

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

REC GUARULHOS II 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 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 II S.A.
CNPJ	24.312.932/0001-38

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	GLPI12
ISIN	BRGLPIDBS010
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	750.000
Volume emitido	R\$750.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,3500%
Amortização	Mensal
Data emissão	10/06/2021
Data vencimento	20/05/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	10/06/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/06/2022
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

1 ADITAMENTO - EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	23.781.192/0001-16
Emissor	REC GUARULHOS II S.A.	24.312.932/0001-38
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF ACOES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Alienante	GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	23.781.192/0001-16
Anuente	REC GUARULHOS II S.A.	24.312.932/0001-38

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF IMÓVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	REC GUARULHOS II S.A.	24.312.932/0001-38
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF RECEBIVEIS

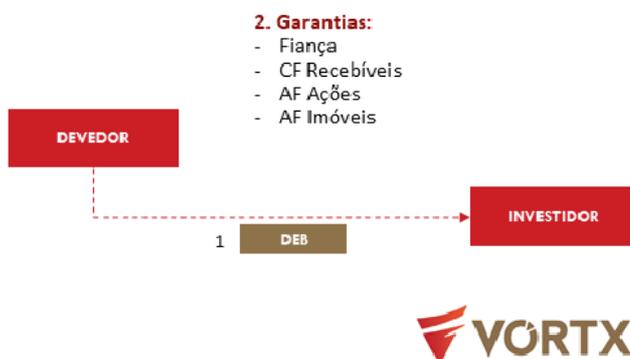
Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	REC GUARULHOS II S.A.	24.312.932/0001-38
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA	23.781.192/0001-16
Emissor	REC GUARULHOS II S.A.	24.312.932/0001-38

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	GLPI12
Emitida:	750.000
Em circulação:	750.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$827.329.916,00

1.6 Eventos financeiros

2º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/06/2022	12,47251911	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,47251911
20/07/2022	14,15732256	0,00000000	0,00000000	0,00000000	14,15732256
22/08/2022	15,01937096	0,00000000	0,00000000	0,00000000	15,01937096
20/09/2022	13,25162135	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,25162135
20/10/2022	13,91838096	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,91838096
21/11/2022	13,25162135	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,25162135
20/12/2022	13,91838096	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,91838096

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	
CNPJ	-

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

DEB - 2EUS - REC GUARULHOS II - AGD

Data: 31/08/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a proposta de cisão parcial da Emissora (“Cisão Parcial da Emissora”), nos termos do artigo 229 da Lei das Sociedades por Ações, com a consequente redução do capital social da Emissora, no valor de R\$158.798.270,07 (cento e cinquenta e oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, duzentos e setenta reais e sete centavos), e com a incorporação do patrimônio cindido pela CETUS PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.406.093/0001-50 (“Cetus”), incluindo a parte do Imóvel correspondente à matrícula nº 76.668 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, cuja aprovação prévia pelos Debenturistas é condição suspensiva para a conclusão da Cisão Parcial da Emissora; com a concessão de um waiver prévio permitindo a Cisão Parcial da Emissora e afastando-se assim os efeitos dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático de todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão previstos nos itens V e XI da Cláusula 6.28.1 da Escritura de Emissão; (ii) caso aprovado o item (i) da ordem do dia, a aprovação para que em até 90 (noventa) dias contados a partir da data de realização desta assembleia, todos os atos societários necessários a conclusão da Cisão Parcial da Emissora sejam devidamente registrados na JUCESP, bem como (ii.a) aprovar o acréscimo da alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Cetus (“Alienação Fiduciária de Ações da Cetus”), integralmente detidas pelo GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.781.192/0001-16 (“FIP”), às Garantias Reais relacionadas na Cláusula 6.11 da Escritura de Emissão, mediante a celebração, pelo FIP e pelo Agente Fiduciário, com a interveniência da Emissora e da Cetus, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, devidamente formalizados e registrados em até 90 (noventa) dias contados a partir da data de realização desta assembleia; (ii.b) aprovar o acréscimo da cessão fiduciária de direitos creditórios, existentes e futuros, decorrentes dos aluguéis e demais encargos pecuniários, incluindo, sem limitação, multas moratórias, juros de mora, multas indenizatórias e outras penalidades, oriundos dos contratos de locação, da parte do Imóvel correspondente à matrícula nº 76.668 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, transferido à Cetus em razão da Cisão Parcial da Emissora, celebrados pela Cetus e os respectivos Devedores, a serem depositados numa conta de titularidade da Cetus, não movimentável por esta, junto ao Banco Bradesco S.A., sendo os recursos depositados nessa conta vinculada também cedidos fiduciariamente aos Debenturistas; vinculado às Garantias Reais relacionadas na Cláusula 6.11 da Escritura de Emissão, a ser formalizada mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e demais instrumentos necessários, os quais deverão ser devidamente formalizados e registrados

em até 90 (noventa) dias contados a partir da data de realização desta assembleia; (ii.c) aprovar a modificação da redação da Cláusula 6.11 da Escritura de Emissão, para refletir o disposto nesta ata, com a celebração do respectivo aditamento à Escritura de Emissão (“Aditamento à Escritura de Emissão”), que deverá ser devidamente formalizado e registrado em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de realização desta assembleia; e (iii) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações discutidas na presente assembleia.

 [DEB - 2EUS - REC GUARULHOS II - AGD 20220831 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Oferta Restrita com relação ao Montante Mínimo serão utilizados para (i) reembolso de investimentos, limitado a R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) e (ii) investimentos na Emissora. Os recursos líquidos que excederem o Montante Mínimo serão destinados ao investimento na Emissora e/ou nas sociedades listadas no Anexo III.

A Devedora enviou parcialmente ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da destinação dos recursos, satisfazendo, de forma parcial, a obrigação de comprovação da destinação dos recursos. 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. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Devedora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Recebíveis **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária de Recebíveis dispostos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 7º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.043.206; O agente fiduciário não recebeu comprovação da notificação às contrapartes. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº76.668 e 78.493 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo. (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. Conforme cláusula 5.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi atribuído a garantia o valor de de mercado de R\$1.154.661.000,00 (Um bilhão, cento e cinquenta e quatro milhões e seiscentos e sessenta e um mil reais).

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações **Valor:** R\$453.901.000,00 **Porcentagem:** 54,86%

Alienação fiduciária da totalidade das ações da sociedade denominada REC GUARULHOS II S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.312.932/0001-38, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 7º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.043.207 e (ii) cópia do livro de registro de ações contendo o registro da alienação fiduciária das ações em favor do fiduciário. Nos termos da cláusula 2.1.1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, foi atribuído as ações o valor de R\$453.907.000,00. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da Companhia, de modo que o Agente Fiduciário não pode verificar eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. 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.

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

Fiança prestada por GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTISTRATÉGIA , inscrito no CPF/ME ou CNPJ/ME sob o nº 23.781.192/0001-16, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures , datado de 11/06/2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 7º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.043.205. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada 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\$453.901.000,00	54,86%	R\$827.329.916,00

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

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