

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

**BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPACOES S.A**

Debênture

1ª até 3ª Série 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](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 | BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A |
| CNPJ | 30.435.310/0001-08                                  |

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| IF                              | BPGA11                                    |
| ISIN                            | BRBPGADBS000                              |
| PU de emissão                   | R\$1.000,00                               |
| Quantidade emitida              | 100.000                                   |
| Volume emitido                  | R\$100.000.000,00                         |
| Remuneração                     | CDI + 2,1300%                             |
| Amortização                     | Bullet                                    |
| Data emissão                    | 06/06/2022                                |
| Data vencimento                 | 06/04/2024                                |
| Distribuição                    | ICVM 476                                  |
| Rating                          | Rating não é aplicável para esta operação |
| Pagamento de juros              | Semestral                                 |
| Data da primeira integralização | 13/06/2022                                |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 06/12/2022 |
|--|------------|

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Início da rentabilidade</b> | Primeira Integralização |
|--------------------------------|-------------------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Inadimplimento no período</b> | Adimplente |
|----------------------------------|------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>Risco</b> | Corporativo |
|--------------|-------------|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Lastro</b> | - |
|---------------|---|

## Série 2

|           |        |
|-----------|--------|
| <b>IF</b> | BPGA21 |
|-----------|--------|

|             |              |
|-------------|--------------|
| <b>ISIN</b> | BRBPGADBS018 |
|-------------|--------------|

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| <b>PU de emissão</b> | R\$1.000,00 |
|----------------------|-------------|

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| <b>Quantidade emitida</b> | 100.000 |
|---------------------------|---------|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Volume emitido</b> | R\$100.000.000,00 |
|-----------------------|-------------------|

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>Remuneração</b> | CDI + 2,1300% |
|--------------------|---------------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| <b>Amortização</b> | Bullet |
|--------------------|--------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Data emissão</b> | 06/06/2022 |
|---------------------|------------|

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Data vencimento</b> | 06/04/2024 |
|------------------------|------------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <b>Distribuição</b> | ICVM 476 |
|---------------------|----------|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Rating</b> | Rating não é aplicável para esta operação |
|---------------|---|

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>Pagamento de juros</b> | Semestral |
|---------------------------|-----------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Data da primeira integralização</b> | 07/11/2022 |
|--|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 06/12/2022 |
|--|------------|

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Início da rentabilidade</b> | Primeira Integralização |
|--------------------------------|-------------------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Inadimplemento no período</b> | Adimplente |
|----------------------------------|------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>Risco</b> | Corporativo |
|--------------|-------------|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Lastro</b> | - |
|---------------|---|

### Série 3

|           |        |
|-----------|--------|
| <b>IF</b> | BPGA31 |
|-----------|--------|

|             |              |
|-------------|--------------|
| <b>ISIN</b> | BRBPGADBS026 |
|-------------|--------------|

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| <b>PU de emissão</b> | R\$1.000,00 |
|----------------------|-------------|

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| <b>Quantidade emitida</b> | 100.000 |
|---------------------------|---------|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Volume emitido</b> | R\$100.000.000,00 |
|-----------------------|-------------------|

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>Remuneração</b> | CDI + 2,1300% |
|--------------------|---------------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| <b>Amortização</b> | Bullet |
|--------------------|--------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Data emissão</b> | 06/06/2022 |
|---------------------|------------|

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Data vencimento</b> | 06/04/2024 |
|------------------------|------------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <b>Distribuição</b> | ICVM 476 |
|---------------------|----------|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Rating</b> | Rating não é aplicável para esta operação |
|---------------|---|

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>Pagamento de juros</b> | Semestral |
|---------------------------|-----------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Data da primeira integralização</b> | 06/04/2023 |
|--|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 06/12/2022 |
|--|------------|

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Início da rentabilidade</b> | Primeira Integralização |
|--------------------------------|-------------------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Inadimplemento no período</b> | Adimplente |
|----------------------------------|------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>Risco</b> | Corporativo |
|--------------|-------------|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Lastro</b> | - |
|---------------|---|

## 1.3 Principais contratos e partes

### CARTA GARANTIA

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

### EMISSAO DEBENTURES

| Parte             | Nome  | CPF/CNPJ           |
|-------------------|---|--------------------|
| Emissor           | BPG AV MOFARREJ<br>EMPREENDIMENTOS E<br>PARTICIPACOES S.A       | 30.435.310/0001-08 |
| Agente Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE<br>TITULOS E VALORES<br>MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

### HIPOTECA

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Outorgante | BPG AV MOFARREJ<br>EMPREENDIMENTOS E<br>PARTICIPACOES S.A       | 30.435.310/0001-08 |
| Credor     | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE<br>TITULOS E VALORES<br>MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## 1.4 Fluxograma



## 1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

### Série 1

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| IF                                    | BPGA11  |
| Emitida:                              | 100.000 |
| Em circulação:                        | 100.000 |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0       |
| Convertidas:                          | 0       |

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Resgatadas: | 0                 |
| Saldo:      | R\$101.070.182,90 |

## Série 2

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| IF                                    | BPGA21            |
| Emitida:                              | 100.000           |
| Em circulação:                        | 100.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                 |
| Convertidas:                          | 0                 |
| Resgatadas:                           | 0                 |
| Saldo:                                | R\$101.070.182,90 |

## Série 3

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| IF                                    | BPGA31            |
| Emitida:                              | 100.000           |
| Em circulação:                        | 100.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                 |
| Convertidas:                          | 0                 |
| Resgatadas:                           | 0                 |
| Saldo:                                | R\$100.000.000,00 |



## 1.6 Eventos financeiros

### 1º Emissão - Série 1

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 06/12/2022 | 73,42836300 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 73,42836300 |

### 1º Emissão - Série 2

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 06/12/2022 | 11,89797100 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 11,89797100 |

## 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 | DELOITTE TOUCHE TOHMATSU<br>CONSULTORES LTDA |
| CNPJ         | 02.189.924/0001-03                           |

 [BPG AV MOFARREJ 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

## 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

 [BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A - ORGANOGRAMA.pdf](#)

## 6. Assembleias

### DEB - 1E-13S - BRK

Data: 25/07/2022

A proposta da Emissora para liberação parcial da garantia de Hipoteca sobre a área do Imóvel a seguir descrita, a saber: “UMA FAIXA DE TERRENO destacada na frente do imóvel objeto da Matrícula nº 92.212, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 150m de frente para a Rua OTHÃO, a começar do canto formado por essa rua com a Avenida Mofarrej, deflete a direita e percorre a extensão de 1,84m; neste ponto deflete a direita e percorre a extensão de 145,64m; deste ponto deflete a esquerda e percorre a extensão de 3,50m; deste ponto deflete à esquerda e percorre a extensão de 238,96m; confrontando nas três últimas extensões descritas anteriormente com o terreno remanescente do imóvel descrito na matrícula 92.212, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; deste ponto deflete à direita e percorre a extensão de 2,15m. deste ponto deflete à direita, percorrendo uma extensão perimetral de 246m com a referida Avenida Mofarrej, confrontando com a rua e avenida já mencionadas, encerrando a área de 752,31m².” (“Área Doação”); (B) Caso a matéria constante da Ordem do Dia (A) acima seja aprovada, a autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legais e/ou procuradores devidamente constituídos possam: (i) praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento da deliberação ora tomada, incluindo, mas não se limitando, a celebração do termo de JUR\_SP - 38085107v4 - 5243003.445244 liberação parcial da Hipoteca, bem como a celebração de todos os instrumentos, e realizar todos os atos societários necessários à implementação da deliberação ora tomada; e (ii) tomar todas as providências necessárias para o arquivamento desta ata e dos demais documentos que se fizerem necessários à implementação das deliberações ora tomadas, conforme aplicável, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e o 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, conforme aplicável.

 [DEB - 1E1-3S - BRK - AGD 20220725 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos obtidos com a integralização dos Debêntures serão utilizados para: (i) o reembolso do pagamento do preço de aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 92.212, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Imóvel”), no montante de até R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), por meio da redução do capital social da Emissora em benefício do fundo BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, conforme autorizado no item 6.2., (vii), abaixo (“Destinação Reembolsável”); e/ou (ii) a realização das obras de desenvolvimento do empreendimento imobiliário que será desenvolvido sobre o Imóvel (“Destinação Futura”, que, em conjunto com a Destinação Reembolsável, simplesmente “Destinação dos Recursos”).

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, das seguintes evidências: foram apresentados de forma relacionada notas fiscais/relatório de comprovação semestral indicando o montante de R\$ 60.017.473,52 em recursos já utilizados. Desta forma, a destinação de recursos a ser apresentada é parcial, considerando o valor total integralizado até o término do último exercício social. Sendo que a Emissora, de acordo com o que determina a legislação tem até a Data de Vencimento do ativo para comprovar a integral destinação. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail corporate@vortx.com.br.

### 8.1 Resumo



■ Valor Comprovado ■ Valor a ser Comprovado

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

**1ª Garantia:** Hipoteca de Imovel

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Hipoteca de primeiro grau sobre a totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 92.212 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. O agente fiduciário não recebeu as matrículas constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

**2ª Garantia:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

O Agente Fiduciário não recebeu cópia do instrumento da Cessão Fiduciária assinado. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída

**3ª Garantia:** Carta Garantia

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Garantia Corporativa prestada por: (i) BSREP III BPY Hercules sub LLC; (ii) BSREP III Hercules Sub-B LLC; (iii) BSREP III Hercules Sub-C LLC; e (iv) BSREP III Hercules Sub-D LLC - todas companhias limitadas em favor da Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., ora Agente Fiduciário, nos termos da Guaranty Letter datada de 08/06/2022 e registrada em "Notary Public" em português, tabelião público, do Estado de Nova York sob o nº 01GO6265324.

### Consolidado

| Soma total | Soma porcentagem | Saldo devedor em 31.12.2022 |
|------------|------------------|-----------------------------|
| R\$ 0,00   | 0%               | R\$302.140.365,80           |

## **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