

**ATA DA DÉCIMA TERCEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., REALIZADA EM 26 DE NOVEMBRO DE 2020 (“DÉCIMA TECEIRA ASSEMBLEIA”)**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de novembro de 2020, às 10h00min, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, sede da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Securitizadora”).

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença da integralidade dos titulares detentores da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Circulação da 5ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“Titular dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”) cumulado com os artigos 71º, §2º e 124º, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**PRESENÇA:** Presentes (i) investidores representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação; (ii) representantes da Securitizadora; (iii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); e (iv) representante da ISO Construções e Incorporações S.A. (“Devedora”), na figura do Sr. Gustavo Passaglia Rocha, Fiador da Emissão e diretor da Devedora.

**MESA:** Presidente: Leonardo Falbo Donato e Secretário: Walter Martins Ferreira III.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão do descumprimento, pela Devedora:

**1.a)** do prazo de 5 (cinco) dias úteis para a realização do arquivamento do 3º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures (“3º Aditivo de Debêntures”), perante a Junta Comercial de São Paulo (“Jucesp”), conforme estabelecido na Décima Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 21 de outubro de 2019 (“10ª AGT”); e

**1.b)** do prazo estabelecido pela Décima Segunda Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 20 de maio de 2020 (“12ª AGT”), para a quitação integral do saldo devedor dos CRI, até o mês de novembro de 2020, com o consequente resgate antecipado dos CRI e encerramento da Operação de Crédito, lá definida.

Caso não seja aprovada a decretação do vencimento antecipado dos CRI, além da manifestação da Devedora acerca da possibilidade de cumprimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, diante do vencimento do prazo de suspensão das obrigações pecuniárias e não pecuniárias dos CRI, até a parcela do mês de novembro de 2020, conforme aprovado pelo titular dos CRI na 12ª AGT, as partes deverão deliberar sobre:

(i) a definição de novas datas de vencimento das primeiras parcelas das Debêntures e, consequentemente, da CCI e dos CRI, que foram fixadas anteriormente nas datas de 18 de novembro de 2019 e 26 de novembro de 2019, respectivamente;

(ii) o envio, pela Devedora, dos itens indicados abaixo:

(ii.a) das **demonstrações financeiras** relativas aos semestres encerrados em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2020, além das **demonstrações financeiras auditadas** relativas aos semestres encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, observado o atendimento aos limites e índices financeiros constantes do item (xxiv) da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii.b) do **Relatório anual de Rating**, referente ao período encerrado no mês de dezembro de 2019;

(ii.c) dos **Laudos de Avaliação dos imóveis** objeto das matrículas: (a) 109.646 do 1º RGI de Araraquara (“Imóvel Araraquara”); e (b) 95.066 do 2º RGI de Jundiaí (“Imóvel Jundiaí”), referente ao período encerrado em 31 de dezembro de 2019; e

(ii.d) da renovação da **Procuração** outorgando poderes à Securitizadora (“Procuração”), para que esta possa agir em nome da Devedora, no âmbito do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva e Outras*

*Avenças*”, celebrado em 15 de dezembro de 2017, aditado posteriormente em 29 de agosto de 2018 e 18 de julho de 2019, respectivamente (“Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações”).

Ademais, além dos itens destacados acima, a Devedora e o Titular dos CRI deverão discutir como serão tratadas as obrigações que vencerão entre dezembro de 2020 até novembro de 2021, acerca das condições de cumprimento de todas as obrigações dentro dos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, que são:

- a) o envio do **Relatório anual de Rating**, referente ao período a ser encerrado no mês de dezembro de 2020;
- b) a renovação do **laudo de avaliação dos imóveis de Jundiaí e Araraquara**, até 31 de dezembro de 2020, bem como a respectiva verificação da razão de garantia, que ocorrerá em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento dos referidos laudos;
- c) Envio da Procuração outorgando poderes à Securitizadora, para que esta possa agir em nome da Devedora, no âmbito de atuação do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações;
- d) Envio da **Declaração de Não Ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado**, referente ao período anual encerrado no mês de abril de 2021;
- e) Envio das **demonstrações financeiras auditadas** relativas ao semestre que encerrará em 31 de dezembro de 2020, observado o atendimento aos limites e índices financeiros constantes do item (xxiv) da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, além da entrega das **demonstrações financeiras** relativas ao semestre que encerrará em 30 junho de 2021 e respectivo atendimento aos limites e índices financeiros constantes do item (xxiv) da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- f) a apresentação, pela **BAX EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, das **suas demonstrações financeiras consolidadas**, referente ao exercício que encerrará em 31 de dezembro de 2020.

**DELIBERAÇÕES:** Após introduzidos os temas indicados na Ordem do Dia da Décima Terceira Assembleia pela Securitizadora, foram prestados os esclarecimentos, pela Devedora, nos seguintes termos:

Com relação ao item 1.a da Ordem do Dia, foi esclarecido que o 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures sofreu algumas exigências na Jucesp causando o atraso no seu

arquivamento, que foi realizado somente no mês de fevereiro de 2020, o que impactou diretamente no prazo estabelecido nos Documentos da Operação para a realização do arquivamento do 3º Aditivo de Debêntures. Além disso, posteriormente foi instaurada a quarentena em razão da pandemia do COVID-19, que ocasionou o fechamento da Jucesp por vários meses e posteriormente a abertura parcial para atendimento pontual de demandas urgentes, impossibilitando dessa forma o pedido de arquivamento do 3º Aditivo de Debêntures no prazo estabelecido.

Diante do cenário narrado acima, e considerado ainda que todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias foram suspensas desde dezembro de 2019 até a presente data, conforme estabelecido na Décima Primeira Assembleia de Titulares dos CRI, realizada em 03 de dezembro de 2019 e na 12ª AGT, o Titular dos CRI concedeu *waiver* pelo descumprimento do prazo para arquivamento do 3º Aditivo de Debêntures perante a Jucesp, dispensando a obrigatoriedade de arquivamento do referido instrumento.

No mais, a Devedora também esclareceu que continua negociando a Operação de Crédito, que se caracteriza por ser uma operação de crédito bancário diretamente com o Titular dos CRI, para que haja a quitação integral do saldo devedor dos CRI e, consequente, cancelamento destes no sistema da B3, sendo explicado que a Operação de Crédito não será finalizada neste mês de novembro de 2020.

Nesse sentido e após entendimentos do Titular dos CRI, todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias dos CRI restarão sobrestadas **até a parcela de novembro de 2021**. Sendo que, **dentro deste período**, a Operação de Crédito deve ser concluída e ato imediatamente contínuo os CRI serão antecipada e integralmente resgatados, devendo informar com pelo menos 3 dias úteis de antecedência a data em que ocorrerá o resgate antecipado total dos CRI.

No mais, o Titular dos CRI, autorizou que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário e demais partes da Emissão, **NÃO** formalizem qualquer aditamento relacionado às matérias ora deliberadas, sendo que, após a conclusão da Operação de Crédito e pré-pagamento dos CRI, deverão formalizar apenas termo de rescisão único para todos os documentos da Emissão. No que tange às formalidades de pré-pagamento integral dos CRI, frente à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), o Titular dos CRI desde já autoriza que os

pagamentos sejam realizados fora do ambiente da B3, não obstante a devida baixa dos CRI na B3.

O Agente Fiduciário alerta os investidores que as deliberações da presente assembleia acarretam riscos não mensuráveis à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a impossibilidade de avaliação da saúde financeira da Devedora, devido à extensão do prazo para envio das Demonstrações Financeiras, o que ocasiona em um aumento nos riscos inerentes aos CRI, uma vez que, o lastro da Emissão é uma debênture, sendo tal lastro diretamente ligado à capacidade de adimplemento da Devedora, o que, até o momento, não é passível de avaliação em razão da falta de divulgação de suas informações financeiras; (ii) a dilação de prazo para apresentação do Relatório de Rating e dos Laudos de Avaliação dos Imóveis Jundiaí e Araraquara, ocasiona um aumento nos riscos inerentes aos CRI, uma vez que, o lastro da Emissão é uma debênture, sendo tal lastro diretamente ligado à capacidade de adimplemento da Devedora e dos Imóveis são garantias da Emissão, sendo sua avaliação fundamental para verificação da Razão de Garantia; e (iii) o sobrestamento do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias e não pecuniária até a parcela de novembro de 2021, o que implica que até a referida parcela a Devedora restará desonerada do envio de quaisquer informações essenciais à avaliação de risco dos CRI, bem como terá os prazos das próximas PMT's dilatados, ocasionando em um aumento substancial no Saldo Devedor dos CRI.

O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Titular dos CRI, ao tomar sua decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seu investidor final, observando seu regulamento ao contrato de gestão.

As concessões decorrentes das deliberações da presente assembleia ocorrem por mera liberalidade do Titular dos CRI, não podendo serem consideradas como quaisquer hipóteses de extinção da fiança ora prestada aos CRI, nos termos dos artigos 360 e 836, do Código Civil.

**LAVRATURA:** Foi autorizada, por unanimidade dos presentes, a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**DISPOSIÇÕES GERAIS:** Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito que reconhecem os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais deliberações e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo o Agente Fiduciário e a Securitizadora integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não tenham sido definidos nesta ata da Décima Terceira Assembleia o foram nos documentos da Emissão.

**ENCERRAMENTO:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Décima Terceira Assembleia dos CRI, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo - SP, 26 de novembro de 2020.

*(assinaturas na próxima página)*

*( restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*Página 1/2 de assinaturas da Ata da Décima Terceira Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 26 de novembro de 2020.*

Mesa:

LEONARDO  
FALBO  
DONATO:3886  
5196866

Assinado de forma  
digital por LEONARDO  
FALBO  
DONATO:38865196866  
Dados: 2020.11.26  
14:25:20 -03'00'

*Leonardo Falbo Donato*

*Presidente*

WALTER  
MARTINS  
FERREIRA  
III:20603549861

Assinado de forma digital  
por WALTER MARTINS  
FERREIRA III:20603549861  
Dados: 2020.11.26  
10:51:33 -03'00'

*Walter Martins Ferreira III*

*Secretário*

Agente Fiduciário:

MARCIO LOPES DOS  
SANTOS  
TEIXEIRA:36926840  
881

Assinado de forma digital por  
MARCIO LOPES DOS SANTOS  
TEIXEIRA:36926840881  
Dados: 2020.11.26 16:04:22  
-03'00'

CAROLINE  
TSUCHIYA  
SILVA:38151466820

Assinado de forma digital por  
CAROLINE TSUCHIYA  
SILVA:38151466820  
Dados: 2020.11.26 15:50:50  
-03'00'

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Securitizadora:

LEONARDO FALBO  
DONATO:388651968  
66

Assinado de forma digital por  
LEONARDO FALBO  
DONATO:38865196866  
Dados: 2020.11.26 14:25:38 -03'00'

---

**REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

Devedora:

GUSTAVO PASSAGLIA  
ROCHA:10155017888

Assinado de forma digital por GUSTAVO  
PASSAGLIA ROCHA:10155017888  
Dados: 2020.11.26 14:51:42 -03'00'

---

**ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.**