



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

OFFICE TOTAL S.A.

Debênture

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.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	OFFICE TOTAL S.A.
CNPJ	00.845.661/0001-18

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	OFTS11
ISIN	BROFTSDBS009
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	100.000
Volume emitido	R\$100.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,3%
Amortização	Semestral
Data emissão	16/11/2022
Data vencimento	16/11/2027
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	25/11/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato 16/05/2023

Início da rentabilidade Primeira Integralização

Inadimplemento no período Resgatado

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

CF

EMISSAO DEBENTURES

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

## 1.5 Eventos financeiros

### 1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
16/05/2024	58,53969620	111,11112500	0,00000000	111,11112500	169,65082120

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
18/11/2024	50,78106456	111,111101388	0,00000000	111,111101388	161,89207844
13/12/2024	6,16868046	666,66686112	0,00000000	666,66686112	672,83554158

## 2. Fatos relevantes

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

## 3. Assembleias

### DEB - IEUS - OFFICE TOTAL - AGT

Data: 06/12/2024

Deliberar sobre a: (i) aprovação da dispensa, no âmbito da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de pagamento pela Emissora, conforme previsto no item "(c)" da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão, de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o somatório (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (b) da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso, devidos e ainda não pagos, calculados pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que tiver ocorrido primeiro, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Nesse sentido, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Emissão, o valor devido pela Emissora será equivalente apenas aos itens (a) e (b) acima, nos termos da Cláusula 5.1.1, itens "(a)" e "(b)" da Escritura de Emissão; (ii) aprovação da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão, que poderá ocorrer até o último Dia Útil de 2024, com o efetivo pagamento aos Debenturistas do valor correspondente conforme descrito no item (i) acima, mediante aviso de comunicação individual aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário e B3; (iii) aprovação da realização, pela Emissora, da Comunicação de Resgate com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (e não mais 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do referido resgate conforme Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão); e (iv) autorização ao Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora e a Fiadora, para tomarem todas as providências e praticarem todos os atos necessários para refletirem as deliberações desta Assembleia.

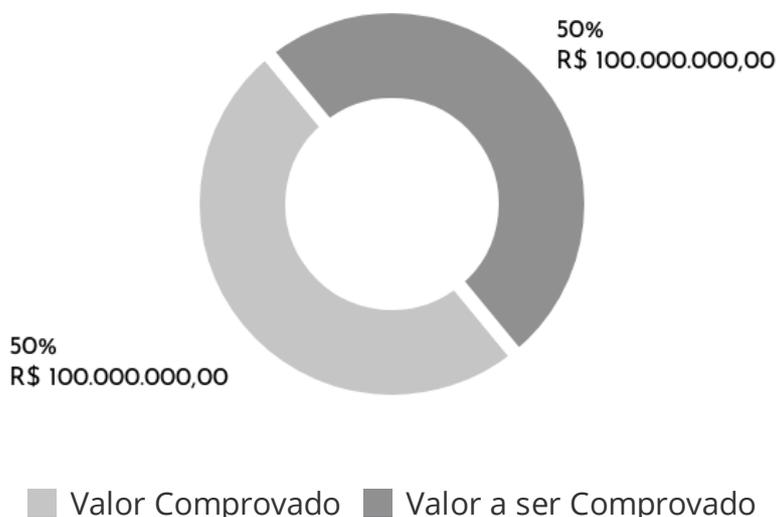
 [DEB - IEUS - OFFICE TOTAL - AGT 20241206.pdf](#)

## 4. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados para o reforço de caixa da Companhia e para a liquidação da Cédula de Crédito Bancário nº 345.502.001, emitida em 20 de fevereiro de 2022, em favor do Banco do Brasil S.A.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail vxinforma@vortex.com.br.

### 4.1 Resumo



## 5. 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.

## 6. Outras emissões

### Office total | 1ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	NC
Emissora	OFFICE TOTAL S.A.
IF	NC0024014QS
Volume emitido	R\$82.000.000,00
Quantidade	82.000
Remuneração	CDI + 2,3000%
Data de emissão	02/12/2024
Data de vencimento	02/12/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios