



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS  
IMOBILIARIOS S.A**

Certificados de Recebíveis do Agronegócio  
1ª e 2ª Séries da 7ª 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](http://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	REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS S.A
CNPJ	13.349.677/0001-81

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

IF	CRA021005LM
ISIN	BRREICCRA032
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	425.000
Volume emitido	R\$425.000.000,00
Remuneração	CDI + 7,50%
Amortização	Mensal
Data emissão	17/12/2021
Data vencimento	30/11/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	31/12/2021

<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	29/12/2021
<b>Início da rentabilidade</b>	-
<b>Inadimplimento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	-
<b>Lastro</b>	-

## Série 2

<b>IF</b>	CRA021005LN
<b>ISIN</b>	BRREICCRA040
<b>PU de emissão</b>	R\$1.000,00
<b>Quantidade emitida</b>	10.000
<b>Volume emitido</b>	R\$10.000.000,00
<b>Remuneração</b>	CDI + 7,5000%
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Data emissão</b>	17/12/2021
<b>Data vencimento</b>	30/11/2026
<b>Distribuição</b>	ICVM 476
<b>Rating</b>	Não existe rating para esse operação no período analisado
<b>Pagamento de juros</b>	Mensal
<b>Data da primeira integralização</b>	31/12/2021
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	29/12/2021
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplimento no período</b>	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 Imoveis
Hipoteca
Outros
Outros
TS

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série 1

IF	CRA021005LM
Emitida:	425.000
Em circulação:	0
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	425.000
Saldo:	R\$ 0,00

## 1.5 Eventos financeiros

### 7ª Emissão - Série 1

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
27/01/2023	13,63305875	0,00000000	6,93995960	6,93995960	20,57301834
01/03/2023	12,89138869	0,00000000	6,73601954	6,73601954	19,62740823
29/03/2023	12,16470284	0,00000000	6,51810711	6,51810711	18,68280995
27/04/2023	11,45269661	0,00000000	6,28651815	6,28651815	17,73921476
29/05/2023	12,56252864	25,09066204	11,21747637	36,30813841	48,87066704
05/06/2023	2,82752479	710,14894803	0,00000000	710,14894803	712,97647282

### 7ª Emissão - Série 2

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
05/06/2023	1.410,67436199	1.000,00000000	0,00000000	1.000,00000000	2.410,67436199

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no [site da Vórtx](#).

## 3. Assembleias

### AGT - 02 - 25/04/2023

Data: 25/04/2023


Termo de não instalação em 1ª convocação. AGT para aprovação das DF's do Patrimônio Separado.

 [CRA - 7E 1-2S - MORENO - AGT 20230425.pdf](#)

### AGT - 03 - 03/05/2023

Data: 03/05/2023


AGT - 03 - 03/05/2023

 [TERMO-DE-NO-INSTALAO-AGT-DFS-2022--CRA-MORENO----03-05-2023-pdf-D4Sign.pdf](#)

### AGT - 04 - 05/05/2023

Data: 05/05/2023

AGT - 04 - 05/05/2023

 [Complete\\_com\\_a\\_DocuSign\\_Assembleia\\_Especial\\_\(site\).pdf](#)

## AGT - 05 - 30/05/2023

Data: 30/05/2023

AGT - 05 - 30/05/2023

 [CRA - 7E1-2S - MORENO - AGT 20230530 \(site\).pdf](#)

## 4. Destinação de recursos

3.5. Destinação dos Recursos pela Securitizadora: Observado o disposto na Cláusula 2.2.2, os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA serão utilizados pela Securitizadora, na seguinte ordem: (i) a aquisição da CPR-Financeira; (ii) realização do pagamento das Despesas; e (iii) formação do Fundo de Despesas.

3.6. Destinação dos Recursos pela Devedora: Na qualidade de produtora rural, autorizada a emitir cédula de produto rural, cuja emissão, nos termos do art. 2º da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada, é privativa de produtor rural e suas associações, inclusive cooperativas, a qual, assim, caracteriza-se como direito creditório originário do agronegócio, a Devedora aplicará os recursos equivalentes ao valor arrecadado por meio da emissão da CPR-Financeira, até a Data de Vencimento da CPR-Financeira, na consecução de seu objeto social, qual seja, a exploração do ramo de agricultura da cana-de-açúcar, de soja, de outros grãos e cereais, em terras próprias ou arrendadas. Desta forma, para este fim, em consonância com o disposto no art. 69-A da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão da CPR-Financeira, tendo em vista suas necessidades financeiras de curto prazo e a administração de seus passivos, serão imediatamente alocados pela Devedora, com observância ao disposto no §9º do art. 3º da Instrução CVM 600, na composição do “Valor Compromissado” previsto no Plano de Recuperação Judicial, nos termos e para os fins ali previstos.

3.6.1. Nos termos da cláusula 5.1.2 da CPR-Financeira, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora, na hipótese de a Securitizadora vir a ser legal e validamente solicitada por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CPR-Financeira, os documentos e informações necessários, tais como comprovantes de pagamento do Valor Compromissado conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, necessários à comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados, em até: (i) 3 (três) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela autoridade competente; ou (ii) caso o prazo demandado pela autoridade competente seja inferior a 3 (três) Dias Úteis, em prazo compatível com a apresentação tempestiva da referida documentação.

3.6.1.1. A Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário os relatórios, os documentos e as informações constantes nos termos da Cláusula 3.6.1, para que o Agente Fiduciário, a partir dos documentos e das informações recebidos, acompanhe e verifique a aplicação integral, pela



Devedora, dos recursos oriundos da emissão da CPR-Financeira na forma ali prevista. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obter documentos adicionais, caso necessário, a fim de proceder com a referida verificação. Caso identifique qualquer irregularidade em relação à referida comprovação de recursos, o Agente Fiduciário deverá comunicar sobre tal irregularidade aos Titulares de CRA e a Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização, de modo que a Devedora seja penalizada pelo desenquadramento.

3.6.1.2. As obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário, com relação à destinação de recursos, perdurarão até a Data de Vencimento da CPR-Financeira ou até atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos pela Devedora, o que ocorrer primeiro.

3.6.2. Sem prejuízo do dever de diligência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos e as informações encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicas, corretas, consistentes e completas. Caso seja constatada qualquer inveracidade, incorreção, inconsistência ou omissão nas informações fornecidas pela Devedora, a Devedora será responsabilizada por perdas e danos causados, o que, inclusive, poderá resultar no vencimento antecipado automático da CPR-Financeira, dentre outras medidas legais cabíveis.

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.

## 5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse 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.

## 6. Outras emissões

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