

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários

5ª 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, 22 de Junho 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 5

IF	17L0776216
ISIN	BRRGSSCRI050
PU de emissão	R\$1.047,19
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$31.415.700,00
Remuneração	IPCA + 8,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/12/2017
Data vencimento	17/06/2024

Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	15/12/2017
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Debenture

1.3 Principais contratos e partes

Af acoes

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORAÇÕES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af acoes - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUcoes LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUcoes E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af ações - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUcoes LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUcoes E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af cotas

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33
Fiduciante	MARE ALTA PARTICIPACOES EIRELI	17.023.392/0001-07
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

Af imovel araraquara

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imovel araraquara - 1 aditamento

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imovel araraquara - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imovel araraquara - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imovel jundiai

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

Af imovel jundiai - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

Cessao credito - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credits

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Anuente	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Emissao cci

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

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

Emissao cci - 1 aditamento

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

Emissao cci - 2 aditamento

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

Emissao debenture - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

Emissao debenture - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

Emissao debenture - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

Emissao debentures

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07

Obrigações agt 17.05.2019

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

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
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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 - 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 - 4 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 - 5 aditamento

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 - 6 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 - 7 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 - 8 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 5

IF	17L0776216
Emitida:	30.000
Em circulação:	29.809
Saldo cancelado ou não integralizado:	191
Convertidas:	-

Resgatadas:	-
Saldo:	R\$36.215.352,89

1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

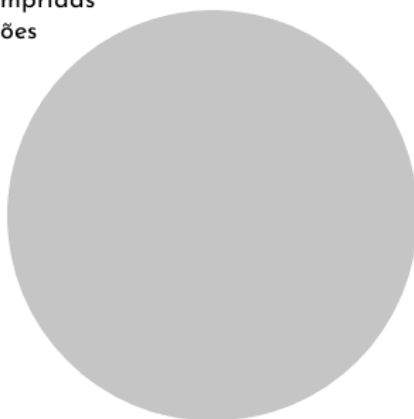
2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
20 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: "Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião". Ainda, nas Demonstrações Financeiras, referente aos eventos subsequentes relativos ao COVID-19, constou que: "Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [.cri -1e5s - iso - relatorio mensal - 201901](#)

 [.cri -1e5s - iso - relatorio mensal - 201903](#)

 [.cri -1e5s - iso - relatorio mensal - 201902](#)

 [CRI -1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201908.pdf](#)

 [CRI -1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201904.pdf](#)

 [CRI -1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201906.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201908.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201909.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201910.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 201911.pdf](#)

 [.cri - 1e5s - iso - relatorio mensal - 201905](#)

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 - 1e5s - iso - agt

Data: 09/05/2019

Termo de Não Instalação. Ordem do Dia: (i) a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da não observância, pela Devedora, do prazo para renovação do Relatório de Rating da Emissão, referente ao período de 2018, nos termos do item (xxv) da cláusula 6.1 do TS; e (ii) aprovação da contratação, pela Securitizadora, de empresa que preste os serviços de escriturador dos CRI, haja vista a manifestação da Itaú Corretora de Valores S.A. de descontinuar a prestação de serviços de escrituração. A Securitizadora em conjunto com os Investidores e acompanhada pelo Agente Fiduciário, deverá verificar quais empresas têm interesse na assunção da escrituração dos CRI, apresentar e aprovar junto aos Investidores por e-mail.

 [CRI - 1E5S - ISO - AGT 20190509 site.pdf](#)

Cri - 1e5s - iso - agt

Data: 17/05/2019

Ordem do Dia: (i) a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da não observância, pela Devedora, do prazo para renovação do Relatório de Rating da Emissão, referente ao período de 2018, nos termos do item (xxv) da cláusula 6.1 do TS; e (ii) da não observância, pela Devedora, do prazo de 30 de abril de 2019 para elaboração, auditoria e apresentação de suas DF referentes ao semestre encerrado em 31 de dezembro de 2018, tal qual estabelece a cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, observando o atendimento aos limites e índices financeiros constantes do item (xxiv) da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam (a) a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a 3,5 vezes; e (b) a divisão entre o EBITDA dos últimos 12 meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 meses não poderá ser inferior a 2 vezes, cuja verificação será feita pela Securitizadora no prazo de 10 dias úteis contados do recebimento das DF.

 **CRI - 1E5S - ISO - AGT 20190517.pdf**

Cri - 1e5s - iso - agt

Data: 21/10/2019

Ordem do Dia: (i) Decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo aprovado pela AGT de 18 de julho de 2019, para envio das demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2018; (ii) na hipótese de aprovação da não decretação do vencimento antecipado dos CRI, deliberar a respeito da alteração no cumprimento da obrigação de envio das DF referentes aos semestres encerrados em 31 de dezembro de 2018 e em 30 de junho de 2019, para que sejam apresentadas até o final de dezembro de 2019; (iii) a alteração da data de vencimento das primeiras parcelas das Debênture e, consequentemente, da CCI e dos CRI, para 18 de novembro de 2019 e 26 de novembro de 2019, respectivamente; (iv) a utilização dos recursos constantes do Fundo de Liquidez para amortização ordinária do saldo dos CRI em 23 de outubro de 2019; (v) autorização para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, formalize todos os aditamentos que se fizerem necessários em razão das matérias aprovadas.

 **CRI - 1E5S - ISO - AGT 20191021.pdf**

Cri - 1e5s - iso - agt

Data: 03/12/2019

Ordem do Dia: Deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da inobservância, pela Devedora, da data aprovada na AGT de 21 de outubro de 2019, para pagamento da primeira parcela das Debêntures e, conseqüentemente, da CCI e dos CRI, quais sejam 18 de novembro de 2019 e 26 de novembro de 2019, respectivamente. Ademais e caso não seja aprovada a decretação do vencimento antecipado dos CRI, diante dos corriqueiros descumprimentos de obrigações dos CRI, a Devedora deve se manifestar sobre: (i) se enviará as demonstrações financeiras relativas aos semestres encerrados em 31 de dezembro de 2018 e em 30 de junho de 2019, até o final de dezembro de 2019, além das demonstrações financeiras auditadas relativas ao semestre que se encerrará em 31 de dezembro de 2019, a qual deve ser entregue em a bril de 2020; (ii) se o Relatório de Rating será enviado até o final do mês de dezembro de 2019 e, em caso positivo, como está o cronograma de elaboração deste; (iii) se os Laudos de Avaliação dos imóveis objeto das matrículas 109.646 e 95.066 veem sendo elaborados conforme descrito nos documentos da Emissão e serão entregues até 31 de dezembro de 2019. Em caso positivo, detalhar como está o cronograma de elaboração deste. Após abordados os assuntos acima, os titulares dos CRI devem tratar sobre a eventual alteração de estrutura da Emissão, inclusive no que tange a inclusão da possibilidade de resgate antecipado dos CRI, pela Devedora, em como sobre a necessidade ou não de formalização de aditamentos aos documentos da Emissão.

 **CRI - 1E5S - ISO - AGT 20191203.pdf**

Cri - 1e5s - iso - agt

Data: 29/04/2019

Ordem do Dia: (i) a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da não observância, pela Devedora, do prazo para renovação do Relatório de Rating da Emissão, referente ao período de 2018, nos termos do item (xxv) da cláusula 6.1 do TS; e (ii) aprovação da contratação, pela Securitizadora, de empresa que preste os serviços de escriturador dos CRI, haja vista a manifestação da Itaú Corretora de Valores S.A. de descontinuar a prestação de serviços de escrituração. A Securitizadora em conjunto com os Investidores e acompanhada pelo Agente Fiduciário, deverá verificar quais empresas têm interesse na assunção da escrituração dos CRI, apresentar e aprovar junto aos Investidores por e-mail.

 [CRI - 1E5S - ISO - AGT 20190429 site.pdf](#)

Cri - 1e5s - iso - agt

Data: 18/07/2019

Ordem do Dia: (i) a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo aprovado pela AGT realizada em 17 de maio de 2019, para envio das demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2018; (ii) o ajuste dos fluxos de amortização das Debêntures, da CCI e dos CRI, para que passem a apresentar as redações constantes nos Anexos I e II da presente AGT, respectivamente; e (iii) autorização para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, formalize todos os aditamentos que se fizerem necessários e mrazão das matérias aprovadas.

 [CRI - 1E5S - ISO - AGT 20190718 \(site\)_20190718_190619..pdf](#)

Cri -le5s - iso - agt

Data: 23/01/2019

Ordem do dia: Considerando (i) a obrigação anual de renovação do Laudo de Avaliação do Imóvel Araraquara, constante da cláusula 1.2.3 da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel Araraquara, pela Empresa de Avaliação ou por quaisquer das empresas listadas na cláusula 1.3.1 do referido instrumento, e (ii) que em 2018 a renovação do Laudo de Avaliação do Imóvel Araraquara foi realizada pela LEAD Avaliação e Consultoria de Imóveis LTDA, CNPJ 22.028.470/0001-04, com sede na Avenida Iraí, 280, Cj 403, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04082-000, a qual não está listada na cláusula 1.3.1 ad escritura supracitada, avaliar a aprovação ou não do Laudo de Avaliação do Imóvel Araraquara emitido pela LEAD Avaliação em outubro de 2018.

 [CRI -IE5S - ISO - AGT 20190123 \(site\)_20190327_113305.pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Observando o disposto na cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o recurso obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora para (i) pagamento das despesas decorrentes da Emissão, conforme indicados no Anexo II; (ii) composição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.1.8.2 abaixo; (iii) subscrição e integralização, pela Emissora, de aumento de capital social da SPE Campinas (conforme abaixo definido) a ser futuramente aprovado; (iv) quitação do Preço de Aquisição do Imóvel Araraquara (Conforme abaixo definido); e (v) desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no Anexo III, podendo destinar tais recursos à totalidade ou parcela dos Empreendimentos Imobiliários, devendo encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no que diz respeito ao item (v) acima, relatório de destinação imobiliária com as respectivas comprovações da destinação dos recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Marcelo Passaglia Paracchini, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.699.568-33, formalizado nos termos do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debentures. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1489771. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física 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.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Araraquara

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 109.645 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 7 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado quando a Fiduciante ou a Fiduciária solicitar a reavaliação do Imóvel. Não houve notícias de deterioração da garantia prestada, ou envio pela Fiduciante da situação do imóvel. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que as partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a soma do valor integral de liquidação forçada do Imóvel Araraquara objeto desta Alienação Fiduciária, somado a 50% (cinquenta por cento) do valor de liquidação forçada do Imóvel Campinas, auferidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados nos termos da Cláusula 1.2.1 do contrato, deverá corresponder, no mínimo, a 200% (duzentos por cento) do Saldo Devedor dos CRI, na medida em que tenham sido constituídas. Nos termos da 11ª Assembleia de titulares dos CRI realizada em 03 de dezembro de 2019, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor. Desta forma, a razão de garantia acima não foi passível de cálculo.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações	Valor: R\$5.791.367,33	Porcentagem: 15,99%
---	----------------------------------	-------------------------------

A alienação Fiduciária de 500 das ações da sociedade denominada Bax Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.791.690/0001-40, correspondente a 50% de seu capital social, é celebrada sob condição suspensiva. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 2 Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.660.077. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da companhia, de modo que o Agente Fiduciário não verificou eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. O 1º Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações excluiu a obrigação de envio anual da renovação do laudo de avaliação. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade

4ª Garantia: Fiança	Valor: R\$ 0.00	Porcentagem: 0%
----------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por Gustavo Passáglio Rocha, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.550.178-88, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datado de 15 de dezembro de 2017. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1448043. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física 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.

5ª Garantia: Fundo de Liquidez**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fundo de Reserva constituído para pagamento das Obrigações Garantidas na hipótese de atraso ou inadimplemento pela Emissora, no valor de R\$ 2.000.000,00. Nos termos da assembleia datada de 21 de outubro de 2019, os titulares dos CRI deliberaram por direcionar os recursos do Fundo de Liquidez para amortização ordinária do saldo dos CRI em 23 de outubro de 2019, sendo que, após a utilização dos recursos, foi deliberada pela extinção do referido fundo.

6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Cotas**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Alienação Fiduciária de 1.210.000 das cotas da sociedade denominada Real Park Jundiá Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.322.193/0001-68, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.464.980. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Alertamos ainda que garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade. Não foi disponibilizada informação societária atualizada da sociedade, de modo que o Agente Fiduciário não verificou eventuais alterações que possam impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Jundiaí**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 95.066 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 33 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado quando a Fiduciante ou a Fiduciária solicitar a reavaliação do Imóvel. Não houve notícias de deterioração da garantia prestada, ou envio pela Fiduciante da situação do imóvel. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que as partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a soma do valor integral de liquidação forçada do Imóvel Jundiaí objeto desta Alienação Fiduciária, somado ao valor de liquidação forçada do Imóvel Araraquara, auferidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados nos termos da Cláusula 1.2.1 do contrato, deverá corresponder, no mínimo, a 200% (duzentos por cento) do Saldo Devedor dos CRI, na medida em que tenham sido constituídas. Nos termos da 11ª Assembleia de titulares dos CRI realizada em 03 de dezembro de 2019, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor. Desta forma, a razão de garantia acima não foi passível de cálculo.

8ª Garantia: Fiança**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por Julio Cesar de Oliveira, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.552.348-07, formalizado nos termos do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debentures. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1489771. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física 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.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$5.791.367,33	15,99%	R\$36.215.352,89

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. Verificamos que no pacote de garantias prestadas, pelo seu valor atribuído individual, e 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

Observando os parâmetros aplicados para o cálculo dos índices financeiros, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo do referido índice ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2019. Em complemento, nos termos da ata de assembleia realizada em 03 de dezembro de 2019, as obrigações não pecuniárias dos CRI, inclusive a apresentação das demonstrações financeiras dos semestres findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e dezembro de 2019 foram sobrestadas até a parcela de maio de 2020.

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

Uai | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
IF	17G0902448
Volume emitido	R\$10.400.700,00
Quantidade	10.000
Remuneração	IPCA + 8,50%
Data de emissão	27/07/2017
Data de vencimento	20/10/2022
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Quotas, Regime Fiduciário, Seguro