

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários

4ª Série da 1ª Emissão

**REAG SECURITIES SECURITIZADORA
DE CREDITOS**

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortex.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento. Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

São Paulo, 8 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
CNPJ	20.451.953/0001-83
Diretor de relação com investidores	Walter Martins Ferreira Iii
CNPJ do auditor	03.714.913/0001-68
Auditor independente	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA

1.2 Dados da emissão

Série 4

IF	17G0902448
ISIN	BRRGSSCRI035
PU de emissão	R\$1.040,07
Quantidade emitida	10.000
Volume emitido	R\$10.400.700,00
Remuneração	IPCA + 8,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	27/07/2017
Data vencimento	20/10/2022

Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	-
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Locação

1.3 Principais contratos e partes

Af cotas

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Fiduciante	Juliana Vello Sartorio	099.209.127-60
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Emissao cci

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Emissao cci - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83

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

Emissao cci - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

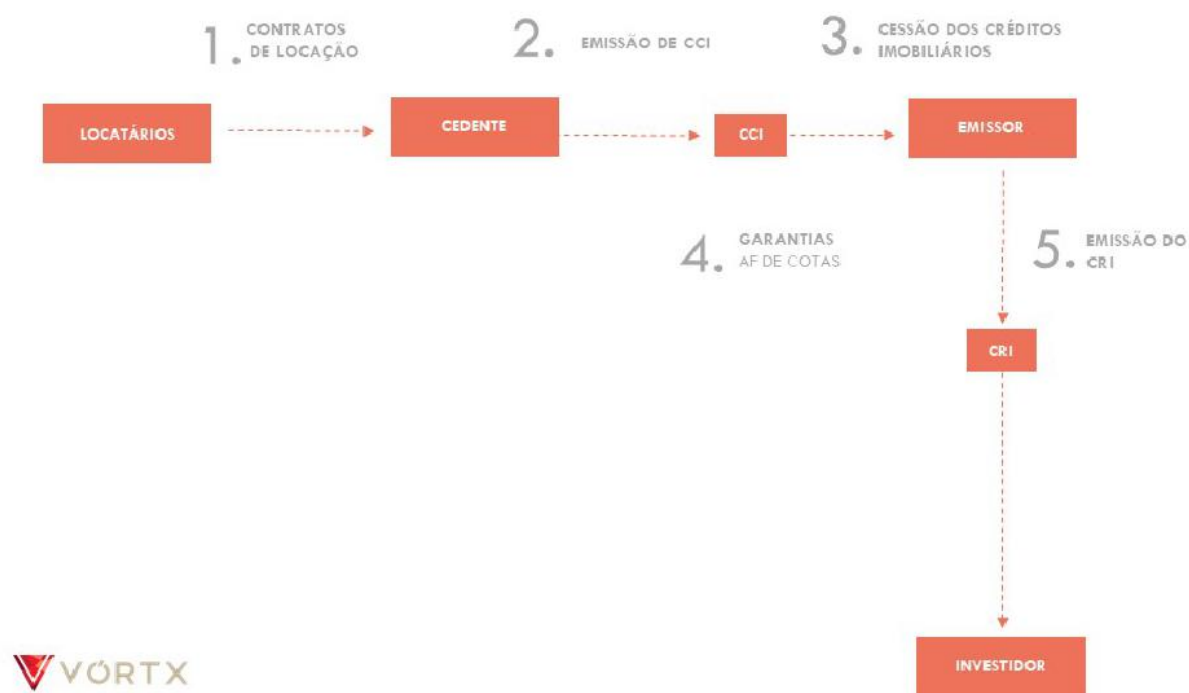
Ts - 4 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 5 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

Série 4

IF	17G0902448
Emitida:	10.000
Em circulação:	10.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-

Resgatadas:	-
Saldo:	R\$7.168.991,17

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 4

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
21/01/2019	6,66528574	16,58571490	23,25100064
19/02/2019	5,74695713	17,50411110	23,25106823
20/03/2019	5,63313236	17,61793594	23,25106830
22/04/2019	6,28249762	16,96850710	23,25100472
20/05/2019	5,22113169	18,02991762	23,25104931
19/06/2019	5,47399261	17,77702627	23,25101888
19/07/2019	5,35439464	13,56120400	18,91559865
19/08/2019	5,62232413	18,41140252	24,03372665
09/09/2019	3,71779985	18,53941276	22,25721261
21/10/2019	7,27823741	18,49461436	25,77285177
20/11/2019	5,06731162	18,96639923	24,03371085
19/12/2019	4,77456343	19,25919344	24,03375687

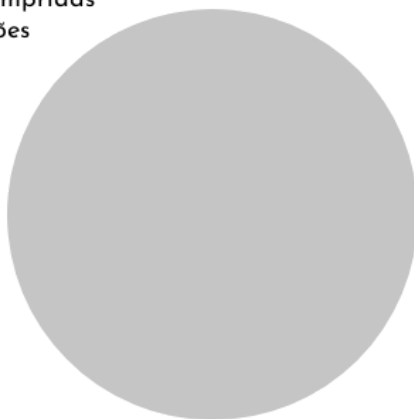
2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
14 Obrigações



4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA
CNPJ	03.714.913/0001-68

 [DF 2019 - Reag Securities.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações financeiras da Reag Securities Securitizadora de Créditos S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Reag Securities Securitizadora de Créditos S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201901](#)

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201902](#)

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201903](#)

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201905](#)

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201907](#)

 [.cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201908](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201904.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201906.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201908.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201909.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201910.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201911.pdf](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 201912](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

5. Informações societárias do emissor

5.1 Informações societárias

 [Reag_Securities - RCA 20191129.pdf](#)

 [Reag_Securities - AGE 20191125.pdf](#)

 [Reag_Securities - AGE 20191128.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: - Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 25 de Novembro de 2019. - Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 28 de Novembro de 2019. - Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 29 de Novembro de 2019. O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [CRI - IE4S - UAI - Organograma Reag 2020.pdf](#)

6. Assembleias

Cri - 1e4s - uai - agt

Data: 17/12/2019

Ordem do Dia: (i) a alteração do domicílio bancário da Conta Centralizadora dos CRI, do Itaú Unibanco S.A., para o Banco Santander S.A; bem como (ii) a aprovação da contratação da Terra DTVM, CNPJ 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 5 andar, CEP 04534-000, bairro Itaim Bibi, cidade e estado de São Paulo, para prestação dos serviços de escrituração dos CRI, haja vista renúncia apresentada pela Itaú Correto de Valores S.A., em 15/03/2019 e o não recebimento de propostas de outras casas para assunção dos serviços de escrituração dos CRI.

 **CRI - 1E4S - UAI - AGT 20191217 site.pdf**

Cri - le4s - uai - agt

Data: 30/04/2019

Ordem do Dia: Em razão (1) da solicitação encaminhada pela locatária Frigelar Comércio e Indústria LTDA à securitizadora, conforme Anexo I da presente ata, para reajuste do valor dos aluguéis dos Contratos de Locação Frigelar pela metade do índice IGPM vigente durante os períodos de outubro/201 até outubro/2019, para o Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A; e, sendo aceita a proposta pela Securitizadora, os valores de correção monetária não pagos durante o período de dezembro/2018 até abril/2019 seriam corrigidos pelo índice supramencionado e quitados pela Locatária Frigelar em um pagamento único. Em retorno à solicitação da Locatária Frigelar, foi oferecida pela Securitizadora a seguinte contraproposta, constante do Anexo II desta ata; (i) concessão de desconto de 4,87% sobre o valor de aluguel do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, durante o período de novembro/2018 até outubro/2019, sendo que a partir de novembro/2019 o aluguel voltará a ser pago em sua totalidade e com a correção do índice que estiver vigente no período; e (ii) pagamento de R\$ 24.901,23, a ser realizado pela Locatária Frigelar até maio de 2019, a título de valores de correção vencidos e não pagos no período de dezembro/2018 até abril/2019, inerentes ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, já considerando o desconto retromencionado. Em 28 de março de 2019 a Locatária Frigelar comunicou seu aceite à contraproposta oferecida pela Securitizadora; e (2) da solicitação encaminhada pela locatária Fedex Brasil Logística e Transporte LTDA, conforme Anexo III da presente ata, para alteração dos índices de correção monetária do Contrato de Locação Fedex, atualmente IGPM para o IPCA, bem como para waiver (i) ao atraso de 23 dias no pagamento da parcela do aluguel de novembro/2018; e (ii) aos pagamentos dos aluguéis de novembro/2018 até março/2019, realizados com a correção do IPCA. Será objeto de deliberação desta AGT; (i) aprovação da contraproposta oferecida pela Securitizadora à Locatária Frigelar, para concessão de desconto de 4,87% sobre o valor de aluguel do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, durante o período de novembro/2018 até outubro/2019, sendo que a partir de novembro/2019 o aluguel voltará a ser pago em sua totalidade e com a correção do índice que estiver vigente no período, e pagamento de R\$ 24.901,23 a ser realizado pela Frigelar até 31 de maio de 2019, a título de valores de correção vencidos e não pagos no período de dezembro/2018 até abril/2019, inerentes ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A; (ii) aprovação à substituição do índice de correção monetária do Contrato de Locação Fedex, para IPCA, bem como a concessão de waiver ao atraso no pagamento de aluguel de novembro/2018 e ao pagamento dos aluguéis de novembro/2018 até março/2019, realizados com a correção do IPCA. Adicionalmente às matérias acima e considerando a manifestação da Itaú Corretora de Valores S.A. de descontinuar a prestação de serviços de escrituração dos CRI, também será objeto de deliberação desta AGT a aprovação da contratação, pela Securitizadora, de empresa prestadora de serviços de escrituração. A Securitizadora deve receber indicações dos

Titulares dos CRI para contatar as empresas sugeridas e solicitar as competentes propostas, além de cotar eventuais indicações própria para, na sequência, apresentar e aprovar a contratação junto às gestoras representantes dos Titulares dos CRI, o que será formalizado via e-mail.

 [CRI - IE4S - UAI - AGT 20190430 site.pdf](#)

Observação

As assembleias que ocorreram no período analisado encontram-se disponíveis no link de acesso a este item.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Os recursos adquiridos com a integralização dos CRI visam o pagamento do Preço de Cessão. Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de Contrato de Locação, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS

Valor:
R\$35.667.000,00

Porcentagem:
497,51%

Alienação fiduciária de 100% das cotas da sociedade denominada BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.081.808/0001-83. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 5337627 e Registro de Títulos e Documentos de Vitória - ES, sob o nº 264056. O valor atribuído a esta garantia contempla o valor das cotas, segundo Laudo de Avaliação do Imóvel (único patrimônio) emitido pela York & Partnes Consultoria SS Ltda, no mês de junho de 2019, conforme cláusula 1.1.2, levando em consideração o valor de liquidação forçada. O Agente Fiduciário não recebeu o extrato do escriturador para verificação do gravame sobre o beneficiário da alienação fiduciária das cotas. O valor atribuído a esta garantia contempla o valor das cotas divulgado pelo referido fundo em 31.12.2019. Nos termos da cláusula 1.7 do Contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de 120%. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

 [Relatório de Garantia 2019.pdf](#)

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$35.667.000,00	497,51%	R\$7.168.991,17

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 31.12.2019. 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

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com a Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que em razão do pedido de renúncia realizado em 30 de agosto de 2018 não tem interesse na continuidade da prestação de serviços desta operação, motivos os quais foram esclarecidos oportunamente ao regulador CVM. Não houve interessados na substituição da Vórtx do papel de Agente Fiduciário, sendo que neste caso permanece obrigada a desempenhar o papel de Agente Fiduciário nesta operação.

De toda forma 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

14. Outras emissões

Iso | 1ª Emissão 5ª Série

Tipo	CRI
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
IF	17L0776216
Volume emitido	R\$31.415.700,00
Quantidade	30.000
Remuneração	IPCA + 8,50%
Data de emissão	15/12/2017
Data de vencimento	17/06/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Seguro, AF Acoes