

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

OIW INDUSTRIA ELETRONICA 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 | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A |
| CNPJ | 07.212.549/0001-99           |

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| IF                              | OIW11   |
| ISIN                            | BROIWIDBS008  |
| PU de emissão                   | R\$1.000,00   |
| Quantidade emitida              | 50.000  |
| Volume emitido                  | R\$50.000.000,00  |
| Remuneração                     | CDI + 6,1500%   |
| Amortização                     | Mensal  |
| Data emissão                    | 03/01/2022  |
| Data vencimento                 | 03/01/2028  |
| Distribuição                    | ICVM 476  |
| Rating                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros              | Mensal  |
| Data da primeira integralização | 09/02/2022  |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 03/02/2022              |
| Início da rentabilidade                         | Primeira Integralização |
| Inadimplemento no período                       | Adimplente              |
| Risco   | Corporativo             |
| Lastro  | -                       |

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL CAMPINAS

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

### AF IMOVEL CAMPINAS - 1 ADITAMENTO

| Parte      | Nome                         | CPF/CNPJ           |
|------------|------------------------------|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA             | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA     | 19.443.347/0001-37 |

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

## AF IMOVEL CAMPINAS - 2 ADITAMENTO

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## AF IMOVEL ILHEUS

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL ILHEUS - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL LAJEADO**

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL LAJEADO - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome                         | CPF/CNPJ           |
|------------|------------------------------|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA             | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA     | 19.443.347/0001-37 |

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

## AF IMOVEL LAJEADO - 2 ADITAMENTO

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## AF IMOVEL SAO PAULO

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SAO PAULO - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SAO PAULO - 2 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | FGF HOLDING LTDA  | 19.408.732/0001-43 |
| Anuente    | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciante | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**CF**

| Parte      | Nome                         | CPF/CNPJ           |
|------------|------------------------------|--------------------|
| Fiduciante | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A | 07.212.549/0001-99 |

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

## CF - 1 ADITAMENTO

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## CF - 2 ADITAMENTO

| Parte      | Nome  | CPF/CNPJ           |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## EMISSAO DEBENTURES

| Parte  | Nome                       | CPF/CNPJ           |
|--------|----------------------------|--------------------|
| Fiador | FABRICIO AZAMBUJA FERREIRA | 751.249.630-34     |
| Fiador | FGF HOLDING LTDA           | 19.408.732/0001-43 |

| Parte             | Nome  | CPF/CNPJ           |
|-------------------|---|--------------------|
| Emissor           | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A                              | 07.212.549/0001-99 |
| Fiador            | OIW LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA                          | 39.695.340/0001-10 |
| Fiador            | OIW PARTICIPACOES S. A                                    | 28.218.289/0001-39 |
| Fiador            | R. FERREIRA HOLDING LTDA                                  | 19.443.347/0001-37 |
| Fiador            | ROBERTO AZAMBUJA FERREIRA                                 | 988.846.620-87     |
| Agente Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

| Parte   | Nome                             | CPF/CNPJ           |
|---------|----------------------------------|--------------------|
| Fiador  | FABRICIO AZAMBUJA FERREIRA       | 751.249.630-34     |
| Fiador  | FGF HOLDING LTDA                 | 19.408.732/0001-43 |
| Emissor | OIW INDUSTRIA ELETRONICA S.A     | 07.212.549/0001-99 |
| Fiador  | OIW LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA | 39.695.340/0001-10 |
| Fiador  | OIW PARTICIPACOES S. A           | 28.218.289/0001-39 |
| Fiador  | R. FERREIRA HOLDING LTDA         | 19.443.347/0001-37 |
| Fiador  | ROBERTO AZAMBUJA FERREIRA        | 988.846.620-87     |

| 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                                    | OIW11            |
| Emitida:                              | 50.000           |
| Em circulação:                        | 50.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                |
| Convertidas:                          | 0                |
| Resgatadas:                           | 0                |
| Saldo:                                | R\$50.615.813,05 |

## 1.6 Eventos financeiros

### 1º Emissão - Série ÚNICA

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 03/03/2022 | 7,56203399  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 7,56203399  |
| 04/04/2022 | 12,34237600 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 12,34237600 |
| 03/05/2022 | 10,96200299 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,96200299 |
| 03/06/2022 | 14,03826700 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 14,03826700 |
| 04/07/2022 | 12,45403499 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 12,45403499 |
| 03/08/2022 | 13,88429999 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 13,88429999 |
| 05/09/2022 | 14,91066199 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 14,91066199 |
| 03/10/2022 | 12,31626100 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 12,31626100 |
| 03/11/2022 | 13,62149499 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 13,62149499 |

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 05/12/2022 | 13,62149499 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 13,62149499 |

## 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 | ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S |
| CNPJ         | 61.366.936/0001-25                        |

 [Demonstrações Financeiras OIW Ind. Elet. SA 2022 x 2021.pdf](#)

## **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

Conforme cláusula 3.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, a totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Oferta será destinada para o reforço de caixa da Emissora.

A utilização dos recursos para fins de capital de giro entende-se todo aquele recurso despendido pela Emissora no curso normal de seus negócios, que podem ser custos/despesas/investimentos relacionados de forma direta ou indireta ao seu objeto social. Deste modo, a Emissora declara que os recursos decorrentes da integralização da emissão foram integralmente destinados para o caixa da Companhia.

### 8.1 Resumo



## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

**1ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel Lajeado

**Valor:** R\$768.460,00

**Porcentagem:** 1,51%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas de nº 81.959 e 81.960, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado, Estado do Rio Grande do Sul. Conforme cláusula 2.3 do contrato, o valor do imóvel não será atualizado periodicamente. Foi celebrado o 1º Aditamento ao instrumento devido as exigências indicadas na nota de devolução elaborada pelo Registro de Imóveis. O Agente Fiduciário recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Em momento posterior foi celebrado o 2º Aditamento para atualização do Anexo II do Contrato e o Percentual Mínimo das Garantias. O Agente Fiduciário não recebeu as matrículas constando o registro do referido aditamento.

**2ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel  
São Paulo

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto da matrícula nº 34.177, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. Conforme cláusula 2.3 do contrato, o valor do imóvel não será atualizado periodicamente. Foi celebrado o 1º Aditamento do Contrato devido as exigências indicadas na nota de devolução elaborada pelo 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O Agente Fiduciário recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Em momento posterior foi celebrado o 2º Aditamento para atualização do Anexo II do Contrato e o Percentual Mínimo das Garantias. O Agente Fiduciário não recebeu as matrículas constando o registro do referido aditamento.

**3ª Garantia:** Fiança I

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por FABRICIO AZAMBUJA FERREIRA, inscrito no CPF/ME sob o nº 751.249.630-34, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física, 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

**4ª Garantia:** Fiança II

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por ROBERTO AZAMBUJA FERREIRA, inscrito no CPF/ME sob o nº 988.846.620-87, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física, 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

**5ª Garantia:** Fiança III**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por OIW PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.218.289/0001-39, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

**6ª Garantia:** Fiança IV**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por OIW LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.695.340/0001-10, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

**7ª Garantia:** Fiança V**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por FGF HOLDING LTDA., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.408.732/0001-43, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

**8ª Garantia:** Fiança VI**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por R. FERREIRA HOLDING LTDA., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.443.347/0001-37, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 27 de dezembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para a constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Ilhéus - Bahia, sob o nº 45929; (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9188; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.690.396. De modo que a garantia está devidamente constituída. 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. Foi celebrado o 1º Aditivo ao Instrumento que dentre outras condições atualiza o Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento o Agente Fiduciário recebeu o Aditivo registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9399, estando pendente a apresentação dos registros da Cidade de Ilhéus - Bahia e Cidade de São Paulo - SP.

