Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

REC GUARULHOS II S.A.

Debênture

Série Única da 2ª Emissão

VX Pavarini VORTX

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 2024. 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 online 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 + 2,23%
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

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 ACOES CETUS - 1 ADITAMENTO
AF ACOES REC GRU - 1 ADITAMENTO
AF IMÓVEL
CF RECEBIVEIS
CF RECEBIVEIS - 1 ADITAMENTO
CF RECEBIVEIS - 2 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES
EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES - 3 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série ÚNICA

IF	GLPI12
Emitida:	750.000
Em circulação:	750.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	50.000
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R$731.645.711,10

1.5 Eventos financeiros

2ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
22/01/2024	11,04718701	15,68316412	0,00000000	15,68316412	26,73035113
20/02/2024	9,63340787	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,63340787
20/03/2024	10,40803620	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,40803620
22/04/2024	10,55481449	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,55481449
20/05/2024	9,02563019	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,02563019
20/06/2024	10,32558712	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,32558712
22/07/2024	10,32558712	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,32558712

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/08/2024	9,85387333	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,85387333
20/09/2024	10,79752164	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,79752164
21/10/2024	10,03903930	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,03903930
21/11/2024	10,16202498	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,16202498
20/12/2024	10,58271044	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,58271044

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

DEB - 2EUS - REC GUARULHOS II - AGD

Data: 16/02/2024

(i) a aprovação de um novo cronograma de pagamentos para as Debêntures, conforme Anexo II a esta ata, alterando a periodicidade de pagamento da amortização das Debêntures; de tal forma que a amortização da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, realizada mensalmente desde 20 de junho de 2023, sendo o último pagamento realizado em janeiro de 2024, seja realizada novamente na Data de Vencimento, qual seja, 20 de maio de 2026; (ii) se aprovado o item (i) acima, aprovar a alteração aos dispositivos pertinentes dos documentos da operação, conforme necessário, para refletir as mudanças e dar efeito ao deliberado, quais sejam: (a) à redação da Cláusula 6.15 da Escritura de Emissão; e (b) à tabela que consta do Anexo I (Cronograma de Pagamentos) da Escritura de Emissão; (iii) a aprovação da modificação da sobretaxa, aplicada desde 09 de fevereiro de 2023 (exclusive) para o cálculo da Remuneração das Debêntures, conforme prevista nas Cláusulas 6.16.1 e 6.16.2 da Escritura de Emissão, para que passe de 2,35% a.a. (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento ao ano) para 2,23% a.a. (dois inteiros e vinte e três centésimos por cento ao ano), mantendo-se as demais regras para cálculo e pagamento da Remuneração atualmente vigentes; (iv) se aprovado o item (iii) acima, aprovar a alteração aos dispositivos pertinentes dos documentos da operação, conforme necessário, para refletir as mudanças necessárias e dar efeito ao deliberado, quais sejam: (a) à redação da Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão; (b) à definição de Spread constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão; (c) ao item Taxa de juros do Anexo II (Descrição das Obrigações Garantidas) do modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que integra a Escritura de Emissão como Anexo V (Minuta do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel); (d) ao item Taxa de juros do Anexo II (Descrição das Obrigações Garantidas) do Contrato de Cessão Fiduciária; (e) ao item Taxa de juros do Anexo II (Descrição das Obrigações Garantidas) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Emissora; e (f) ao item Taxa de juros do Anexo II (Descrição das Obrigações Garantidas) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Cetus; (v) a aprovação de um novo Valor Máximo de Cobertura aplicável desde 09 de fevereiro de 2023 (exclusive), calculado e definido conforme a Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão, passando dos 65% (sessenta e cinco por cento) vigentes para 40% (quarenta por cento); (vi) se aprovado o item (v) acima, aprovar a alteração da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão, de forma a refletir a modificação e dar efeito ao deliberado; (vii) a aprovação de novas taxas a serem aplicadas a partir da data desta assembleia para o cálculo do prêmio flat considerado para o cálculo do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, ou o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos das Cláusulas 6.19 e 6.22 da Escritura de Emissão; conforme indicadas na tabela a seguir: (viii) se aprovado o item (vii) acima, aprovar a alteração aos dispositivos pertinentes dos documentos da operação, conforme necessário, para refletir as mudanças necessárias e dar efeito ao deliberado, quais sejam: (a) à redação da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão; e (b) à redação da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão; e

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 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.

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
Cessão Fiduciária de Recebíveis	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Ações	SIM
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

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