

Relatório Anual

2020

**REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE
CREDITOS**

Certificados de Recebíveis Imobiliários
4ª 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 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	27/07/2017
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
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

AF COTAS - 1 ADITAMENTO

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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

CESSAO CREDITO - 3 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

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

CESSÃO CRÉDITO - 4 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
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

CESSÃO CRÉDITO - 5 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

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

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
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

EMIÇÃO CCI - 3 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

EMIÇÃO CCI - 4 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
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 - 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 - 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
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

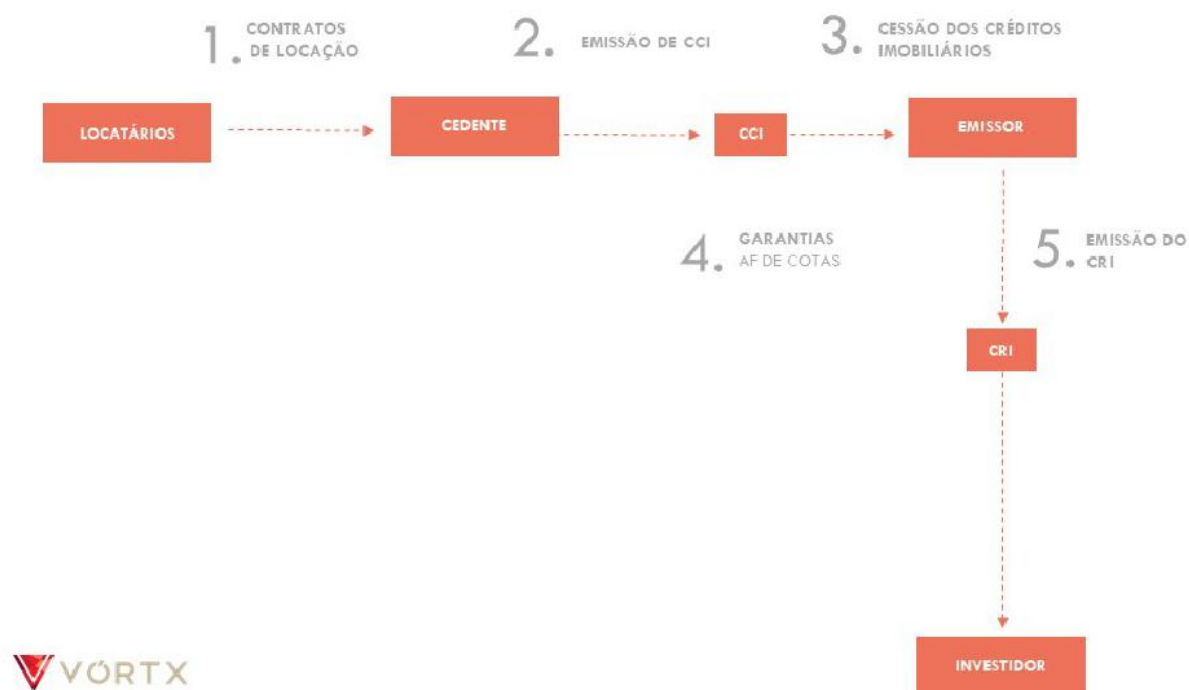
TS - 6 ADITAMENTO

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 Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2020

Série 4

IF	17G0902448
Emitida:	10.000
Em circulação:	10.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$5.174.372,24

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 4

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2020	5,15929897	19,00228027	0,00000000	19,00228027	24,16157924
19/02/2020	4,70788603	19,45387211	0,00000000	19,45387211	24,16175814
19/03/2020	4,42398454	19,73760921	0,00000000	19,73760921	24,16159374
22/04/2020	5,03904721	19,12250079	0,00000000	19,12250079	24,16154800
19/05/2020	3,88271424	20,27883933	0,00000000	20,27883933	24,16155357
22/06/2020	4,73848894	12,75325637	0,00000000	12,75325637	17,49174531
20/07/2020	3,81961587	9,50937033	0,00000000	9,50937033	13,32898621

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
19/08/2020	4,14548525	13,85034674	0,00000000	13,85034673	17,99583199
22/09/2020	4,59467819	20,88601332	0,00000000	20,88601332	25,48069151
20/10/2020	3,65020690	21,83050265	0,00000000	21,83050265	25,48070955
19/11/2020	3,76492206	21,71576680	0,00000000	21,71576680	25,48068886
21/12/2020	3,86097117	21,61974385	0,00000000	21,61974385	25,48071501

2. Fatos relevantes

22/05/2020

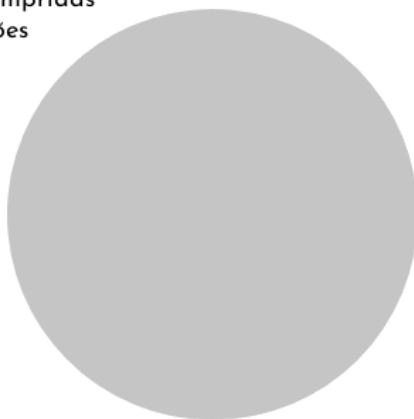
 [CRI - IE4S - UAI - Comunicado ao Mercado 20200522.pdf](#)

tendo em vista o disposto no Projeto de Lei nº 351/2020, aprovado em 22 de maio de 2020, para o Estado de São Paulo, que decretaram a antecipação do feriado da Revolução Constitucionalista, em 9 de julho, para o dia 25 de maio de 2020, em decorrência da atual emergência de saúde pública decorrente da COVID-19, comunicar os fiadores e os Titulares dos CRI que a assembleia geral de titulares dos CRI marcada para o dia 25 de maio de 2020, às 14:30 horas, conforme edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo nos dias 05, 06 e 07 de maio de 2020 ("Edital de Convocação"), está mantida nos exatos termos constantes do Edital de Convocação.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
18 Obrigações



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 - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202002](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202003](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202004](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202005](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202006](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202007](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202008](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202009](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202010](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202011](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202012](#)

 [CRI - 1E4S - UAI - Relatorio Mensal - 202001](#)

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 - 1E4S - UAI - DF 2020 PS.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

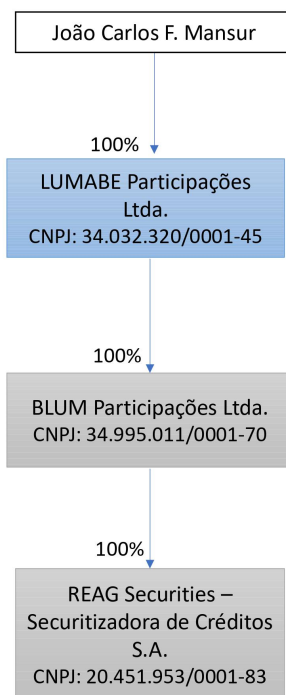
O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

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 - IE4S - UAI - AGT

Data: 25/05/2020

(i) a decretação ou não da Resolução da Cessão e consequente aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, em razão do não pagamento, pela Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda. ("Locatária Fedex"), dos juros e encargos moratórios incidentes em razão do atraso no pagamento das parcelas dos meses de dezembro/19 e abril/20, somando o montante de R\$ 8.851,61 (oito mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos); (ii) em havendo waiver para o item acima, a alteração das Datas de Pagamento do Aluguel da Locatária Fedex (conforme definido na cláusula 1.1 do Termo de Securitização), para o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, e, consequentemente, a alteração dos fluxos de amortização do Contrato de Locação Fedex, da CCI#1 e dos CRI; (iii) conforme e-mail enviado em 22 de abril de 2020 e retificado em 30 de abril de 2020 pela Frigelar Comércio e Indústria Ltda. ("Locatária Frigelar") à Securitizadora ("Notificação Frigelar"), a solicitação: a) de postergação do pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos valores das parcelas dos aluguéis dos galpões 01 e 01-A, referentes aos pagamentos realizados nos meses de junho, julho e agosto de 2020 (relacionados às locações de maio, junho e julho de 2020), os quais devem ser igualmente diluídos nas últimas parcelas de vencimento dos Contratos de Locação Frigelar, nos meses de julho de 2021 até junho de 2022; e b) de modificação definitiva do índice de atualização monetária hoje vigente nos Contratos de Locação Frigelar Galpões 01 e 01-A (IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) para o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); (iv) a concessão de 30 (trinta) dias úteis como prazo adicional ao já previsto no Contrato de Cessão, para registro do "3º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" ("3º Aditamento ao Contrato de Cessão"), decorrente da 6ª Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities - Securitizadora de Créditos S.A. ("6ª AGT" celebrada em 17 de dezembro de 2019), a contar da data de sua assinatura em 13 de abril de 2020, junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; (v) a concessão de 30 (trinta) dias úteis como prazo adicional aos já estabelecidos nos instrumentos da operação, para registro dos aditamentos decorrentes da Sétima Assembleia junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; e (vi) caso a Frigelar solicite nova prorrogação do prazo para o desconto de 50% do aluguel, por até três meses a partir de agosto de 2020 (pago efetivamente em setembro/2020), com diluição ao longo do fluxo das Locações Frigelar, aprovar ou não a concessão sem necessidade de nova Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Ademais, considerando a atual situação da pandemia do COVID-19, que vem causando dificuldades financeiras e administrativas, os Titulares dos CRI deverão discutir sobre a possibilidade de prorrogação, pelo período de 30 (trinta) dias úteis, podendo, diante de

comprovada necessidade, serem prorrogados mais uma única vez pelo mesmo período, sem necessidade de chamada de Assembleia de Titulares dos CRI, dos prazos para cumprimento das obrigações periódicas que vencerão neste ano de 2020, que são: a) a renovação do seguro dos imóveis da operação, com vencimento em 29 de maio de 2020 para os galpões 01 e 01-A, locados para a Locatária Frigelar, além do vencimento do seguro do galpão 02, locado para a Locatária Fedex, que ocorrerá em 30 de novembro de 2020; b) o envio, pelo FII Cedente, das declarações anuais de não ocorrência dos eventos de resolução da cessão, até 27 de julho de 2020; c) o envio, pela Locatária do Contrato Tampão, das certidões de débitos imobiliários, ou mesmo das cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e demais tributos, impostos, taxas e despesas que incidam sobre os galpões, nos termos da cláusula 4.2.1 do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, até 16 de julho de 2020; e d) a renovação do laudo de avaliação dos imóveis da operação, até 30 de junho 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.

 [CRI - 1E4S - UAI - AGT 20200525.pdf](#)

CRI - IE4S - UAI - AGT

Data: 19/11/2020

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a decretação ou não da Resolução da Cessão e consequente aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, em razão do não pagamento, pela Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda. ("Locatária Fedex"), dos encargos moratórios oriundos do Contrato de Locação Fedex, incidentes em razão do atraso de 4 (quatro) dias no pagamento do aluguel de setembro de 2020, com vencimento no dia 15 de outubro de 2020, no montante de R\$ 3.416,19 (três mil, quatrocentos e dezesseis reais e dezenove centavos); e (ii) com base na notificação enviada pela Securitizadora à Locatária Uai Refrigerantes, no dia 15 de outubro de 2020, para acionamento do Contrato de Locação Uai Refrigerantes, com a consequente assunção de todos os direitos e obrigações oriundos do galpão 02, objeto da matrícula nº 53.105, do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Vara de Serra/ES ("Galpão 02"), pela Locatária Uai Refrigerantes, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento dos aluguéis devidos do Galpão 02, a partir da parcela de outubro de 2020, com vencimento no mês de novembro de 2020 ("Notificação Reag Securities") e no posterior recebimento da contranotificação datada de 30 de outubro de 2020, enviada pela Locatária Uai Refrigerantes, bem como do e-mail datado de 04 de novembro de 2020 ("Contranotificação Uai Refrigerantes"), as solicitações de: a) alteração da data de pagamento do aluguel da Locatária Uai Refrigerantes para o 15º (décimo quinto dia) de cada mês, além da alteração do índice de atualização monetária anual para o IPCA/IBGE, inclusive no que tange aos índices aplicados em casos de Indenização e encargos moratórios, com o consequente ajuste de datas no fluxo financeiro constante da CCI #4; b) autorização para que os aluguéis oriundos do Contrato de Locação Uai Refrigerantes também possam ser pagos diretamente pelo FII Cedente, até o final da Operação, sem que seja necessário ocorrer previamente a hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme procedimento indicado na cláusula 1.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, valendo essa regra a partir da parcela de novembro de 2020, com vencimento previsto para o dia 05 de dezembro de 2020; c) em havendo autorização dos Titulares dos CRI, para que o pagamento dos aluguéis seja realizado pelo próprio FII Cedente, a solicitação de waiver para a parcela referente ao mês de outubro de 2020, com vencimento em 05 de novembro de 2020, a qual foi quitada pelo próprio FII Cedente na Data de Pagamento do Aluguel, sem que seja decretada a Resolução da Cessão em razão da transferência pela Locatária Uai Refrigerantes ao FII Cedente da sua obrigação primária de adimplemento dos aluguéis do Galpão 02, nos termos do inciso "xii" da cláusula 6.1 do Termo de Securitização. Valendo observar que a Locatária Uai Refrigerantes permanece com a obrigação de pagamento dos alugueres, apenas tendo cedido a primariedade do adimplemento ao FII Cedente; e d) prorrogação em 32 (trinta e dois) dias do prazo para apresentação da apólice de seguro do Galpão 02, referente à renovação de 2020, cujo prazo original de envio pela Locatária Uai Refrigerantes é de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis

contados do acionamento do Contrato de Locação Uai Refrigerantes, conforme cláusula 6.2 do Contrato de Locação Uai Refrigerantes, podendo, tal seguro, ser contratado por sublocatários que estejam efetivamente ocupando o Galpão 02, desde que as condições de contratação estejam de acordo com os termos estipulados nas cláusulas 6.1 e 6.2 do Contrato de Locação Uai Refrigerantes e que o beneficiário seja o FII Cedente.

 [CRI - 1E4S - UAI - AGT 20201119 \(site\).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

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

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. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS	Valor: R\$35.876.000,00	Porcentagem: 693,34%
---	-----------------------------------	--------------------------------

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 2020, conforme cláusula 1.1.2, levando em consideração o valor de liquidação forçada. O valor atribuído a esta garantia contempla o valor das cotas divulgado pelo referido fundo em 31.12.2020. Nos termos da cláusula 1.7 do Contrato de Cessão de Crédito, 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 2020.pdf](#)

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2020
R\$35.876.000,00	693,34%	R\$5.174.372,24

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

Não se aplica.

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

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário