

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

**BPGM SPI EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S.A.**

Nota Comercial
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 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	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ	44.378.901/0001-97

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	NC0022007KF
ISIN	BRSP1ENCM005
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	188.000
Volume emitido	R\$188.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,5000%
Amortização	Bullet
Data emissão	30/06/2022
Data vencimento	30/12/2025
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	30/06/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	30/12/2022
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF COTAS CABRAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BPG CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	43.954.168/0001-49
Fiduciante	BPGM CONTAGEM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	44.379.135/0001-85
Anuente	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF COTAS PARQUE INDUSTRIAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BPG PARQUE INDUSTRIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	44.649.057/0001-91
Fiduciante	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF COTAS PIQUERI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BPG PIQUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	44.551.809/0001-87
Fiduciante	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF COTAS VILAS PARQUE

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BPG VILAS PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	45.817.117/0001-09
Fiduciante	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF CABRAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BPG CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	43.954.168/0001-49
Anuente	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Cessionario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF PARQUE INDUSTRIAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BPG PARQUE INDUSTRIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	44.649.057/0001-91

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Cessionario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF PIQUERI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BPG PIQUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	44.551.809/0001-87
Anuente	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Cessionario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EQUITY COMMITMENT AGEEMENT

Parte	Nome	CPF/CNPJ
NC		
Parte	Nome	CPF/CNPJ

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

NC - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

NC - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	44.378.901/0001-97
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série ÚNICA

IF	NC0022007KF
Emitida:	188.000
Em circulação:	173.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$186.752.225,30

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
30/12/2022	79,49263200	0,00000000	0,00000000	0,00000000	79,49263200

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	
CNPJ	-

 [DFP - Demonstrações Financeiras 2022 - BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A..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

 [BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - AGE 20221125.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, datada de 22 de novembro de 2022 (Reeleição da Diretoria).

5.2 Organograma


Não foi apresentado organograma societário.

6. Assembleias

NC - IEUS - BPGM SP1 - AGT

Data: 04/08/2022

concessão de anuência prévia (waiver) para (a) a não celebração, notariação e apostilamento do Equity Support Agreement (“ESA”), o qual, de acordo com a Cláusula 3.4.2 do Termo de Emissão, deveria ocorrer em até (1) 15 (quinze) dias contados da Data de Início da Rentabilidade para assinatura e notariação; e (2) 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade para o apostilamento, observado, em ambos os casos, o prazo de cura aplicável; e (b) a não decretação do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático para a não constituição do ESA no prazo previsto pela Cláusula 3.4.2 do Termo de Emissão, conforme a Cláusula 6.2 (xvi) do Termo de Emissão, observado o prazo de cura aplicável; (ii) concessão de prazo adicional para que o ESA objeto das obrigações dispostas nas Cláusulas 3.4.2 e 6.2 (xvi) do Termo de Emissão seja devidamente (a) celebrado e notariado, através de um notário público devidamente licenciado de acordo com as leis do local de assinatura, até 15 de agosto de 2022; e (b) apostilado por uma autoridade competente do país de assinatura de acordo com a Convenção de Apostila em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de celebração e notariação do ESA, nos termos do item (ii)(a) supra; e (iii) autorização ao Agente Fiduciário e à Emissora para tomarem todas as providências necessárias para refletir as deliberações desta assembleia geral de titulares de notas comerciais escriturais (“Assembleia”) nos documentos da Emissão, conforme aplicável.


 [NC - IEUS - BPGM SP1 - AGT 20220804 \(site\).pdf](#)

NC - IEUS - BPGM SP1 - AGT

Data: 17/08/2022

) alteração da Cláusula 3.3.1, item (iii) do Termo de Emissão para indicar que os recebíveis oriundos dos direitos creditórios detidos e a serem detidos, conforme o caso, nos termos do Termo de Emissão, deverão ser depositados em conta única, de titularidade da Emissora (e não da BPG Piqueri), ajustando dessa forma o termo definido “Conta Vinculada”; (ii) alteração da Cláusula 3.5.1, itens (i) e (ii) do Termo de Emissão, para alterar a data de integralização do montante de R\$14.847.102,56 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos) referente ao financiamento parcial da Porto Aruba para aquisição do Empreendimento Luggo Jardim Carvalho de 22 de agosto de 2022 para até 30 de novembro de 2022; (iii) concessão de anuência prévia (waiver) para (a) o não registro de cada “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”, referente à cessão fiduciária conforme descrita no Termo de Emissão (“Cessão Fiduciária”), celebrados em 12 de agosto de 2022 entre o Agente Fiduciário e cada SPE (conforme abaixo definida), quais sejam, (1) BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“BPG Piqueri” e “Contrato de Cessão Fiduciária BPG Piqueri”); (2) BPG Cabral Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“BPG Cabral” e “Contrato de Cessão Fiduciária BPG Cabral”); (3) BPG Parque Industrial Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“BPG Parque Industrial” e “Contrato de Cessão Fiduciária BPG Parque Industrial”); e (4) BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“BPG Vilas Parque” e “Contrato de Cessão Fiduciária BPG Vilas Parque”, sendo BPG Piqueri, BPG Cabral, BPG Parque Industrial e BPG Vilas Parque, individualmente, denominada “SPE” e o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Vilas Parque, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Piqueri, o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Cabral e o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Parque Industrial denominados “Contratos de Cessão Fiduciária”), os quais deveriam ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartório”) em um prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade, ou seja, até 14 de agosto de 2022; (b) o não registro da aprovação societária de cada SPE referente à constituição da Cessão Fiduciária (“Aprovação Societária BPG Piqueri”, “Aprovação Societária BPG Cabral”, “Aprovação Societária BPG Parque Industrial” e “Aprovação Societária Vilas Parque” e, quando em conjunto, “Aprovações Societárias”), que deveria ser realizada e arquivada na junta comercial competente no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade, ou seja, até 14 de agosto de 2022; (c) a não decretação do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso os Contratos de Cessão Fiduciária e as Aprovações Societárias não sejam registrados nos prazos indicados acima; (iv) concessão de prazo adicional para que o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Piqueri, o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Cabral, o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Parque Industrial, bem como a Aprovação Societária BPG Piqueri, a Aprovação Societária

JUR_SP - 44936856v8 - 466062.497155 3 BPG Cabral e a Aprovação Societária BPG Parque Industrial sejam registrados respectivamente no Cartório e junta comercial competente até 25 de agosto de 2022; (v) concessão de prazo adicional para que o Contrato de Cessão Fiduciária BPG Vilas Parque, bem como a Aprovação Societária BPG Vilas Parque sejam registrados respectivamente no Cartório e junta comercial competente até 30 de setembro de 2022; e (vi) autorização ao Agente Fiduciário e à Emissora para tomarem todas as providências necessárias para refletir as deliberações desta assembleia geral de titulares de notas comerciais escriturais (“Assembleia”) nos documentos da Emissão, conforme aplicável.

 [NC - IEUS - BPGM SP1 - AGT 20220817 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2.1 do Termo de Notas Comerciais, os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para (i) o reembolso de determinados investimentos da Emissora no montante de R\$74.652.209,25 (setenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, duzentos e nove reais e vinte e cinco centavos), por meio da redução do capital social da Emissora em benefício do fundo BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, conforme autorizado na Cláusula 6.2, item (vi) abaixo (“Destinação Reembolsável”); e/ou (ii) financiamento parcial da aquisição indireta de participação de ativos imobiliários futuros, cujo montante do valor financiado será de (a) R\$59.343.810,74 (cinquenta e nove milhões, trezentos e quarenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e quatro centavos) para o Empreendimento Luggo Parque Industrial, detido atualmente pela Luggo Florença Garden Incorporações Ltda. (“Florença Garden”); (b) R\$39.156.877,45 (trinta e nove milhões, cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), para o Empreendimento Luggo Vilas Parque, detido atualmente pela Luggo Solar dos Campos Incorporações Ltda. (“Solar dos Campos”); e (c) R\$14.847.102,56 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos), para o Empreendimento Luggo Jardim Carvalho, detido atualmente pela Luggo Porto Aruba Incorporações Ltda. (“Porto Aruba” e, em conjunto com Florença Garden e com Solar dos Campos, as “SPEs Futuras” e cada uma, individualmente, uma “SPE Futura”) (“Destinação Futura”, que, em conjunto com a Destinação Reembolsável, simplesmente “Destinação dos Recursos”). Os recursos adicionais necessários para a

conclusão da aquisição indireta de participação de ativos imobiliários futuros decorrerão de recursos próprios provenientes das atividades da Emissora e/ou outras captações, a exclusivo critério da Emissora.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2022.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Equity Commitment Ageement	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

