

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

COMPANHIA SULAMERICANA DE
DISTRIBUICAO

Debênture

Série Única da 2ª Emissão

 **VORTX**
Beyond



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 2021. 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	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO
CNPJ	11.517.841/0001-97
Diretor de relação com investidores	Eduardo Atsushi Takeiti
CNPJ do auditor	
Auditor independente	

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	CSUL12
ISIN	BRCSDVDBS013
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	90.000
Volume emitido	R\$90.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,9800%
Amortização	Trimestral
Data emissão	20/02/2020
Data vencimento	20/02/2027
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Trimestral
Data da primeira integralização	28/02/2020
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/02/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEIS - PENAPOLIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Fiduciante	INCOPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	39.156.438/0001-07
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF IMOVEIS - SARANDI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Fiduciante	INCOPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	39.156.438/0001-07
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF IMOVEIS - TELEMACO BORBA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF DIREITOS CREDITORIOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSÃO DE DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ADRIANA NECKEL TAVARES CARDOSO	004.808.829-32
Fiador	CARLOS ALBERTO TAVARES CARDOSO	633.886.349-04
Emissor	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Fiador	FRANCISCO JOSE NOGAROLI NETO	004.723.119-05
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	ADRIANA NECKEL TAVARES CARDOSO	004.808.829-32
Fiador	CARLOS ALBERTO TAVARES CARDOSO	633.886.349-04
Emissor	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Fiador	FRANCISCO JOSE NOGAROLI NETO	004.723.119-05
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	ADRIANA NECKEL TAVARES CARDOSO	004.808.829-32
Fiador	CARLOS ALBERTO TAVARES CARDOSO	633.886.349-04
Emissor	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO	11.517.841/0001-97
Fiador	FRANCISCO JOSE NOGAROLI NETO	004.723.119-05
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série ÚNICA

IF	CSUL12
Emitida:	90.000
Em circulação:	90.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$76.483.392,98

1.6 Eventos financeiros

2ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
22/02/2021	43,10352899	40,00000000	0,00000000	40,00000000	83,10352899
20/05/2021	10,46504063	40,00031999	0,00000000	40,00031999	50,46536062
20/08/2021	14,29423742	39,99974608	0,00000000	39,99974608	54,29398350
22/11/2021	17,30977470	40,00039699	0,00000000	40,00039699	57,31017169

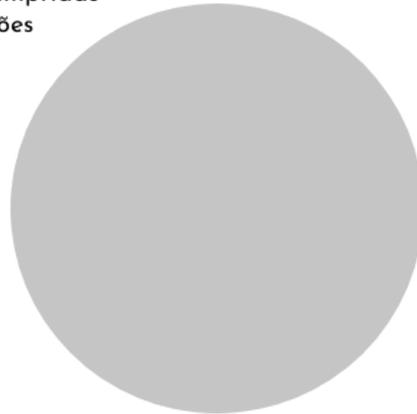
2. Fatos relevantes

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

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
19 Obrigações



4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor

CNPJ

-

 [DEB - 2EUS - CSD - DF 2021.pdf](#)

Observação

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Companhia Sulamericana de Distribuição ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia Sulamericana de Distribuição e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Sulamericana de Distribuição e da Companhia Sulamericana de Distribuição e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [CSD - RCA 20211202 \(CDCA\).pdf](#)

 [CSD - RCA 20211215 \(CDCA\).pdf](#)

 [CSD - RCA 20210712 \(Eleicao Diretoria\).pdf](#)

 [CSD - AGOE 20210322 \(DF 2020\).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 Ordinária e Extraordinária, datada de 22 de março de 2021 (Demonstração Financeira e Aprovação de Contas 2020);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 12 de julho de 2021 (Eleição de Diretoria);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 02 de dezembro de 2021 (Emissão CDCA);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 15 de dezembro de 2021 (Emissão CDCA);

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

 [CSD - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

DEB - 2EUS - CSD - AGD

Data: 24/09/2021

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Aprovar que o requisito previsto na Cláusula 2.7.2 da Escritura de Emissão, que determina o prazo de 570 (quinhentos e setenta) dias contados da Primeira Data de Integralização para a constituição da Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão), seja alterado para a inclusão de: (i) 31 (trinta e um) adicionais para a constituição da alienação fiduciária sobre o imóvel localizado Município de Maringá, Estado do Paraná, à Avenida Kakogawa, nº 2.138, Lote 150-B/1-B REM, Gleba Rib. Maringá / Jd. Kakogawa, CEP 87.025-000, devidamente registrado no 4º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá/PR, sob a matrícula de nº 70.962, conforme descrito na Escritura e cuja cópia da matrícula encontra-se anexa a Escritura (“Imóvel Kakogawa”), passando a ser de 600 (seiscentos) e um dias contados da Primeira Data de Integralização, de modo que passe a findar-se em 25 de outubro de 2021; e (ii) 120 (cento e vinte) dias adicionais para a constituição da alienação fiduciária sobre o imóvel localizado no Município de Penápolis, Estado de São Paulo, à Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425) KM 283 + 419,40m, Fazenda Boa Vista – Gleba A, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP, sob a matrícula nº 61.220 (“Imóvel Penápolis”), passando a ser de 690 (seiscentos e noventa) dias contados da Primeira Data de Integralização, de modo que passe a findar-se em 24 de janeiro de 2022; e (ii) autorizar, ou não, o Agente Fiduciário a celebrar, em conjunto com a Companhia, a Incopar e os Fiadores, todos os documentos necessários ao fiel cumprimento das deliberações previstas na alínea (i) acima, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento à Escritura de Emissão (“Aditamento”).

 [DEB - 2EUS - CSD - AGD 20210924 \(site\).pdf](#)

DEB - 2EUS - CSD - AGD

Data: 30/12/2021

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) autorizar, ou não, a substituição do imóvel localizado no Município de Penápolis, Estado de São Paulo, à Rodovia Assis Chateaubriand (SP 425) KM 283 + 419,40m, Fazenda Boa Vista Gleba A, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP, sob a matrícula nº 61.220 ("Imóvel Penápolis pelo imóvel localizado no Município de Maringá, Estado do Paraná, à Avenida Morangueira, nº 3.044, Jardim Alvorada, CEP 87035 060, devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá/PR, sob as matrículas de nº 29.690, 77.143 e 90.717 Imóvel Maringá (ii) aprovar, ou não, a concessão de um prazo adicional de 178 cento e setenta e oito dias) para a constituição da Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão) sobre o Imóvel Maringá, em substituição ao Imóvel Penápolis, passando referido prazo a ser de 748 setecentos e quarenta e oito) dias contados da Primeira Data de Integralização, com término em 24 de março de 2022, e a consequente alteração da Cláusula 2.7.2 da Escritura de Emissão (iii) aprovar, ou não, a alteração da destinação de recursos da Emissão, prevista na Cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão, que determina a realização de investimentos com a finalidade de adquirir terrenos para abrir 3 (três) novas lojas e 1 (um) centro de distribuição, para que a Companhia possa adquirir 4 (quatro) novas lojas, desobrigando a de realizar a aquisição de 1 (um) centro de distribuição; (iv) incluir, ou não, como requisito das Alienações Fiduciárias, que o valor de liquidez do laudo de avaliação dos Imóveis, após a construção das em conjunto, corresponda a, no mínimo, R\$ 90.000.000,00 noventa milhões de reais) (v) autorizar, ou não, a liberação de uma parcela do montante mínimo equivalente a 30% (trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures nas respectivas datas de apuração, até então mantido pela Companhia na Conta Vinculada ("Cash Collateral em valor correspondente a R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais); e (vi) autorizar, ou o Agente Fiduciário a celebrar, em conjunto com a Companhia, a Incopar e os Fiadores todos os documentos necessários ao fiel cumprimento das deliberações previstas nas alíneas "i", " " " e "v" acima conforme aplicável, podendo incluir, mas não se limitando a o aditamento à Escritura de Emissão Segundo Aditamento.

 [DEB - 2EUS - CSD - AF Imovel - AGD 20211230.pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados aos negócios de gestão ordinária da Emissora: (i) para a realização de investimentos pela Emissora com a finalidade de adquirir terrenos para abrir 3 (três) novas lojas da Emissora que poderão ser localizadas preferencialmente, mas não se limitando, nas cidades de Maringá/PR, Campo Mourão/PR, Telêmaco Borba/PR, Cascavel/PR, Foz do Iguaçu/PR e/ou Dourados/MS, e 1 (um) centro de distribuição da Emissora que poderá ser localizado preferencialmente, mas não se limitando, nas cidades de Lins/SP ou Araçatuba/SP (“Imóveis”); e (ii) os recursos remanescentes, após a aquisição dos Imóveis pela Emissora, serão destinados para o reforço do capital de giro da Emissora.

A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração atestando a utilização de R\$93.197.259,23 nos Imóveis, conforme Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhada de alguns documentos comprobatórios por amostragem.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

	Valor:	Porcentagem:
1ª Garantia: AF Imóvel - Sarandi	R\$6.560.000,00	8,57%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 48.726 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Maringá, estado de Paraná. Considerando que: (i) O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Nos termos da cláusula 7.1., o valor do imóvel na data de assinatura do contrato é de R\$ 6.560.000,00. Após a emissão do segundo laudo de avaliação do imóvel, a fiduciante não terá obrigação de realizar novas atualizações do laudo de avaliação do imóvel.

2ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	Valor: R\$113.018.045,45	Porcentagem: 147,76%
---	------------------------------------	--------------------------------

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5.387.426 no Livro de Registro B, bem como (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Maringá - PR, sob o nº 510.468. Não foi atribuído valor a garantia. Nos termos da Cláusula 5.1. do Instrumento de Cessão Fiduciária, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de 30% (trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

 [Relatorio de Garantia 2021.pdf](#)

3ª Garantia: Fiança	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
----------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por CARLOS ALBERTO TAVARES CARDOSO, inscrito no CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº 633.886.349-04, formalizado nos termos da Escritura de Emissão, datado de 07 de fevereiro de 2020. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Maringá - PR, sob o nº 510467 e no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5.387.425 no Livro B; (iii) registro do referido contrato na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº ED004898000. Até o fechamento desse relatório anual, não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda atualizada do fiador, sendo assim, 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.

4ª Garantia: Fiança	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
----------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por FRANCISCO JOSÉ NOGAROLI NETO, inscrito no CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº 004.723.119-05, formalizado nos termos da Escritura de Emissão, datado de 07 de fevereiro de 2020. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Maringá - PR, sob o nº 510467 e no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5.387.425 no Livro B; (iii) registro do referido contrato na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº ED004898000. Até o fechamento desse relatório anual, não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda atualizada do fiador, sendo assim, 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.

5ª Garantia: AF Imóvel - Telemaco Borba

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 37.057 do Cartório de Registro de Imóveis de Telêmaco Borba, Estado do Paraná. Considerando que: (i) O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Nos termos da cláusula 7.1., o valor do imóvel na data de assinatura do contrato é de R\$4.870.000,00 referente ao lote 249-A e R\$ 1.880.000,00 referente ao lote 248-A-1. Após a emissão do segundo laudo de avaliação do imóvel, a fiduciante não terá obrigação de realizar novas atualizações do laudo de avaliação do imóvel.

6ª Garantia: AF Imóvel - Penápolis

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 61.468 do Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis, Estado de São Paulo. Considerando que: (i) O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Nos termos da cláusula 7.1., o valor do imóvel na data de assinatura do contrato é de R\$4.030.000,00 (quatro milhões e trinta mil reais). Após a emissão do segundo laudo de avaliação do imóvel, a fiduciante não terá obrigação de realizar novas atualizações do laudo de avaliação do imóvel.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$119.578.045,45	156,34%	R\$76.483.392,98

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 31.12.2021. 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

Foram estabelecidos nos documentos da operação o acompanhamento dos seguintes indicadores financeiros.

 [DEB - 2EUS - CSD - Covenants 2021.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