

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 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	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
CNPJ	38.128.791/0001-02

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	RCHE11
ISIN	BRRCHEDBS004
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	29/10/2021

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	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	38.128.791/0001-02
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CARTA GARANTIA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Garantidor	BSREP III HERCULES SUB-A LLC - BANCO BTG PACTUAL S/A	30.988.636/0001-54

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	38.128.791/0001-02
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	38.128.791/0001-02
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DE DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	38.128.791/0001-02
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	38.128.791/0001-02
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	RCHE11
Emitida:	200.000
Em circulação:	200.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$205.454.949,40

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
26/04/2022	56,88737200	0,00000000	0,00000000	0,00000000	56,88737200
26/10/2022	77,23969099	0,00000000	0,00000000	0,00000000	77,23969099

2. Fatos relevantes

31/08/2022

 [DEB - IEUS - RCH - Comunicado ao Mercado 20220831 \(site\).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 “1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.”, (“Agente Fiduciário”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), VEM, por meio do presente Comunicado ao Mercado, informar que o Agente Fiduciário recebeu um contato da empresa Itazi Engenharia Ltda., a pedido da CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA RODOVIÁRIO RIO - SÃO PAULO S.A. – CCR RioSP, inscrita no CNPJ 44.319.688/0001-42, que é a responsável pela exploração da infraestrutura e pela prestação dos serviços públicos relacionados a BR 101/RS/SP e BR 116/RJ/SP, sendo também responsável por desapropriar áreas e promover as obras para construção das Praças Pedágios, Bases Operacionais, Faixas Adicionais, Duplicações, Passarelas, Acessos e Dispositivos, necessárias para o cumprimento do contrato de concessão (“Concessionária”), informando que, fora identificado que o Agente Fiduciário é o Credor Fiduciário de uma área cuja proprietária é a Emissora, e que pode ser necessária para a realização de algumas obras a serem realizadas pela Concessionária, na Rodovia Presidente Dutra – BR 116, conforme documentos em anexo. No referido contato, fora informado que a área a ser desapropriada é de 70,04m², com valor de indenização proposto de R\$39.603,47 (trinta e nove mil, seiscentos e três reais e quarenta e sete centavos). É dito ainda que, a intenção do primeiro contato, além de apresentar tais informações, é buscar um consenso quanto ao valor da indenização.

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 CONSULTORES LTDA
CNPJ	02.189.924/0001-03

 [DF - RCH.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

 [RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A - AGE 20220902.pdf](#)

 [RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A - AGE 20220920.pdf](#)

 [RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A - AGE 20221217.pdf](#)

 [RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A - AGE 20220629.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 29 de junho de 2022 (Aumento Capital Social); Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 02 de setembro de 2022 (Rerrat Atas AGES 2020/22); Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 20 de setembro de 2022 (Eleição e Reeleição Diretoria); Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 27 de dezembro de 2022 (Aumento Capital Social); 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

 [RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A - ORGANOGRAMA.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2.1., da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados para pagamento da segunda parcela do preço de aquisição do PL Guarulhos III (“Dívidas”), sendo os recursos remanescentes utilizados como investimentos em capex nos projetos de construção imobiliária da Companhia no PL Guarulhos III.

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.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, de 16 de setembro de 2022 ("Contrato de Cessão"), a cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre a conta vinculada nº 36968-3, de titularidade da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A ("Cedente"), mantida na Agência nº 2372 do Banco Bradesco S.A ("Conta Vinculada"), nos quais serão depositados recursos presentes e futuros provenientes do contrato de aluguel celebrado com a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – Correios – Superintendência Estadual de Operações de São Paulo Metropolitana ("Devedora"), datado de 28 de julho de 2022, cujo objeto é a locação de um imóvel com área aproximada de 28.187,98m², correspondente a parte do módulo Galpão G200, 40% do módulo G200E + G200F+G200G, localizado no empreendimento não residencial situado na Rodovia Presidente Dutra, km 214,2, nº 17.744 - Jardim Cumbica, na Cidade de Guarulhos-SP, objeto da Matrícula nº 68.528 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP ("Contrato de Aluguel"), incluindo encargos, multas compensatórias ou indenizatórias, incluindo eventuais investimentos permitidos, devidos pelos Devedores à Cedente ("Direitos Creditórios Cedidos"). Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido Contrato de Cessão no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 3.756.297 no Livro de Registro B; e (ii) confirmação da notificação da Devedora do Contrato de Aluguel sobre a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

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

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 68.528 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 15 da referida matrícula. Considerando que: (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado: (i) pelo balancete do último mês anterior ao mês em questão, até a emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura e válido, referente à construção de edificação no Imóvel; e (ii) monetariamente pelo IPCA/IBGE, a partir da emissão do Auto de Conclusão (Habite-se), tendo por base o balancete mais recente utilizado até a emissão do Auto de Conclusão (Habite-se). O valor do imóvel previsto contratualmente, conforme balancete da Fiduciante com base em 30 de setembro de 2021, é de R\$ 189.953.258,97. O Agente Fiduciário não recebeu Habite-se do imóvel para realizar o reajuste da garantia.

3ª Garantia: Carta Garantia**Valor:**

R\$203.497.629,60

Porcentagem:

99,04%

Carta Garantia prestada pela BSREP III Hercules Sub-A LLC, regida pela lei do estado de Nova York. A garantia é prestada por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e consequente término de obrigação ou responsabilidade da BSREP decorrente da Garantia Pessoal Corporativa e desta Escritura, (i) a data do pagamento integral do Valor Total da Emissão e da Remuneração; ou (ii) a verificação pelo Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil do recebimento do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura e válido, referente à construção de edificação nos Imóveis objeto da matrícula 68.528, com endereço no km 218 da Rodovia Presidente Dutra, no sentido São Paulo – Rio de Janeiro, Guarulhos, São Paulo; ou (iii) caso as Debêntures deixem de ser de titularidade do Banco Bradesco S.A., o que ocorrer primeiro. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) apostilamento do referido contrato na Cidade e Estado de Nova Iorque, dos Estados Unidos da América, sob o nº NYC-1694949 de 09/11/2021; e (ii) notariação do referido contrato por notário público devidamente licenciado de acordo com as leis da Cidade e Estado de Nova Iorque, dos Estados Unidos da América, sob o nº 740826 de 01/11/2021. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$203.497.629,60	99,04%	R\$205.454.949,40

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