

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

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

Debênture
Série Única da 5ª 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	IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
CNPJ	20.917.749/0001-05

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

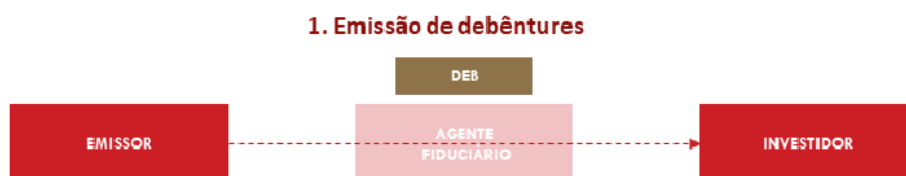
EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO

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

EMISSAO DEBENTURE - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série ÚNICA

IF	IBIB15
Emitida:	260.000
Em circulação:	260.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$169.108.563,80

1.6 Eventos financeiros**5º Emissão - Série ÚNICA**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
30/03/2022	1,87026214	0,00000000	25,05281485	25,05281485	26,92307700
27/06/2022	107,11495182	0,00000000	285,19274049	285,19274049	392,30769231
01/07/2022	1,61421934	0,00000000	17,61654989	17,61654989	19,23076923
27/12/2022	51,32298917	0,00000000	2,98757093	2,98757093	54,31056010

2. Fatos relevantes

23/06/2022

 [DEB - 5EUS - IBI - Comunicado ao Mercado 20226323.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, da Ibi Brasil Empreendimento e Participações S.A.”, (“Agente Fiduciário”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), 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\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo o evento programado para ocorrer em 01 de julho de 2022.

14/06/2022

 [DEB - 5EUS - IBI - Comunicado ao Mercado 20220614.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, da Ibi Brasil Empreendimento e Participações S.A.”, (“Agente Fiduciário”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), VEM, por meio do presente Comunicado ao Mercado, informar que, nos termos da notificação anexa, enviada pela Emissora, recebeu a informação de que em 09 e 10 de Junho, recebeu os pagamentos nos quais os detalhes foram anteriormente mencionados por meio de notificações enviadas ao Agente Fiduciário em 15 de março de 2022 e 14 de abril de 2022 ao agente fiduciário, e que o pagamento previsto na Clausula 8.17 de Amortização Extraordinária Obrigatória acima citada será feito obedecendo o prazo estabelecido de 15 dias contados da data desta notificação.

19/04/2022

 **DEB - 5EUS - IBI BRASIL - Comunicado ao Mercado 20220419.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 notificou a Vórtx, na data de hoje, em cumprimento ao previsto na Cláusula 8.18 da Escritura de Emissão, que celebrou, em 11 de abril de 2022, com a Sinagro Produtos Agropecuarios S.A., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.294.897/0001-64, com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 2583, bairro Primavera IV, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste-MT (“Sinagro”), (i) a escritura de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 1.017 do Registro de Imóveis de Querência (“Imóvel de Querência”), por meio do qual a Emissora realizou a venda à Sinagro do Imóvel de Querência pelo valor de R\$ 21.528.351,97 (vinte e um milhões, quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos), que será pago até o dia 31/12/2022; (ii) a escritura de constituição de direito real de superfície do imóvel objeto da matrícula nº 16.050 do Registro de Imóveis de São Félix do Araguaia/MT (“Imóvel de São Félix do Araguaia”), por meio do qual a Emissora concedeu direito real de superfície do Imóvel de São Félix do Araguaia em favor da Sinagro pelo valor de R\$ 28.049.512,51 (vinte e oito milhões, quarenta e nove mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e um centavos), que será pago até o dia 31/12/2022; e (iii) o instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 14.571 do Registro de Imóveis de Canarana/MT (“Imóvel de Canarana”), por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender o Imóvel de Canarana a Sinagro e a Sinagro se comprometeu a adquirir o Imóvel de Canarana da Emissora pelo valor de R\$ 15.422.135,52 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), que será pago até o dia 31/12/2022.

23/03/2022

 **DEB - 5EUS - IBI - Comunicado ao Mercado 20220323.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, da Ibi Brasil Empreendimento e Participações S.A.”, (“Agente Fiduciário”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), VEM, por meio do presente Comunicado ao Mercado, informar que tomou conhecimento de que a Emissora celebrou, em 15 de março de 2022, com a United Phosphorus Holdings Brazil B.V. (“UPL”), o Share Purchase and Sale Agreement (“Contrato de Compra e Venda de Ações”), por meio do qual a Emissora realizou a venda à UPL de 73.471.634 (setenta e três milhões, quatrocentas e setenta e uma mil, seiscentas e trinta e quatro) ações ordinárias de emissão da Sinagro Produtos Agropecuários S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.294.897/0001-64, com sede na cidade de Primavera do Leste, estado do Mato Grosso, na Rua Rio de Janeiro, 2583, Primavera IV, CEP 78850-000 (“Sinagro”), todas detidas pela Emissora, pelo preço de aquisição de R\$37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), de acordo com os termos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Ações. O Agente Fiduciário entrou em contato com a Emissora, solicitando maiores informações acerca da referida venda de ações, e foi informado que, tal venda dá início ao procedimento de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos definidos na cláusula 8.17. da Escritura de Emissão. Ressaltamos que o envio da informação ao Agente Fiduciário, pela Emissora, respeitou o disposto na cláusula 8.18. também da Escritura de Emissão.

23/03/2022

 [DEB - 5EUS - IBI - Comunicado ao Mercado 20220323.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, da Ibi Brasil Empreendimento e Participações S.A.”, (“Agente Fiduciário”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), 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 31 de março de 2022.

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	PADRÃO AUDITORIA S/S
CNPJ	67.185.280/0001-20

 [IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. - DF 2022.pdf](#)

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

 [IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. - AGE 20230203.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 de fevereiro de 2023 (Reeleição Presidente).

5.2 Organograma

 [IBI BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. - ORGANOGRAMA.pdf](#)

6. Assembleias

DEB - 5EUS - IBI BRASIL - AGD

Data: 03/06/2022

Ordem do Dia: (i) a alteração da cláusula 8.17. da Escritura de Emissão, para prever que em caso de evento de Amortização Extraordinária Obrigatória, devem ser considerados os valores referentes aos recursos líquidos decorrentes da venda, transferência ou, ainda, de desapropriação de ativos de sua titularidade, para a Amortização Extraordinária Obrigatória. Para fins de esclarecimento, recursos líquidos são os montantes efetivamente recebidos com dedução dos valores pagos com impostos, taxas, prestadores de serviços, agentes, auditorias, registros de documentos, certidões e despesas de qualquer natureza vinculados a estruturação da venda, transferência ou, ainda, de desapropriação de ativos de titularidade da IBI; e (ii) a autorização para que o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, pratique todos os atos, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação das deliberações desta assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de aditamento à Escritura de Emissão.

DEB - 5EUS - IBI BRASIL - AGD

Data: 03/06/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a alteração da cláusula 8.17. da Escritura de Emissão, para prever que em caso de evento de Amortização Extraordinária Obrigatória, devem ser considerados os recursos líquidos decorrentes da venda, transferência ou, ainda, de desapropriação de ativos de sua titularidade, para a Amortização Extraordinária Obrigatória. Para fins de esclarecimento, recursos líquidos são os montantes efetivamente recebidos com dedução dos valores pagos com impostos, taxas, prestadores de serviços, agentes, auditorias, registros de documentos, certidões e despesas de qualquer natureza vinculados a estruturação da venda, transferência ou, ainda, de desapropriação de ativos de titularidade da IBI; e (ii) a autorização para que o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, pratique todos os atos, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação das deliberações desta assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de aditamento à Escritura de Emissão.

 [DEB - 5EUS - IBI BRASIL - AGD 20220603 \(site\).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

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

1ª Garantia: Garantia Corporativa	Valor: R\$520.000.000,00	Porcentagem: 307,49%
--	------------------------------------	--------------------------------

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 31.12.2022
R\$520.000.000,00	307,49%	R\$169.108.563,80

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 31.12.2022. 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

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