

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

IBC 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 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	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
CNPJ	34.355.513/0001-37

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	IBCP11
ISIN	BRIBCPDBS002
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	200.000
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,3000%
Amortização	Bullet
Data emissão	26/10/2021
Data vencimento	26/10/2024
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	28/10/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	26/04/2022
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	34.355.513/0001-37
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### CF

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

### EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	34.355.513/0001-37

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

## EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	34.355.513/0001-37
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## GUARANTY

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	34.355.513/0001-37
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	IBCP11
Emitida:	200.000
Em circulação:	0
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	200.000
-------------	---------

Saldo:	R\$ 0,00
--------	----------

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
26/04/2022	57,29198100	0,00000000	0,00000000	0,00000000	57,29198100
26/10/2022	77,23969099	0,00000000	0,00000000	0,00000000	77,23969099
08/12/2022	17,49286100	1.000,00000000	0,00000000	1.000,00000000	1.017,49286100

## 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. Assembleias**



## DEB - IEUS - IBC BROOKFIELD - AGD

Data: 07/12/2022

(i) Ratificar a anuência quanto à formalização, pela Emissora, do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da IBC Empreendimentos e Participações S.A.” (“Debêntures da 2ª (Segunda) Emissão”) e do “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da IBC Empreendimentos e Participações S.A.” (“Debêntures da 3ª (Terceira) Emissão”), sem que tal situação se caracterize por qualquer descumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures ou em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, observado que parte dos recursos captados em decorrência da emissão das Debêntures da 3ª (Terceira) Emissão serão utilizados pela Emissora, para o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão em Série Única da Emissora, nos termos da cláusula 5.4.1. da Escritura de Emissão; (ii) a liberação da garantia outorgada no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 27 de outubro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária”), observado que a formalização da liberação da Alienação Fiduciária deverá ser realizada mediante termo de liberação, a ser entregue pelo Agente Fiduciário à Emissora (“Termo de Liberação”), acompanhado de documentos societários que comprovem os poderes de representação dos signatários do Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, pela Emissora, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (iii) a liberação da constituição da cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada da Emissora nos quais seriam depositados direitos creditórios, detidos e a serem detidos pela Emissora em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela Emissora com terceiros (“Cessão Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, “Garantias”), sendo que a formalização da liberação da constituição da Cessão Fiduciária se dará mediante aprovação pelo Debenturista da matéria constante neste item da ordem do dia; e (iv) a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todos e quaisquer procedimentos e celebrem todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações acima previstas.

 [DEB - IEUS - IBC BROOKFIELD - AGD 20221207 \(site\).pdf](#)

## 4. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão, os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados para reembolso de equity por meio de pré-pagamento de determinadas dívidas da Emissora, e/ou de sociedades sob controle comum ao da Emissora, referente ao Parque Logístico Barueri e ao Parque Logístico Guarulhos II (“Dívidas”), sendo os recursos remanescentes utilizados como investimentos em capex nos projetos de construção imobiliária da Companhia no Parque Logístico Barueri.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail [corporate@vortex.com.br](mailto:corporate@vortex.com.br).

### 4.1 Resumo



## 5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse 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.

## 6. Outras emissões

### Ibc brookfield ii | 3ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
IF	IBCP13
Volume emitido	R\$182.000.000,00
Quantidade	182
Remuneração	CDI + 1,70%
Data de emissão	23/11/2022
Data de vencimento	23/11/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios