



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

COMPANHIA SULAMERICANA DE  
DISTRIBUICAO

Debênture

Série Única da 2ª 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 2023. 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 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 online e disponibilizado dentro do 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 relatório pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO
CNPJ	11.517.841/0001-97

## 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
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

### 1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato
AF IMOVEIS - MARINGA
AF IMOVEIS - SARANDI
AF IMOVEIS - TELEMACO BORBA
CF DIREITOS CREDITORIOS
EMISSÃO DE DEBENTURES - 1 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURE
EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO

### 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

**Série ÚNICA**

IF	CSUL12
Emitida:	90.000
Em circulação:	90.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$47.494.902,52


**1.5 Eventos financeiros****2º Emissão - Série ÚNICA**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
22/02/2023	26,38033279	40,00026334	0,00000000	40,00026334	66,38059613
22/05/2023	22,88491486	39,99992335	0,00000000	39,99992335	62,88483821
21/08/2023	22,78108694	40,00012334	0,00000000	40,00012334	62,78121028
20/11/2023	19,24536368	40,00014906	0,00000000	40,00014906	59,24551273

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

 [COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUICAO - DF 2023.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

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## 6. Assembleias

### DEB - 2EUS - CSD - AGD

Data: 05/01/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) concessão, ou não, de anuência prévia para a transferência do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Telêmaco Borba, estado do Paraná, sob Matrícula nº 37.057 (“Telêmaco Borba”), de propriedade da Companhia, alienado fiduciariamente ao Agente Fiduciário, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário em 14 de junho de 2021 (“Alienação Fiduciária Telêmaco Borba”), a título de integralização de capital na sociedade denominada Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede no município de Maringá, estado do Paraná, na Av. Carlos Correia Borges, 1188, sala 10-B, Jd. Guaporé, CEP 87.060-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.156.438/0001-07, com Contrato Social registrado na Junta Comercial do Paraná sob NIRE 41209800015 (“Incopar”), sociedade esta na qual a Companhia detém a totalidade das quotas componentes do capital social; (ii) concessão, ou não, de anuência prévia e, conseqüente, da não decretação do Vencimento Antecipado das Debentures, conforme cláusula 7.1.1 item “h” da Escritura de Emissão, para cisão parcial da CSD, com a versão do acervo cindido, a ser composto unicamente pelo investimento na Incopar, à nova companhia, a ser constituída concomitantemente ao processo de cisão parcial da CSD, sendo denominada Portugal & Itália Empreendimentos S.A., conforme descrito na Carta Anuência do Anexo II da presente Ata; (iii) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário e a Incopar, a adotarem todas as providências necessárias para concretização das deliberações, inclusive formalizar o Aditamento à Alienação Fiduciária Telêmaco Borba, para incluir a Incopar como Fiduciante.

 [DEB - 2EUS - CSD - AGD 20230105 \(cvm\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

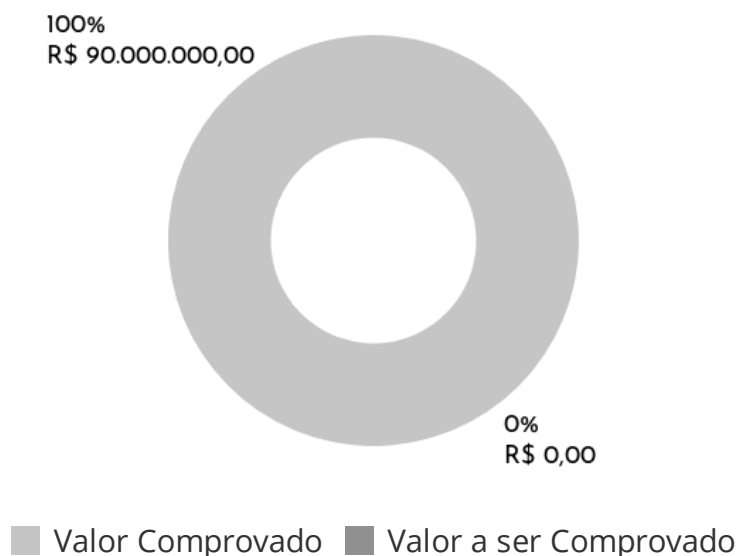
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

## 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.

### 8.1 Resumo






## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias


A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

#### Consolidado


Nome do Contrato	Constituição
AF Imóvel - Sarandi	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Fiança	SIM
Fiança	SIM
AF Imóvel - Telemaco Borba	SIM
AF Imóveis Maringá	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

### 9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

## 10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

## 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

## 14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário