

Relatório Anual

2020

**REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE
CREDITOS**

Certificados de Recebíveis Imobiliários
5ª Série da 1ª Emissão



Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") 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 2020.

Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortx.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.

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 previsto em contrato	-
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
Fiduciário	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 COTAS - 1 ADITAMENTO

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 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUÇOES 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
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUÇOES 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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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 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 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 EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES 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 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.	69.126.357/0001-17

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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
Devedor	ISO CONSTRUcoes 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 CREDITOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	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
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
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 CONSTRUÇOES 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 CONSTRUÇOES 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 CONSTRUÇOES 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

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
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS 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 TÍTULOS 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 TÍTULOS 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 TÍTULOS 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 TÍTULOS 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 TÍTULOS 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 31.12.2020

Série 5

IF	17L0776216
Emitida:	30.000
Em circulação:	191
Saldo cancelado ou não integralizado:	29.809
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$195.894,88

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 5

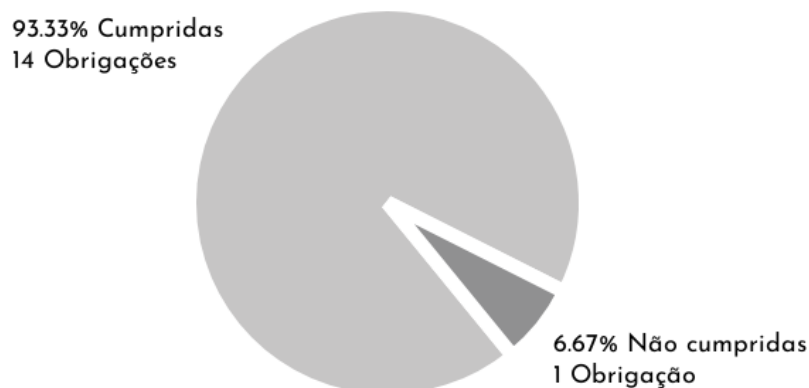
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2020	8,24504146	18,67298633	0,00000000	18,67298633	26,91802779
17/02/2020	8,21102117	19,01602955	0,00000000	19,01602955	27,22705072
16/03/2020	8,09827032	19,02914434	0,00000000	19,02914434	27,12741466
15/04/2020	7,98838645	19,36466964	0,00000000	19,36466964	27,35305609
15/05/2020	7,86178793	19,51071531	0,00000000	19,51071531	27,37250324
15/06/2020	7,72869572	19,48519321	0,00000000	19,48519321	27,21388893
15/07/2020	7,59577761	19,77699109	0,00000000	19,77699109	27,37276869
17/08/2020	7,48026682	19,96311621	0,00000000	19,96311621	27,44338303
15/09/2020	7,37052486	20,01275402	0,00000000	20,01275402	27,38327888
15/10/2020	7,25137352	20,35750657	0,00000000	20,35750657	27,60888009
16/11/2020	7,15802795	20,62756057	0,00000000	20,62756057	27,78558852
15/12/2020	7,07766731	20,30454175	0,00000000	20,30454175	27,38220905

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

EMISSAO DEBENTURES

02/03/2020

Manutenção da Suficiência da Garantia: Nos termos do art. 11, X, da Instrução CVM 583/2016, favor encaminhar última declaração de ajuste anual do imposto de renda – pessoa física dos avalistas/fiadores, para fins de verificação da suficiência da garantia e elaboração do relatório anual aos investidores.

Observação

Em relação às obrigações pendentes acima apontadas, a Vórtx informa que todas foram solicitadas à Emissora por meio de notificação enviada via e-mail em 15/03/2021, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise, cumprimento e consequente regularização.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

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

 [DF REAG 20210223.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 2020, 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 2020, 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 - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202003](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202004](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202005](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202006](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202007](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202008](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202009](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202010](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202011](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202012](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202001.pdf](#)
-  [CRI - 1E5S - ISO - Relatório Mensal - 202002.pdf](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através dos relatórios de gestão efetivamente disponibilizados, de obrigação mensal pela Emissora, 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.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [CRI - 1E5S - ISO - DF PS 2020.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [AGE - 20200731 - Jucesp.pdf](#)

 [RCA - 20191129.pdf](#)

Observação

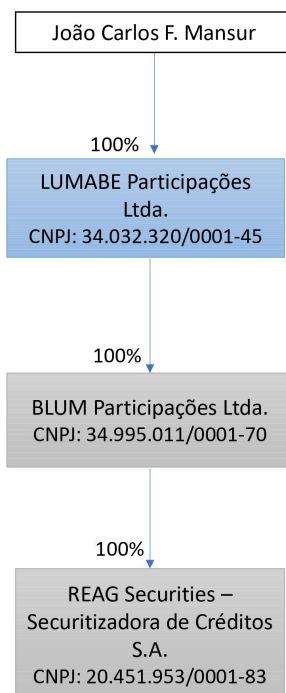
O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 31.07.2020 (Estatuto Social Consolidado);

Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 29.11.2019 (Ratificação da Eleição da Diretoria).

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



6. Assembleias

CRI -IE5S - ISO - AGT

Data: 26/11/2020

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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, das suas demonstrações financeiras consolidadas, referente ao exercício que encerrará em 31 de dezembro de 2020.

 [CRI - 1E5S - ISO - AGT 20201126 \(site\).pdf](#)

CR - IE5S - ISO - AGT

Data: 20/05/2020

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI em razão do descumprimento, pela Devedora, do prazo estabelecido pela 11ª assembleia Geral de titulares de CRI da 5ª Série da 1ª Emissão da Reag Securities – Securitizadoras de Crédito S.A. realizada em 03 de dezembro de 2019 (11ª AGT), para quitação integral do saldo devedor dos CRI, até o mês de maio 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 instrumentos da operação de crédito, diante do vencimento do prazo de suspensão das obrigações pecuniárias e não pecuniárias dos CRI, até a parcela do mês de maio de 2020, conforme aprovado pelos titulares dos CRI na 11ª AGT, as partes deverão deliberar sobre: (i) A definição de novas datas de vencimento das primeiras parcelas das Debentures 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: a. Das demonstrações financeiras relativas aos semestres encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2019, além das demonstrações financeiras auditadas relativas ao semestre encerrado em 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; b. Do Relatório anual de Rating, referente ao período encerrado no mês de dezembro de 2019 c. Dos Laudos de avaliação dos imóveis objeto das matrículas 109.646 do 1º RGI de Araraquara e 9.066 do 2º RGI de Jundiaí referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2019 d. Da renovação da procuração outorgando poderes à Securitizadora para 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. Ademais, além dos itens destacados acima, a Devedora e os Titulares do CRI deverão discutir como serão tratadas as obrigações que vencerão neste ano de 2020, acerca das condições de cumprimento de todas as obrigações dentro dos prazos estabelecidos nos instrumentos da Operação do Crédito, que são: a) O envio do Relatório Anual de Rating referente ao período encerrado no mês de dezembro de 2020 b) 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, e c) A entrega das demonstrações financeiras da Devedora, relativas ao semestre encerrado em junho de 2020, que deverá ser enviada até o dia 31 de outubro de 2020.

 [CRI - IE5S - ISO - AGT 20200520.pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Caso existam Fundos atrelados a essa operação, as informações estarão descritas no Item 9 "Manutenção e Suficiência de Garantias" deste Relatório.

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. A Devedora enviou ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da destinação dos recursos, satisfazendo, de forma parcial, a obrigação de comprovação da destinação dos recursos. O Agente Fiduciário verificará a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão até a Data de Vencimento, mediante o envio da totalidade dos documentos por parte da Devedora.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de 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. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido a declaração de ajuste anual do imposto de renda pessoa física atualizada do fiador (2020), 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, 12ª e 13ª Assembleia de titulares dos CRI realizadas em 03 de dezembro de 2019, 20 de maio e 26 de novembro de 2020, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor.

 [Relatório de Garantia 2020.pdf](#)

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Cotas

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Alienação Fiduciária de 1.210.000 das cotas da sociedade denominada Real Park Jundiaí 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. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido 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. 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: 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, 12ª e 13ª Assembleia de titulares dos CRI realizadas em 03 de dezembro de 2019, 20 de maio e 26 de novembro de 2020, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor.

5ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

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. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa 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

6ª 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. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido a declaração de ajuste anual do imposto de renda pessoa física atualizada do fiador (2020), 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.

7ª 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.

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. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido a declaração de ajuste anual do imposto de renda pessoa física atualizada do fiador (2020), 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 31.12.2020
R\$ 0.00	0%	R\$195.894,88

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 31.12.2020. 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, foi concedido waiver sobre o cumprimento das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, conforme estabelecido: (i) na 12ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 20/05/2020 até parcela de nov/2020; e (ii) sobrestadas até a parcela de novembro de 2021 na 13ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 29/11/2020.

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. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) 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; e (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 da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

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

Uai | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	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