|  |                                  |                           |
|--|----------------------------------|---------------------------|
| <b>9ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Campinas | <b>Valor:</b><br>R\$2.092.420,00 | <b>Porcentagem:</b> 4,13% |
|--|----------------------------------|---------------------------|

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto da matrícula nº 19.738, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo. Foi celebrado o 1º Aditamento devido as exigências indicadas na nota de devolução elaborada pelo Oficial de Registro de Imóveis. O Agente Fiduciário recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Conforme cláusula 2.3 do contrato, o valor do imóvel não será atualizado periodicamente. Em momento posterior foi celebrado o 2º Aditamento para atualização do Anexo II do Contrato e o Percentual Mínimo das Garantias. Até o momento o Agente Fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro dos referidos aditamentos.

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>10ª Garantia:</b> Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios | <b>Valor:</b> R\$ 0,00 | <b>Porcentagem:</b> 0% |
|---|------------------------|------------------------|

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Ofício de Registros Públicos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9195 e (ii) registro do referido contrato no 4º Ofício de Registros Públicos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5418227. O Agente Fiduciário não recebeu a confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Foi celebrado o 1º Aditamento em que foi atualizado o percentual mínimo da agenda de recebíveis registrados no Contrato, sendo apresentados: (i) registro do referido contrato no Ofício de Registros Públicos da Cidade de Taquari - RS, sob o nº 9334 e (ii) registro do referido contrato no 4º Ofício de Registros Públicos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5436101. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Foi celebrado o 2º Aditamento a fim de refletir (i) a atualização da janela dos recebíveis vincendos a serem cedidos na Cessão Fiduciária, (ii) o prazo para a constituição do valor equivalente aos últimos 30% (trinta por cento) das Obrigações Garantidas adicionais nas Contas Vinculadas, e (iii) a alteração do termo definido "Fluxo Cedido Fiduciariamente" para "Agenda Cedida Fiduciariamente" Até o presente momento o Agente Fiduciário não recebeu cópia do instrumento registrados nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes.

|   |                                  |                           |
|---|----------------------------------|---------------------------|
| <b>11ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Ilheus | <b>Valor:</b><br>R\$2.799.760,00 | <b>Porcentagem:</b> 5,53% |
|---|----------------------------------|---------------------------|

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto da matrícula nº 27.378, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ilhéus, Bahia. O Agente Fiduciário recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Conforme cláusula 2.3 do contrato, o valor do imóvel não será atualizado periodicamente. Em momento posterior, foi celebrado o 1º Aditamento afim de atualizar o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ilhéus e o Percentual Mínimo das Garantias. Contudo, o Agente Fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido Aditamento.

## Consolidado

| Soma total      | Soma porcentagem | Saldo devedor em 31.12.2022 |
|-----------------|------------------|-----------------------------|
| R\$5.660.640,00 | 11,18%           | R\$50.615.813,05            |

## 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

6.1.2. XV. descumprimento, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros (“Índice Financeiro”), que serão acompanhados pelo Agente Fiduciário com base nas informações das demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas da Emissora, preparadas por quaisquer dos Auditores Independentes (conforme abaixo definido), sendo a primeira apuração com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, durante a vigência da Emissão:

Onde:

“Dívida Líquida” significa a Dívida Bruta menos Caixa.

“Dívida Bruta” significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos (i) os títulos descontados com regresso e antecipação de recebíveis, (ii) as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, (iii) arrendamento mercantil / leasing financeiro, (iv) os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, (v) os passivos decorrentes de instrumentos financeiros – derivativos e (vi) obrigações de pagamento parcelado de aquisições (“Seller’s Finance”). “Caixa” significa dinheiro em caixa, depósitos à vista e caixa aplicado em ativo financeiro com a expectativa de geração de valor ao longo do tempo disponíveis no curto prazo (inferior a 360 dias).

“EBITDA” significa resultado antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários.

 [DEB - IEUS - OIW - Covenants 2022.pdf](#)

## 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