



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

**ESP 96/13 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS**

Nota Comercial
Série Única da 1ª 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.vortex.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	ESP 96/13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ	18.247.215/0001-77

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	NC002300YKH
ISIN	BR9ESPNCM007
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Remuneração	1,65%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/09/2023
Data vencimento	25/09/2026
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

Data da primeira integralização	-
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	25/10/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
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
NC

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série ÚNICA

IF	NC002300YKH
Emitida:	30.000
Em circulação:	30.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0

Saldo:	R\$30.046.833,63
--------	------------------

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
25/01/2024	10,60277999	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,60277999
26/02/2024	9,84348100	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,84348100
25/03/2024	9,71750699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,71750699
25/04/2024	10,31676000	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,31676000
27/05/2024	9,74581200	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,74581200
25/06/2024	9,19329699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,19329699
25/07/2024	10,11726500	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,11726500
26/08/2024	10,11726500	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,11726500
25/09/2024	10,14446399	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,14446399
25/10/2024	10,31676000	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,31676000
25/11/2024	9,06607399	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,06607399
26/12/2024	11,00175799	0,00000000	0,00000000	0,00000000	11,00175799

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

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 cláusula 3.2. do Termo de Emissão, os recursos líquidos captados pela Emitente por meio das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição de terreno e incorporação de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação dos recursos pelo Emissor deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) a verificação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2023.

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
Aval	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