A garantia pessoal prestada pela BSREP IV-A BERYL SUB LLC, BSREP IV-B BERYL SUB LLC, BSREP IV-C BERYL SUB LLC, BSREP IV-D BERYL SUB LLC e BSREP IV-C (ER) BERYL SUB LLC e BPGM SP1, regida pela lei do estado de Nova York, constituída única e exclusivamente por meio de Letter of Guarantee.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Quotas Piqueri	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade denominada BPG PIQUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.551.809/0001-87, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento de Alienação Fiduciária no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.700.077. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da alteração do contrato social da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Nos termos da cláusula 1.2, foi atribuído a presente garantia o valor de R\$55.817.446,66 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), que está sujeito a reavaliações periódicas, conforme informações periódicas a serem prestadas pelos administradores da SPE. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da Companhia, de modo que o Agente Fiduciário não pode verificar eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Quotas
Cabral

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade denominada BPG CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.954.168/0001-49, correspondente a 100% de seu capital social e a BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.378.901/0001-97, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento de Alienação Fiduciária registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.700.078, bem como, alteração do contrato social da sociedade BPG CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da alteração dos contratos sociais da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrados na Junta Comercial. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Nos termos da cláusula 1.2, foi atribuído a presente garantia o valor de R\$24.085.648,85 (vinte e quatro milhões, oitenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), que está sujeito a reavaliações periódicas, conforme informações periódicas a serem prestadas pelos administradores da SPE. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da Companhia, de modo que o Agente Fiduciário não pode verificar eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

4ª Garantia: Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Cabral	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

Cessão Fiduciária (i) de todos e quaisquer direitos sobre a conta vinculada nº 0037473/3, de titularidade da Emissora, mantida na Agência nº 2372 do Banco Administrador, nos quais serão depositados recursos presentes e futuros provenientes do(s) Contrato(s) de Aluguel, incluindo encargos, multas compensatórias ou indenizatórias, incluindo eventuais investimentos permitidos, conforme definidos no Contrato de Depositário, devidos pelos Devedores à Cedente. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.236.551 O Agente Fiduciário não recebeu a confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

5ª Garantia: Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Piqueri	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

Cessão Fiduciária (i) de todos e quaisquer direitos sobre a conta vinculada nº 0037473/3, de titularidade da Emissora, mantida na Agência nº 2372 do Banco Administrador, nos quais serão depositados recursos presentes e futuros provenientes do(s) Contrato(s) de Aluguel, incluindo encargos, multas compensatórias ou indenizatórias, incluindo eventuais investimentos permitidos, conforme definidos no Contrato de Depositário, devidos pelos Devedores à Cedente. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.754.041 O Agente Fiduciário não recebeu a confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Quotas Parque Industrial	Valor: R\$66.692.033,10	Porcentagem: 35,71%
--	--------------------------------	----------------------------

Alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade denominada BPG PARQUE INDUSTRIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.649.057/0001-91, correspondente a 100% de seu capital social, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento de Alienação Fiduciária registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.427.807, bem como, alteração do contrato social da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial sob o número 386.912/22-1. Nos termos da cláusula 1.2, foi atribuído a presente garantia o valor de R\$ 66.692.033,10 que está sujeito a reavaliações periódicas, conforme informações periódicas a serem prestadas pelos administradores da SPE. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da Companhia, de modo que o Agente Fiduciário não pode verificar eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Quotas Vilas Parque	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade denominada BPG PARQUE INDUSTRIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.649.057/0001-91, correspondente a 100% de seu capital social, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: cópia do instrumento de Alienação Fiduciária registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.631. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da alteração do contrato social da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Nos termos da cláusula 1.2, foi atribuído a presente garantia o valor de R\$ 45.815.757,06 que está sujeito a reavaliações periódicas, conforme informações periódicas a serem prestadas pelos administradores da SPE. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da Companhia, de modo que o Agente Fiduciário não pode verificar eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$66.692.033,10	35,71%	R\$186.752.225,30

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