

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

GRANJA FARIA 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	GRANJA FARIA S.A.
CNPJ	81.616.807/0001-55

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	GFFA11
ISIN	BRGFFADBS002
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	200.000
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,4800%
Amortização	Mensal
Data emissão	14/12/2020
Data vencimento	14/12/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	15/12/2020

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	14/01/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	RICARDO CASTELLAR DE FARIA	909.464.999-34
Emissor	GRANJA FARIA S.A.	81.616.807/0001-55
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	GFFA11
Emitida:	200.000
Em circulação:	200.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$201.457.194,20

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
14/01/2022	10,27923000	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,27923000
14/02/2022	9,76402600	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,76402600
14/03/2022	9,01903700	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,01903700
14/04/2022	12,26112699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,26112699
16/05/2022	10,99785699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,99785699
14/06/2022	12,03959700	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,03959700
14/07/2022	12,37753600	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,37753600
15/08/2022	13,13214799	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,13214799
14/09/2022	12,78526699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,78526699
14/10/2022	12,78526699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,78526699
14/11/2022	12,17275900	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,17275900
14/12/2022	12,78526699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,78526699

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	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ	57.755.217/0010-10

 [DFP - Demonstrações Financeiras 2022 - GRANJA FARIA.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

 [GRANJA FARIA - AGE 20220124.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - RCA 20220331.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - AGO 20220331.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - AGE 20220402.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - RCA 20220914.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - RCA 20220922.pdf](#)

 [GRANJA FARIA - RCA 20221230.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 24 de janeiro de 2022 (Aumento do capital social);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 31 de março de 2022 (Reeleição dos membros da diretoria);

Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 31 de março de 2022 (Aprovação de contas e deliberação sobre destinação de resultados);

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 02 de abril de 2022 (Eleição dos membros do Conselho de Administração);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 14 de setembro de 2022 (Alteração do endereço de filial);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 22 de setembro de 2022 (Abertura de filial);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 30 de dezembro de 2022 (Aprovação de investimento).

5.2 Organograma

 [GRANJA FARIA - Organograma 2022.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão destinados ao alongamento do passivo bancário da Emissora. A Emissora apresentou declaração atestando a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão, acompanhada da Demonstração Financeira da Companhia, nos termos da Cláusula 3.7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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 a ser 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: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Ricardo Castellar de Faria, inscrito no CPF/ME sob o nº 909.464.999-34, formalizada nos termos da escritura de emissão de debentures datado de 04/12/2020.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato na junta comercial de Santa Catarina sob o número de protocolo 202439437; (ii) registro do referido contrato no 7º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.034.864; (iii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Barueri- SP, sob o nº 1678053. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física atualizada do fiador, pois o prazo limite para envio da declaração se dará em 31.05.2023, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$ 0,00	0%	R\$201.457.194,20

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

Conforme requerido na cláusula 5.1.2. item (xi) do Instrumento Particular de Escrituração da 1ª Emissão de Debêntures firmado entre Granja Faria S.A., denominada “Emissora” ou “Controladora”, V.S.^a. e Ricardo Castellar Faria, denominado “Fiador”, encaminhamos, aos cuidados de V.S.^a., considera-se vencimento antecipado diversas hipóteses, dentre elas o descumprimento dos seguintes índices financeiros:

1. (Dívida líquida + M&As) / EBITDA, menor ou igual a 3x em 2020 e 2021, menor ou igual a 2,7 em 2022, menor ou igual a 2,5 em 2023 e 2024 e menor ou igual a 2,25 em 2025 e 2026; e
2. Capital circulante mínimo de R\$ 25 milhões em 2021, R\$ 50 milhões em 2022 e de R\$ 75 milhões a partir de 2023.

 [DEB -IEUS - GRANJA FARIA - Covenants.pdf](#)

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