



[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**EXERCÍCIO DE 2019**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>
<b>CNPJ</b>	<b>13.349.677/0001-81</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>Banco Votorantim S.A.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Itaú Unibanco S.A.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 4ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	14I0100951
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	25/09/2014
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20/09/2019
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	25.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	25
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 9% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<u>Contrato de Cessão de Créditos:</u> “2.1. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará à Cedente o valor dos Créditos Imobiliários, qual seja R\$ 24.418.647,02 (vinte e quatro mil, quatrocentos e dezoito mil, seiscientos e quarenta e sete reais e dois centavos), na data base de 25 de setembro de 2014, acrescido da remuneração pro rata temporis até a data da efetiva integralização do CRI (“Valor da Cessão”), do qual já foram descontadas as despesas relacionadas à emissão dos CRI.”
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*</b>	N/A

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto:covenants@pentagonotrustee.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2019

#### 4ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (R\$)	PAGAMENTO DE JUROS (R\$)
20/01/2019	24.770,54	1.653,87
20/02/2019	25.028,90	1.480,06
20/03/2019	25.317,67	1.305,26
20/04/2019	25.691,38	1.131,21
20/05/2019	26.024,04	951,43
20/06/2019	26.245,67	764,86
20/07/2019	26.437,47	575,76
20/08/2019	26.678,62	385,95
20/09/2019	26.900,47	193,88

RESGATADAS	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2019

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
4	25	0	0

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

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Não houve alterações estatutárias no período.

**ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:**

Não foram realizadas assembleias no período.

**FATOS RELEVANTES:**

Fato Relevante em 29/05/2019 - Conhecimento de que a Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., teve o seu registro de companhia aberta suspenso pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Fato Relevante em 20/09/2019 – Termo de liberação de Regime Fiduciário - 4ª Série da 2ª Emissão - SOCICAM II

Fato Relevante em 27/09/2019 - Atualização de Rating 3º Trimestre de 2019\_SOCICAM V

Comunicado ao Mercado em 06/11/2019 – A Companhia comunicou a renúncia do Diretor de RI, o Sr. Rodrigo Luiz da Costa, e sua substituição pelo Sr. Samuel Albino da Silva.

**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 [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto:covenants@pentagonotrustee.com.br)*

Não aplicável.

**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 [garantia@pentagonotrustee.com.br](mailto:garantia@pentagonotrustee.com.br)*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

**8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68, §1º, b da LEI 6.404/76**

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório

<p>Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <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></p>	<p>Item 6 deste relatório</p>
<p>Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i></p>	<p>Item 4 deste relatório</p>
<p>Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i></p>	<p>Itens 3 e 4 deste relatório</p>
<p>Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i></p>	<p>Anexo II deste relatório</p>
<p>Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i></p>	<p>Item 2 deste relatório</p>
<p>Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i></p>	<p>Não aplicável</p>
<p>Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <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></p>	<p>Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.</p>
<p>Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <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></p>	<p>Anexo I deste relatório</p>
<p>Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>



Inciso XXII do art. 11 da Instrução CVM 583/16 – “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”	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII 2º do art. 11 da Instrução CVM 583/16 – “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”	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](http://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 normais 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 Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, 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](http://www.pentagonotrustee.com.br)



**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.pentagontrustee.com.br](http://www.pentagontrustee.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**

<b>EMISSORA</b>	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	2ª/5ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	40.121.994,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Coobrigação da Cedente, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Recebíveis
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	110
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20/10/2024
<b>TAXA DE JUROS NA EMISSÃO</b>	IPCA + 9,00% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	2ª/6ª e 7ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	52.500.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Fundo de Liquidez, Coobrigação da Cedente e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	140 e 35, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20/05/2021
<b>TAXA DE JUROS NA EMISSÃO</b>	26,82417946% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	2ª/11ª e 12ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	5.645.772,23
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Reserva de Liquidez, Coobrigação das Cedentes, Fiança, Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRI Subordinados (nas hipóteses



	previstas no Termo de Securitização), Remuneração preferencial dos CRI Sênior em relação aos CRI Subordinados, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, e Cessão Fiduciária de Créditos Fiduciários.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	13 e 03, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/02/2026
<b>TAXA DE JUROS NA EMISSÃO</b>	IGP-M + 10,00% a.a. e IGP-M + 11,35% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA



## 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. Coobrigação:**

##### “CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

“Coobrigação”: É a coobrigação prestada pela Cedente nos termos do item 4.2. do Contrato de Cessão de Créditos, se obrigando, desta forma, a realizar qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de inadimplemento por parte da Devedora;”

#### **II. Fundo de Reserva:**

##### “CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

“Fundo de Reserva”: O fundo no valor de R\$ 1.028.625,00 (um milhão, vinte e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais), nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão de Créditos, que poderá ser utilizado pela Cessionária, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI, na hipótese dos Créditos Imobiliários serem inferiores à parcela mensal do CRI;”

#### **III. Cessão Fiduciária de Recebíveis:**

##### “CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

1.1. Objeto da Garantia. Em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, inclusive relativas a juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em decorrência do Contrato de Locação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações da Fiduciante 1 previstas no Contrato de Cessão; e ainda (iii) todos os custos e despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas na Cláusula Quatorze do Termo de Securitização (“Obrigações Garantidas” e “Despesas CRI”,

respectivamente), nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, as Fiduciantes, conforme aplicável, cedem fiduciariamente à Fiduciária, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários e emissora dos CRI (“Cessão Fiduciária”), 65%,10 (sessenta e cinco inteiros e dez centésimos por cento) dos recebíveis devidos, a partir da presente data, pelos seus respectivos devedores em decorrência dos (i) Termo de Contrato nº 572/2003, celebrado em 01 de setembro de 2003, entre a Fiduciante 2 e a Prefeitura Municipal de Guarujá (“Recebíveis Guarujá”, “Contrato de Concessão Guarujá” e “Devedora Guarujá”, respectivamente); (ii) Contrato nº 094/2008, celebrado em 29 de maio de 2008, entre a Fiduciante 1 e o Município de Mogi Mirim (“Recebíveis Mogi Mirim”, “Contrato de Concessão Mogi Mirim” e “Devedor Mogi Mirim”, respectivamente); (iii) Contrato de Concessão nº 11, celebrado em 12 de março de 1987, entre a Fiduciante 2 e a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, conforme aditado em 25 de junho de 2001 (“Recebíveis Mogi das Cruzes”, “Contrato de Concessão Mogi das Cruzes” e “Devedora Mogi das Cruzes” respectivamente);(iv) Contrato nº 062/06cp-DO, celebrado em 23 de outubro de 2006, entre a Fiduciante 1 e a Urbanizadora Municipal S.A. (“Recebíveis São José dos Campos”, “Contrato de Concessão São José dos Campos” e “Devedora São José dos Campos”, respectivamente); (v) Contrato de Outorga de Concessão Onerosa de Serviços Públicos de Exploração Comercial, Administração, Manutenção e Conservação dos Terminais Turístico e Rodoviário Intermunicipal de Poços de Caldas, celebrado em 29 de outubro de 2007, entre a Fiduciante 1 e o Município de Poços de Caldas, conforme aditado em 31 de outubro de 2013 (“Recebíveis Poços de Caldas”, “Contrato de Concessão Poços de Caldas” e “Devedor Poços de Caldas”, respectivamente); (vi) Contrato de Concessão nº 131/2010, celebrado em 13 de setembro de 2010, entre a Fiduciante 1 e a Prefeitura do Município de Jundiaí (“Recebíveis Jundiaí” e “Contrato de Concessão Jundiaí” e “Devedora Jundiaí”, respectivamente); (vii) Contrato de Concessão Remunerada de Uso – PJ-32/99, celebrado em 20 de outubro de 1999, entre a Fiduciante 1 o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Sergipe – DER/SE (“Recebíveis Aracaju”, “Contrato de Concessão Aracaju” e “Devedor Aracaju”, respectivamente); e (viii) Contrato de Concessão de Serviço Público Para Operação, Manutenção e Administração de Terminais Rodoviários No Estado de Pernambuco, Com Execução de Obras de Reforma e Construção, Incluindo Ainda, a Cessão de Uso de Espaços Para Exploração Comercial Através de Locação e Publicidade, celebrado em 19 de setembro de 2008, entre a Fiduciante 1 e o Estado de Pernambuco (“Recebíveis Recife”, quando mencionado em conjunto com os Recebíveis Guarujá, os Recebíveis Mogi Mirim, os Recebíveis Mogi das Cruzes, Recebíveis São José dos Campos, os Recebíveis Poços de Caldas, os Recebíveis Jundiaí e os Recebíveis Aracaju, designados “Recebíveis”, “Contrato de Concessão Recife”, quando mencionado em conjunto com o Contrato de Concessão Guarujá, o Contrato de Concessão Mogi Mirim, o Contrato de Concessão Mogi das Cruzes, o Contrato de Concessão São José dos Campos, o Contrato de Concessão Poços de Caldas, o Contrato de Concessão Jundiaí e o Contrato de Concessão Aracaju, designados “Contratos de Concessão Garantia”, e “Devedor Recife”, quando mencionado em conjunto com a Devedora Guarujá, o Devedor Mogi Mirim, a Devedora Mogi das Cruzes, a Devedora São José dos Campos, o Devedor Poços de Caldas, a Devedora Jundiaí e o Devedor Aracaju, adiante designados “Devedores Garantia”, respectivamente). As principais características dos Contratos dos Terminais e dos Recebíveis encontram-se descritas no Anexo I ao presente instrumento.

1.1.1. Integrarão a Cessão Fiduciária (i) todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis, desde que não conflitem com as disposições dos Contratos de Concessão Garantia; assim como (ii) todos os recursos constantes da Conta Garantia. “

