

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES S.A.**

Debênture  
Série Única da 1ª 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 REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
CNPJ	24.064.185/0001-66

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	REEP11
ISIN	BRREEPDBS003
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	140.000
Volume emitido	R\$140.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,3500%
Amortização	Mensal
Data emissão	22/04/2021
Data vencimento	20/03/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	22/04/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/04/2022
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF ACOES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Alienante	GLP A PARTICIPACOES LTDA.	20.324.731/0001-08
Alienante	GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	15.049.586/0001-56
Anuente	REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	24.064.185/0001-66
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### AF IMOVEL

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

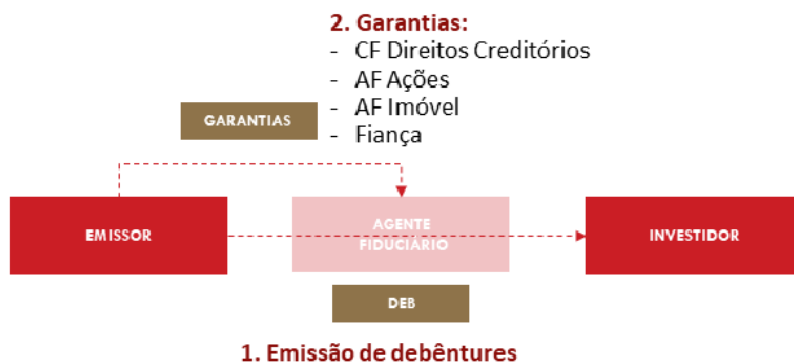
**CF**

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

**EMISSAO DEBENTURES**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Garantidor	GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATEGIA	15.049.586/0001-56
Emissor	REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	24.064.185/0001-66
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	REEP11
Emitida:	140.000
Em circulação:	140.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$152.095.477,60

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/04/2022	12,08873737	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,08873737
20/05/2022	12,47564506	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,47564506
20/06/2022	12,28358055	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,28358055
20/07/2022	13,94286194	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,94286194
22/08/2022	14,79185170	0,00000000	0,00000000	0,00000000	14,79185170
20/09/2022	13,05088064	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,05088064
20/10/2022	13,70753992	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,70753992
21/11/2022	13,05088064	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,05088064
20/12/2022	13,70753992	0,00000000	0,00000000	0,00000000	13,70753992

## 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**

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

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

Não aplicável.

## **8. Destinação de recursos**

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Oferta Restrita serão utilizados para construção e reforma dos empreendimentos imobiliários objeto das matrículas 63.875 e 844 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, Estado de São Paulo ("Imóvel"), e reforço de capital de giro da Emissora.

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

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

O agente fiduciário não recebeu o instrumento de alienação fiduciária assinado, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída.

**2ª Garantia:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios      **Valor:** R\$ 0,00      **Porcentagem:** 0%

O Agente Fiduciário não recebeu cópia do instrumento da Cessão Fiduciária assinado de modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída.

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

Fiança prestada por GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTISTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.049.586/0001-56, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datada de 22 de abril de 2021. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da referida escritura no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi apresentada demonstrações financeiras 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.

**4ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Ações      **Valor:** R\$ 0,00      **Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária de 50.452.544 (cinquenta milhões, quatrocentas e cinquenta e dois mil, quinhentas e quarenta e quatro) das ações da sociedade denominada REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.064.185/0001-66, correspondente a 100% (cem por cento) de seu capital social. O Agente Fiduciário não recebeu a cópia do instrumento de Alienação Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo - SP. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. 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.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$ 0,00	0%	R\$152.095.477,60

## 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