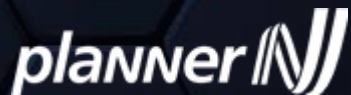


RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO - EXERCÍCIO 2021



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 3900 | 10º ANDAR
04538-132 | ITAIM BIBI | SÃO PAULO | SP
TEL. 11 3014 6008
WWW.PLANNER.COM.BR

Debêntures

REC Cipasa S.A.
1ª Emissão Série 1 – RCPS11

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NO ART. 15º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 17/21 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76

- | | | |
|-----|---|---|
| 1) | INCISO I DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - "CUMPRIMENTO PELO EMISSOR DAS SUAS OBRIGAÇÕES DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS, INDICANDO AS INCONSISTÊNCIAS OU OMISSÕES DE QUE TENHA CONHECIMENTO"; | NÃO TEMOS CIÊNCIA DE QUALQUER OMISSÃO OU INVERDADE NAS INFORMAÇÕES DIVULGADAS PELA COMPANHIA OU EVENTUAL INADIMPLENTO OU ATRASO NA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA COMPANHIA. INFORMAÇÃO DISPOSTA NO ITEM " DECLARAÇÃO DA EMISSORA ". |
| 2) | INCISO II DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - "ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS OCORRIDAS NO EXERCÍCIO SOCIAL COM EFEITOS RELEVANTES PARA OS TITULARES DE VALORES MOBILIÁRIOS"; | INFORMAÇÃO DISPONÍVEL NO " DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ". |
| 3) | INCISO III DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - "COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSOR RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS DESTINADAS A PROTEGER O INTERESSE DOS TITULARES DOS VALORES MOBILIÁRIOS E QUE ESTABELECEM CONDIÇÕES QUE NÃO DEVEM SER DESCUMPRIDAS PELO EMISSOR"; | INFORMAÇÃO DISPONÍVEL NO ITEM " INDICADORES FINANCEIROS E ECONÔMICOS ". |
| 4) | INCISO IV DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS, QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS EM CIRCULAÇÃO E SALDO CANCELADO NO PERÍODO; | INFORMAÇÕES DISPONÍVEL NO ITEM " POSICÃO DE ATIVOS ", CONFORME OBTIDO JUNTO, CONFORME O CASO, AO BANCO ESCRITURADOR OU À CÂMARA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA NA QUAL O ATIVO ESTEJA REGISTRADO PARA NEGOCIAÇÃO NO SECUNDÁRIO. |
| 5) | INCISO V DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS DOS VALORES MOBILIÁRIOS REALIZADOS NO PERÍODO; | INFORMAÇÃO DISPONÍVEL NO ITEM " PAGAMENTOS EFETUADOS EM 2021 ". |
| 6) | INCISO VI DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - CONSTITUIÇÃO E APLICAÇÕES DO FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOVER; | NÃO FOI CONSTITUÍDO FUNDO DE AMORTIZAÇÃO/RESERVA/LIQUIDAÇÃO. |
| 7) | INCISO VII DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO, CONFORME INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO EMISSOR; | INFORMAÇÃO DISPONÍVEL NO ITEM " DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ". |
| 8) | INCISO VIII DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - RELAÇÃO DOS BENS E VALORES ENTREGUES À SUA ADMINISTRAÇÃO, QUANDO HOVER; | NÃO FORAM ENTREGUES BENS E VALORES À ADMINISTRAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO. |
| 9) | INCISO IX DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR, DEVEDOR, CEDENTE OU GARANTIDOR NA ESCRITURA DE EMISSÃO, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS OU EM INSTRUMENTO EQUIVALENTE; | EVENTUAIS DESCUMPRIMENTOS ENCONTRAM-SE DISPOSTOS NO PRESENTE RELATÓRIO. |
| 10) | INCISO X DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - MANUTENÇÃO DA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE DAS GARANTIAS; | DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES OBTIDAS DO EMISSOR E CONTROLES INTERNOS, AS GARANTIAS PRESTADAS NESTA OPERAÇÃO PERMANECEM SUFICIENTES E EXEQUÍVEIS, TAL COMO FORAM CONSTITUÍDAS OUTORGADAS E/OU EMITIDAS. |
| 11) | INCISO XI DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DO EMISSOR EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, BEM COMO OS SEQUINTE DADOS SOBRE TAIS EMISSÕES: A) DENOMINAÇÃO DA COMPANHIA OFERTANTE; B) VALOR DA EMISSÃO; C) QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS; D) ESPÉCIE E GARANTIAS ENVOLVIDAS; E) PRAZO DE VENCIMENTO E TAXA DE JUROS; E F) INADIMPLENTO NO PERÍODO; | NÃO ATUAMOS COMO AGENTE FIDUCIÁRIO EM OUTRAS EMISSÕES FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DO EMISSOR. |
| 12) | INCISO XII DO ARTIGO 15º DA RESOLUÇÃO 17/21 - DECLARAÇÃO SOBRE A NÃO EXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES QUE IMPEÇA O AGENTE FIDUCIÁRIO A CONTINUAR A EXERCER A FUNÇÃO; | DECLARAÇÃO DISPONÍVEL NO ITEM " DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO ". |

| EMISSORA | | |
|--------------------|--|--------------------|
| DENOMINAÇÃO SOCIAL | | REC CIPASA S.A. |
| ENDEREÇO | AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 510 – SÃO PAULO – SP | |
| CNPJ | | 12.855.419/0001-04 |

| PARTICIPANTES | | |
|-----------------|--|---------------------|
| EMISSORA | | REC CIPASA S.A. |
| DEVEDORA | | REC CIPASA S.A. |
| COORDENADOR(ES) | SINGULARE CORRETORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | |
| ESCRITURADOR | | BANCO PAULISTA S.A. |
| LIQUIDANTE | | BANCO PAULISTA S.A. |
| CUSTODIANTE | | N/A |

| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | |
|----------------------------|-----------------|
| DATA EMISSÃO | 15/10/2018 |
| DATA INTEGRALIZAÇÃO | 15/10/2018 |
| DATA VENCIMENTO | 15/10/2022 |
| VOLUME TOTAL | 19.000.000,00 |
| QUANTIDADE TOTAL | 190 |
| EMISSÃO | 1 |
| SÉRIES | 1 |
| CLASSE | NÃO CONVERSÍVEL |
| FORMA | ESCRITURAL |
| ESPÉCIE | QUIROGRAFÁRIA |
| RATING | N/A |

| GARANTIAS | |
|---|--|
| GARANTIAS REAIS: CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS DOS LOTES; CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS SUPERVENIENTES DE RETIRADAS DO PROSPERITAS; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS AÇÕES DA EMISSORA; COMPARTILHAMENTO DAS GARANTIAS REAIS. | |
| GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS: FIANÇA | |

| LASTRO | |
|--------|--|
| N/A | |

| CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S) | |
|--------------------------------|----------------------|
| CÓDIGO DO ATIVO | RCPS11 |
| CÓDIGO DO ISIN | BRRCPDBS007 |
| DATA EMISSÃO | 15/10/2018 |
| DATA INTEGRALIZAÇÃO | 15/10/2018 |
| DATA VENCIMENTO | 15/10/2022 |
| VOLUME NA DATA DE EMISSÃO | 19.000.000,00 |
| VALOR NOMINAL UNITÁRIO | 100.000,00 |
| PREÇO UNITÁRIO ¹ | 30.006,87165100 |
| REGISTRO CVM | DISPENSA ICVM 476/09 |
| ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL | CDI |
| REMUNERAÇÃO ATUAL | 100% CDI + 5.89% |

¹ no último dia útil do ano ou na data do resgate

POSIÇÃO DE ATIVOS

| EMITIDAS | TESOURARIA | CIRCULAÇÃO | RESGATADAS | CANCELADAS |
|----------|------------|------------|------------|------------|
| 190 | 0 | 190 | 0 | 0 |

PAGAMENTOS EFETUADOS EM 2021 (Em Valores Unitários)

| DATA PAGAMENTO | JUROS | AMORTIZAÇÃO |
|----------------|------------|----------------|
| 15/01/2021 | 0,00000000 | 2.631,57894736 |
| 15/02/2021 | 0,00000000 | 2.631,57894736 |
| 15/03/2021 | 0,00000000 | 2.631,57894736 |
| 15/04/2021 | 0,00000000 | 2.631,57894735 |
| 15/05/2021 | 0,00000000 | 2.631,57894736 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SITUAÇÃO DA EMISSORA

| |
|--|
| ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS |
|--|



DECLARAÇÃO DA EMISSORA

São Paulo, 31 de março de 2022.

A

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar
São Paulo/SP

DECLARAÇÃO

Prezados,

Vimos pela presente declarar que a REC CIPASA S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 12.855.419/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados no campo de assinaturas do presente instrumento, está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas na Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantia real e fidejussória para distribuição pública com esforços restritos de distribuição nos termos da instrução CVM n.º 476/09, da REC CIPASA S.A., inclusive, mas não se limitando ao cumprimento da destinação dos recursos e da suficiência e exequibilidade das garantias prestadas.

A Emissora atesta ainda: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores e o Agente Fiduciário.

Atenciosamente,

REC CIPASA S.A.
Fábio Roberto Benvindo e Gisele Ribeiro Benvindo





DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA RESTRITA, DE ACORDO COM DECLARAÇÕES DA EMISSORA, FORAM UTILIZADOS PARA USOS CORPORATIVOS GERAIS E CAPITAL DE GIRO.



INDICADORES FINANCEIROS E ECONÔMICOS

DE ACORDO COM A ATA DA AGD REALIZADA EM 31/08/2020, A EMISSORA OBTVE A LIBERAÇÃO (WAIVER) DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO CONFORME DESCRITO ABAIXO:

Deliberação da Assembleia

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, DA REC CIPASA S.A. (“Escritura de Emissão” e “Debêntures”), REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

- (i) Aprovam a prorrogação do prazo previsto na alínea “a” da Cláusula 7.1 (1) da Escritura de Emissão para apresentação das demonstrações financeiras da Emissora, pelo período de 60 (sessenta) dias, sendo que a obrigação deverá ser cumprida até 31 de outubro de 2020;
- (ii) Aprovam a liberação (waiver) do cumprimento da obrigação pela Emissora de apresentação dos relatórios previstos nas Cláusulas 4.11.1.1, 4.11.2.1 e 4.11.2.2;
- (iii) Aprovam que o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) recebidos pelo Prosperitas em virtude da celebração da Cessão de Direitos Creditórios não sejam empregados na liquidação das Debêntures;
- (iv) Aprovam que o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) seja utilizado pelo Prosperitas conforme melhor entender;
- (v) Em virtude das deliberações acima aprovadas, fica aprovada a autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos os atos estritamente necessários para o cumprimento das deliberações tomadas nesta assembleia.

Cláusulas da Escritura

4.11.1.1. A Emissora e a CIPASA deverão providenciar e entregar ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de maio de cada exercício social, um relatório indicando (a) os valores das operações de compra e venda dos bens imóveis que fazem parte dos Lotes realizados no período de 12 (doze) meses anteriores, com o cronograma de recebimento de tais valores; e (b) o montante (em Reais) dos Lotes ainda em estoque (“Relatório dos Lotes”).

4.11.2.1.A Emissora e o Prosperitas deverão providenciar e entregar até o dia 30 de maio de cada exercício social, uma avaliação do valor de mercado atualizada dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas, conforme listados no Anexo 4.11.2.1 (“Imóveis”), a ser elaborada por uma empresa de avaliação de renome e reputação ilibada (“Laudo de Avaliação dos Imóveis”).

4.11.2.2. Conjuntamente com o Laudo de Avaliação dos Imóveis previsto na Cláusula 4.11.2.1, a Emissora e o Prosperitas deverão apresentar aos Debenturistas um relatório do endividamento atualizado dos imóveis e outras dívidas garantidas pelos Imóveis, exceto a dívida oriunda da própria emissão das Debêntures e das Debêntures da CIPASA, acompanhado de cópia dos respectivos instrumentos de dívida refletidos em tal relatório (“Relatório de Endividamento”).

A ATA COMPLETA DESTA AGD PODE SER CONFERIDA NO
ITEM “ASSEMBLEIAS”



NÃO HÁ OUTRAS EMISSÕES DESTA EMPRESA COM ESTE AGENTE FIDUCIÁRIO.



DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

ASSEMBLEIAS



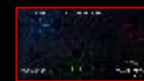
Assembleias ocorridas no ano de 2021

DOCUMENTOS



Escrituras, Termos de Securitização, Aditamentos e demais documentos

RELATÓRIOS DO A.F.



RAF dos exercícios anteriores

RELATÓRIOS MENSAIS



Relatório mensal com a utilização dos recursos e prestação de contas

COMUNICADO AO MERCADO



Demais informações relevantes

EVENTOS SOCIETÁRIOS



Eventos societários e alterações estatutárias

FATOS RELEVANTES



Informações que impactam diretamente no valor do ativo e na decisão dos investidores

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



Indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO DESTA OPERAÇÃO, APRESENTAMOS O RELATÓRIO ANUAL DO EXERCÍCIO DE 2021, ATENDENDO AO DISPOSTO NA LEI Nº 6.404, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1976 E DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 17, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2021. ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO COM BASE NAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA COMPANHIA EMISSORA. OS DOCUMENTOS LEGAIS E AS INFORMAÇÕES TÉCNICAS QUE SERVIRAM PARA SUA ELABORAÇÃO, ENCONTRAM-SE À DISPOSIÇÃO DOS TITULARES PARA CONSULTA NA SEDE DESTE AGENTE FIDUCIÁRIO.

O RELATÓRIO ANUAL DESTE AGENTE FIDUCIÁRIO DESCREVE OS FATOS OCORRIDOS DURANTE O EXERCÍCIO DE 2021 RELATIVOS À EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR, À ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO, SE FOR O CASO, AOS BENS GARANTIDORES DO VALOR MOBILIÁRIO E AO FUNDO DE AMORTIZAÇÃO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE RELATÓRIO NÃO REPRESENTAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, ANÁLISE DE CRÉDITO OU DA SITUAÇÃO ECONÔMICA OU FINANCEIRA DO EMISSOR, NEM TAMPOUCO GARANTIA, EXPLÍCITA OU IMPLÍCITA, ACERCA DO PONTUAL PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AOS TÍTULOS EMITIDOS.

RESSALTAMOS QUE OS VALORES EXPRESSOS NO PRESENTE RELATÓRIO, SÃO PROCEDENTES DA NOSSA ANÁLISE ACERCA DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS, SE EXISTENTES, NÃO IMPLICANDO EM OBRIGAÇÃO LEGAL OU FINANCEIRA.

INFORMAMOS, TAMBÉM, QUE ESTE RELATÓRIO FOI ENVIADO AO EMISSOR PARA DIVULGAÇÃO NAS FORMAS PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA. A PLANNER DECLARA QUE (I) SE ENCONTRA PLENAMENTE APTA A CONTINUAR EXERCENDO A FUNÇÃO DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA(S) EMISSÃO(ÕES) CONTIDA(S) NESTE RELATÓRIO E QUE INEXISTE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES QUE IMPEÇA A CONTINUIDADE DO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO; (II) A EMISSORA MANTEVE ATUALIZADAS AS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS JUNTO AO AGENTE FIDUCIÁRIO DURANTE O PERÍODO A QUE SE REFERE ESTE RELATÓRIO E NÃO TEM CONHECIMENTO DE EVENTUAL OMISSÃO OU INCONSISTÊNCIA CONTIDA NAS INFORMAÇÕES DIVULGADAS PELA COMPANHIA OU, AINDA, DE INADIMPLEMENTO OU ATRASO NA OBRIGATORIA 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 FORAM IDENTIFICADAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS OCORRIDAS NO EXERCÍCIO SOCIAL COM EFEITOS RELEVANTES PARA OS TITULARES DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DESTE RELATÓRIO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES E ACESSO AOS DOCUMENTOS DA EMISSÃO, SUGERIMOS ACESSAR O SITE WWW.PLANNER.COM.BR/INVESTIMENTOS-PARA-VOCE/FIDUCIARIO OU ENTRAR EM CONTATO PELO E-MAIL AGENTEFIDUCIARIO@PLANNER.COM.BR

SÃO PAULO, 30 DE ABRIL DE 2022

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
AGENTE FIDUCIÁRIO

