a observância do período determinado na cláusula 8.16 da Escritura de Emissão, ou seja, ao final de cada trimestre. Após a realização desse evento, as demais Amortizações Extraordinárias Facultativas, caso venham a ocorrer, deverão seguir os termos e condições pactuados nos Documentos das Operações; e (c) autorizar o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações a serem aprovadas nesta Assembleia, inclusive, mas não se limitando, a celebração do aditamento à Escritura de Emissão para prever a nova redação das cláusulas 8.16 e 8.17 da Escritura de Emissão.

 [DEB - 5EUS - IBI BRASIL - AGD 20210712 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos captados pela Emissora serão destinados, na seguinte ordem, (i) ao pagamento integral da totalidade das Debêntures da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures da Emissora, e (ii) ao reforço do capital de giro da Emissora

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer no último dia útil do mês de março a partir de 2022, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2021.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

	Valor:	Porcentagem:
<b>1ª Garantia:</b> Garantia Corporativa	R\$520.000.000,00	195,73%

As Debêntures contarão com garantia corporativa a ser outorgada pela UPL Corporation Limited, sociedade devidamente constituída segundo as Leis da República de Maurício ("Garantidora"), de acordo com os termos e condições descritos em instrumento apartado à presente Escritura denominado Corporate Guarantee, o qual será regido pelas leis da Inglaterra e exequível perante a mesma jurisdição ("Garantia Corporativa" e "Carta de Garantia").

### Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$520.000.000,00	195,73%	R\$265.659.838,80

## 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 31.12.2021. 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

Não aplicável.

## 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

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário