

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

**REC GUARULHOS S.A.**

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 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](http://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	REC GUARULHOS S.A.
CNPJ	08.730.884/0001-41

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	RECG12
ISIN	BRRECGDBS014
PU de emissão	R\$10.000,00
Quantidade emitida	45.000
Volume emitido	R\$450.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,3800%
Amortização	Mensal
Data emissão	13/12/2019
Data vencimento	20/01/2030
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	13/12/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/01/2020
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF ACOES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Alienante	GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	15.049.586/0001-56
Emissor	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### AF IMOVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

**CF**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**EMISSAO DEBENTURE**

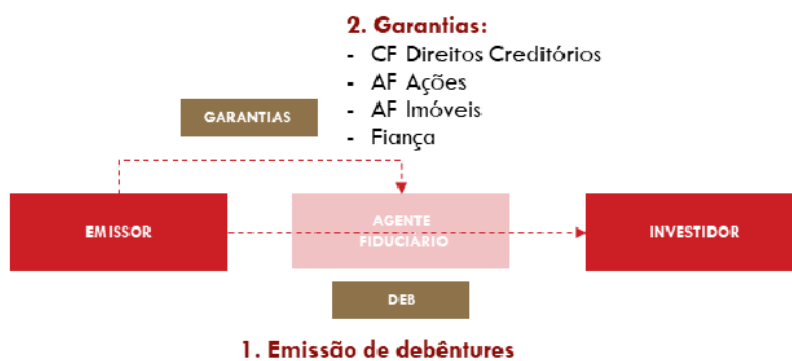
Parte	Nome	CPF/CNPJ
Garantidor	GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	15.049.586/0001-56
Emissor	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Garantidor	GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	15.049.586/0001-56
Emissor	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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	RECG12
Emitida:	45.000
Em circulação:	45.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$385.553.912,20

## 1.6 Eventos financeiros

### 2º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2022	83,87383544	42,01538830	0,00000000	42,01538830	125,88922373
21/02/2022	85,73663089	42,01779013	0,00000000	42,01779013	127,75442102
21/03/2022	74,40260778	42,01833201	0,00000000	42,01833201	116,42093979
20/04/2022	92,45003602	42,01702255	0,00000000	42,01702255	134,46705857
20/05/2022	95,50111818	42,01387049	0,00000000	42,01387049	137,51498867
20/06/2022	93,66039224	42,01770823	0,00000000	42,01770823	135,67810047
20/07/2022	105,85332238	42,01959497	0,00000000	42,01959497	147,87291735
22/08/2022	112,02415434	42,01953982	0,00000000	42,01953982	154,04369416
20/09/2022	98,33559657	42,01755204	0,00000000	42,01755204	140,35314861



Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/10/2022	102,78247776	42,01364100	0,00000000	42,01364100	144,79611876
21/11/2022	97,38552226	42,01642969	0,00000000	42,01642969	139,40195195
20/12/2022	101,78463235	42,01718805	0,00000000	42,01718805	143,80182040

## 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	DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ	49.928.567/0001-11



## **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**

### **Observação**

Não foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados no site da Comissão de Valores Mobiliários documentos societários do Emissor realizados no período analisado.

## **5.2 Organograma**

Não foi apresentado organograma societário.

# **6. Assembleias**

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

# **7. Constituição e aplicação de fundos**

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme a cláusula 4.1 da Escritura de Emissão os recursos líquidos obtidos pela emissora com a oferta restrita serão utilizados para o refinanciamento de dívidas da emissora e reforço de capital de giro da emissora. O Agente Fiduciário verificará a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão até a Data de Vencimento, mediante o envio da totalidade dos documentos por parte da Devedora.

O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

<b>1ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Ações	<b>Valor:</b> R\$ 0,00	<b>Porcentagem:</b> 0%
---	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária de 216.172.938 ações da sociedade denominada REC Guarulhos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.730.884/0001-41, correspondente a 99,99% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) cópia do livro de registro de ações contendo o registro da alienação fiduciária das ações em favor do fiduciário; e, (ii) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.575.640 de 14/01/2020. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

<b>2ª Garantia:</b> Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	<b>Valor:</b> R\$ 0,00	<b>Porcentagem:</b> 0%
---	------------------------	------------------------

Cessão fiduciária de direitos creditórios advindos dos Contratos de Locação e dos recursos depositados na Conta Vinculada. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.710.229 de 17/01/2020. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. O acompanhamento dos recebimentos encontra-se no link deste item.

<b>3ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imovel	<b>Valor:</b> R\$ 0,00	<b>Porcentagem:</b> 0%
--	------------------------	------------------------

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. De qualquer forma, mediante informações constantes no contrato de Alienação Fiduciária assinado, o acompanhamento dos índices de cobertura constam no link deste item.

<b>4ª Garantia:</b> Fiança	<b>Valor:</b> R\$ 0,00	<b>Porcentagem:</b> 0%
----------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.049.586/0001-56, formalizado nos termos da Escritura Particular de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Segunda Emissão da REC Guarulhos S.A., datado de 06 de dezembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.575.639 de 18/12/2019. Não foi apresentada demonstração financeira (PJ) ou declaração de ajuste anual do imposto de renda (PF) atualizada (2022) do fiador, 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\$385.553.912,20

## **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**

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

### Rec 411 | 1ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	REC LOG 411 S.A.
IF	RCLG11
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Quantidade	20.000
Remuneração	CDI + 1,35%
Data de emissão	06/12/2019
Data de vencimento	20/12/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

## Rec 331 | 1ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
IF	RLEI11
Volume emitido	R\$370.000.000,00
Quantidade	37.000
Remuneração	CDI + 1,35%
Data de emissão	06/12/2019
Data de vencimento	20/12/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança