



RELATÓRIO ANUAL

AGENTE FIDUCIÁRIO

2018

Certificado de Recebíveis Imobiliários
4ª SÉRIE

1ª EMISSÃO

REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

Carta aos Investidores

Aos

SENHORES INVESTIDORES

À

EMISSIONA

Na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") da **4ª SÉRIE** da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da **REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS** ("Emissora") apresentamos a V. Sas. o relatório anual sobre a referida emissão ("Relatório"), atendendo ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM n.º 583/16") e no instrumento de emissão do respectivo ativo.

Informamos, também, que a versão eletrônica deste Relatório está à disposição dos investidores no site do Agente Fiduciário. www.vortex.com.br.

São Paulo, 2 de Maio de 2019.

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
Auditor Independente	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA (03714913000168)

1.2 - Dados da emissão

Série 4

Nº IF	17G0902448
Nº ISIN	BRRGSSCRI035
Valor nominal unitário	R\$ 1.040,07
Quantidade	10000
Volume total	R\$ 10.400.700,00
Taxa juros	8,50%
Atualização monetária	Anual
Indexador	IPCA / Anual
Data emissão	27/07/2017
Data vencimento	20/10/2022
Conta centralizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Regime de colocação	Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09

1.3 - Principais Contratos e Partes

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPÃO

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

CONTRATO DE LOCAÇÃO FRIGELAR GALPÃO 01-A - 3º ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Fiador	429.558.820-20	Alexandre Wellausen Fiss
Fiador	468.228.280-87	Valesca Fiss
Locatário	92.660.406/0001-19	FRIGELAR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

LOCACAO - FRIGELAR - ADITAMENTO 20160125

Parte	CNPJ	Nome
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA
Locatário	92.660.406/0001-19	FRIGELAR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA
Fiador	468.228.280-87	Valesca Fiss
Fiador	429.558.820-20	Alexandre Wellausen Fiss

LOCACAO - ADITAMENTO 20150127

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	09.121.454/0001-95	TERCON INVESTIMENTOS LTDA
Anuente	07.056.258/0001-59	ALCANCE PROMOTORA DE VENDAS LTDA
Anuente	11.468.186/0001-24	ATLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADO
Locatário	10.970.887/0001-02	FEDEX BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

LOCACAO - FEDEX - ADITAMENTO 20151027

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	09.121.454/0001-95	TERCON INVESTIMENTOS LTDA

Anuente	07.056.258/0001-59	ALCANCE PROMOTORA DE VENDAS LTDA
Anuente	11.468.186/0001-24	ATLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADO
Locatário	10.970.887/0001-02	FEDEX BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

LOCACAO - FEDEX - ADITAMENTO 20160328

Parte	CNPJ	Nome
Fiador	00.676.486/0001-82	FEDERAL EXPRESS CORPORATION
Locatário	10.970.887/0001-02	FEDEX BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

LOCACAO - FEDEX - ADITAMENTO 20161216

Parte	CNPJ	Nome
Fiador	00.676.486/0001-82	FEDERAL EXPRESS CORPORATION
Locatário	10.970.887/0001-02	FEDEX BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

AF COTAS

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	22.081.808/0001-83	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
Fiduciario	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Fiduciante	099.209.127-60	Juliana Vello Sartorio

CESSAO CREDITO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	05.275.975/0001-46	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA
Anuente	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Cedente	22.081.808/0001-83	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

TS - 4 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

TS - 3 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Emissor	22.081.808/0001-83	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
Custodiante	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

EMISSAO CCI

Parte	CNPJ	Nome
Emissor	22.081.808/0001-83	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
Custodiante	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

LOCACAO - FEDEX

Parte	CNPJ	Nome
Fiador	00.676.486/0001-82	FEDERAL EXPRESS CORPORATION
Locatário	10.970.887/0001-02	FEDEX BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA

Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA
---------	--------------------	-------------------------

LOCACAO - FRIGELAR - ADITAMENTO 20170627 (GALPÃO 01 A)

Parte	CNPJ	Nome
Fiador	468.228.280-87	Valesca Fiss
Fiador	429.558.820-20	Alexandre Wellausen Fiss
Locatário	92.660.406/0001-19	FRIGELAR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

LOCACAO - FRIGELAR - LOCAÇÃO DO GALPÃO 01-A

Parte	CNPJ	Nome
Locador	22.081.808/0001-83	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
Anuente	21.525.857/0001-03	YEM FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO - CREDITO PRIVADO
Anuente	11.581.339/0001-45	MONEY PLUS SOCIEDADE DE CREDITO AO MICROEMPREENDEDOR E A EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA
Fiador	21.999.059/0001-05	VALEX INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Locatário	92.660.406/0027-58	FRIGELAR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA
Locador	01.136.127/0001-03	P.R.W. - COMERCIAL LTDA

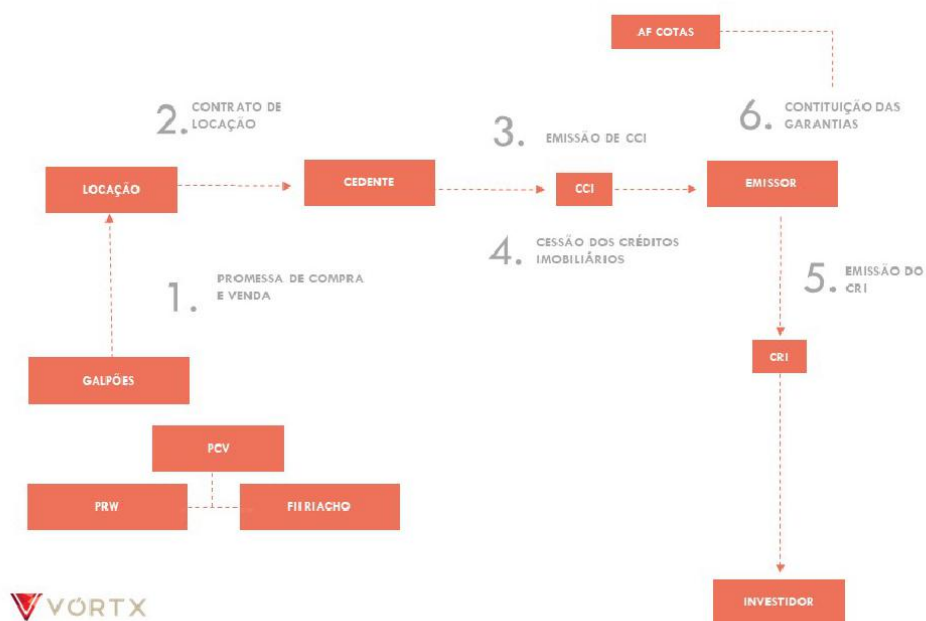
TS - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

TS

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Emissor	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

1.4 - Fluxograma



1.5 - Ativos de Circulação

IF:	17G0902448
Emitida:	10.000
Deposi. Cetip:	8.643
Deposi. Bovespa:	
Tesouraria	0
Convertidas	-
Resgatadas	-
Saldo	R\$ 9.048.589,93

1.6 - Eventos Financeiros

Emissão 1 - Serie 4

Data Base	Pagto. Juros	Pagto. Amortização	Pagto. Total
19/01/2018	10,13155284	15,03003746	25,16159030
21/02/2018	7,65534709	14,66896263	22,32430972
19/03/2018	5,94126259	16,38305542	22,32431801
19/04/2018	6,97391489	15,35043540	22,32435029

21/05/2018	7,08952590	15,23484674	22,32437264
19/06/2018	6,32367144	16,00071608	22,32438752
19/07/2018	6,43475489	11,72694283	18,16169772
20/08/2018	7,07891381	16,22574119	23,30465500
20/09/2018	6,74409501	16,56053896	23,30463397
22/10/2018	6,84357924	16,46107639	23,30465563
20/11/2018	6,09288276	17,21178723	23,30466999
19/12/2018	5,98095890	17,32371117	23,30467007

Observação

Em jan/18 há uma diferença entre os cálculos do Agente Fiduciário e a Emissora no valor unitário de R\$ 2,83694286. De forma a esclarecer o ocorrido notificamos a Emissora com cópia para Devedora.

Há também uma diferença entre os valores calculados pelo Agente Fiduciário e os valores calculados pela Emissora, em todos os pagamentos a partir de Fev/18. Sendo certo que foi constatada uma diferença R\$ 8,50 a menor no volume total entre o valor calculado pelo Agente Fiduciário em relação ao cálculo da Emissora.

Ressaltamos que a obrigação do lançamento dos valores na Cetip é exclusivamente da mesma. Além disso, os valores não estão sendo validados junto a nós.

2 - Fatos Relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações



Cumpridas: 100,00%

Não Cumpridas: 0,00%

a) Vencidas e não Cumpridas: 0

b) A Vencer: 52

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA

CNPJ 03.714.913/0001-68

[676457.12.18-mesclado_DF 2018 reag securities.pdf](#)

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente da emissora, 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 2018 e 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 2018, 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

- [!\[\]\(7e19807c61da14f515588e95cd49886c_img.jpg\) .cri -1e4s - uai - relatorio mensal - 201802](#)
- [!\[\]\(8ff9e60a4b0560d7ec99179ef4779d9e_img.jpg\) .cri -1e4s - uai - relatorio mensal - 201803](#)
- [!\[\]\(ab9b69bf5753a01c76b30af859454360_img.jpg\) .cri -1e4s - uai - relatorio mensal - 201801](#)
- [!\[\]\(c5af66b13c724ca428497900cdbbc9b3_img.jpg\) .cri -1e4s - uai - relatorio mensal - 201805](#)
- [!\[\]\(1fde827780c8f912fd3ae9174d52d155_img.jpg\) .cri -1e4s - uai - relatorio mensal - 201806](#)
- [!\[\]\(49ab9fdb6ddb6816bcb8ccc012d5cebd_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201812](#)
- [!\[\]\(a10cf212d457430b842f8ac59c63db70_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201808](#)
- [!\[\]\(e8a826213cf8b53a8c13f5432344afc9_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201807](#)
- [!\[\]\(7ffe3c6e7552aa3eb962276cd7a9a979_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201811](#)
- [!\[\]\(28e94a65fe1d8cf887928bbaaa2c7303_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201809](#)
- [!\[\]\(7db790dc622e1ac5f1c44afb7a5212a6_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201810](#)
- [!\[\]\(86147531a4f05b1215989ff8ab43fe6d_img.jpg\) .cri - 1e4s - uai - relatorio mensal - 201804](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

5. Infos. Societárias do emissor

5.1 Informações Societárias

- [!\[\]\(511a36c244659513b679df9c639945de_img.jpg\) Reag Securities AGE 20182604.pdf](#)
- [!\[\]\(2c0783baf87a2728b2fe49eb1c34c456_img.jpg\) Reag Securities AGO 20183004.pdf](#)
- [!\[\]\(7cfb20e3a97beaa6243bf39ce8dc849f_img.jpg\) REAG SECURITIES- Ata de RCA de 01.02.2018 - Registrada.pdf](#)
- [!\[\]\(4ec82d7d2c97e7458ec11741fc48dcdc_img.jpg\) 26.04.2018 RCA - renúncia Robson e eleição do Mansur_Diretor Administrativo.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 26 de Abril de 2018.
- Ata de Assembléia Geral, datada de 07 de maio de 2018
- RCA, datada de 01 de Fevereiro de 2018.
- RCA. datade de 26 de Abril de 2018.
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 30 de Abril de 2018.

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

 [Organograma REAG Securities.pptx](#)

6. Assembleias

 [.ata da 3 agt uai 2018](#)

 [.cri -1e4s - uai - agt 20180913 v](#)

 [.cri - 1e4s - uai - agt 20181002](#)

Observação

As assembleias que ocorreram no período analisado encontram-se disponíveis no link de acesso a este item.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de Recursos

Os recursos adquiridos com a integralização dos CRI visam o pagamento do Preço de Cessão

9. Manutenção da Suficiência e Exequibilidade Garantias

1ª Garantia: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS **Valor:** R\$ 35.347.000,00 **Porcentagem:** 390,64%

Alienação fiduciária da totalidade das cotas da sociedade denominada BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.081.808/0001-83, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações 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) York & Partnes Consultoria SS Ltda, no mês de junho de 2018, conforme cláusula 1.1.2, levando em consideração o valor de liquidação forçada. Nos termos da cláusula 1.1.3 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia 120% do saldo devedor dos CRI. Observando os parâmetros aplicados para o cálculo da(s) razão(ões) de garantia, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo da referida razão ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2018. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento.

Consolidado

Soma Total	Soma Porcentagem	Saldo devedor em 31.12
R\$ 35.347.000,00	390,64%	R\$ 9.048.589,93

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, estas se mantiveram íntegras até a data em que a Vortex exercia atividade de Agente Fiduciário desta Operação, ou seja, até Agosto de 2018, conforme deliberado em Assembleia pelos Investidores.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de Lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e Declaração do Agente Fiduciário

A 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

14. Outras Emissões

2ª Série da 1ª Emissão | LOCACAO PNEUSOLA

Emissora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 16.030.529,04
Quantidade	15.000
Taxa de juros	12
Data de emissão	20/09/2016
Data de vencimento	20/06/2030
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria, Seguro, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário, AF Imovel, Fiança

3ª Série da 1ª Emissão | LOCACAO PNEUSOLA

Emissora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 4.007.632,26
Quantidade	10

Taxa de juros	6,4
Data de emissão	20/09/2016
Data de vencimento	22/09/2023
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria, CF Creditos, Seguro, Regime Fiduciário, AF Imovel, Fiança

5ª Série da 1ª Emissão | CRI DEB ISO

Emissora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 31.415.700,00
Quantidade	30.000
Taxa de juros	8,5
Data de emissão	15/12/2017
Data de vencimento	25/06/2024
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	AF Acoes, Seguro, Fundo de Reserva, AF Imovel, Fiança
