



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

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 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 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	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

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

Nome do contrato

AF ACOES

AF IMOVEL

CF

EMISSAO DEBENTURE

EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série ÚNICA

IF	RECG12
----	--------

Emitida:	45.000
----------	--------

Em circulação:	45.000
----------------	--------

Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$362.202.169,19

1.5 Eventos financeiros

2ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2023	110,99444209	42,01592589	0,00000000	42,01592589	153,01036798
22/02/2023	100,78675080	42,01265315	0,00000000	42,01265315	142,79940395
20/03/2023	85,88842920	42,01582532	0,00000000	42,01582532	127,90425452
20/04/2023	104,57026889	42,01688100	0,00000000	42,01688100	146,58714988
22/05/2023	94,53528434	42,01583057	0,00000000	42,01583057	136,55111491
20/06/2023	94,06024454	42,02100396	0,00000000	42,02100396	136,08124850
20/07/2023	103,00167662	42,01568893	0,00000000	42,01568893	145,01736555
21/08/2023	100,72789859	42,01653527	0,00000000	42,01653527	142,74443386
20/09/2023	94,24771282	42,01519245	0,00000000	42,01519245	136,26290527
20/10/2023	90,86739848	42,01982297	0,00000000	42,01982297	132,88722145
20/11/2023	80,17035983	42,01405142	0,00000000	42,01405142	122,18441125
20/12/2023	90,34036319	42,01419213	0,00000000	42,01419213	132,35455532

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

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

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

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

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

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
Alienação Fiduciária de Ações	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	NÃO
Fiança	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

** 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 + 1,350%
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 + 1,350%
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