



www.pentagonotrustee.com.br

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2020

1. PARTES

EMISSIONA	REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ	20.451.953/0001-83
COORDENADOR LÍDER	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ESCRITURADOR	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
MANDATÁRIO	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	16L0178381
DATA DE EMISSÃO	20/12/2016
DATA DE VENCIMENTO	24/01/2024
VOLUME TOTAL PREVISTO**	65.893.406,71
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.464,30
QUANTIDADE PREVISTA**	45.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9,25% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Destinação dos Recursos: Os recursos da presente Emissão deverão ser utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição da CCI que serve de lastro para a emissão dos CRI, conforme definido na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2020 (P.U.)

1ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
22/01/2020	18,79	7,62	
26/02/2020	17,37	9,04	
24/03/2020	19,56	6,85	
23/04/2020	18,94	7,48	
22/05/2020	19,32	7,09	
24/06/2020	18,49	7,92	
22/07/2020	19,82	6,59	
24/08/2020	18,80	7,61	
23/09/2020	19,63	6,78	
22/10/2020	20,00	6,42	
24/11/2020	19,27	7,14	
23/12/2020	19,62	6,14	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2020

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
1	45.000	41.600	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE realizada em 31/07/2020, foi aprovada a alteração do artigo 39 do Estatuto Social da Companhia, a fim de especificar os veículos de publicação ordenadas pelo artigo 289 da Lei das S.A.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas Assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

Não houve a publicação de fatos relevantes no período.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br*

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA	N/A	N/A	N/A	Limite <= 2,5 Apurado=1,11 Atendido
EBITDA / Despesa Financeira Líquida	N/A	N/A	N/A	Limite >= 2,0 Apurado=5,34 Atendido

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório

Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “ <i>existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período</i> ”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “ <i>declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função</i> ”	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “ <i>verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade</i> ”	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “ <i>verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros</i> ”	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 5 e 7. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;
- (iii) 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. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;

(iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) 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;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSIONA	REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/6ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	65.778.593,21
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez e Alienação Fiduciária de Cotas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	100.000
DATA DE VENCIMENTO	29/12/2027
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) JANETE ANA RIBEIRO VAZ; (ii) SANDRA SANTANA SOARES COSTA; e (iii) LABORATÓRIO SABIN DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA..

II. Fundo de Liquidez:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo relacionados, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:
(...)

“Fundo de Liquidez”: Fundo de liquidez, no valor de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, em garantia do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, o qual deverá ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas e será formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI;”

III. Alienação Fiduciária de Imóveis:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo relacionados, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:
(...)

“Imóveis”: Os Imóveis Sede e os Imóveis Garantia, quando mencionados em conjunto;

“Imóveis Garantia”: Os Imóveis sob os quais foram constituídas as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas na presente data pelo Devedor em favor da Securitizadora, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme descritos e caracterizados no Anexo IV-B ao presente Termo de Securitização;

“Imóveis Sede”: Os Imóveis objeto da Promessa de Compra e Venda, do Aditamento ao Contrato Built To Suit e da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos e caracterizados no Anexo IV-A ao presente Termo de Securitização;

(...)

14.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e demais Obrigações Garantidas, os Antigos Locadores outorgaram a Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede e o Devedor outorgou as Alienações Fiduciárias dos Imóveis Garantia, na forma dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. As Alienações Fiduciárias de Imóveis terão vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.”

Conforme previsto no Termo de Securitização, segue abaixo a lista dos Imóveis listados no Anexo IV-A e Anexo IV-B.

Imóveis Sede:

Matrícula nº 21.499 e 20.565 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal

Imóveis Garantia:

Matrícula nº 141.767, 141.757, 141.723, 109.518, 109.517, 92.232, 153.811, 153.812, 153.813, 153.814, 100.749 e 118.074, do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal

Matrícula nº 63.516, 63.517, 63.518, 63.519, 63.524 e 63.530 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Matrícula nº 229.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e anexos de São José dos Campos

