



www.pentagonotruster.com.br

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2019

1. PARTES

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ	13.349.677/0001-81
COORDENADOR LÍDER	SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	18B0899871
DATA DE EMISSÃO	21/02/2018
DATA DE VENCIMENTO	21/02/2026
VOLUME TOTAL PREVISTO**	4.561.084,32
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	350.852,64
QUANTIDADE PREVISTA**	13
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 10% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	"Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. 4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Cedentes até quitação integral das Onerações Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem: (a) quitar as Despesas da Emissão; (b) quitar qualquer valor devido pelas Cedentes para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e (c) realizar a quitação integral dos Credores Precedentes, liberando as Onerações

	Precedentes. 4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Cedentes."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A

12ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	18B0899872
DATA DE EMISSÃO	21/02/2018
DATA DE VENCIMENTO	21/02/2026
VOLUME TOTAL PREVISTO**	1.084.687,85
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	361.562,62
QUANTIDADE PREVISTA**	3
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 11,35% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	"Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. 4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Cedentes até quitação integral das Onerações Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem: (a) quitar as Despesas da Emissão; (b) quitar qualquer valor devido pelas Cedentes para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e (c) realizar a quitação integral dos Credores Precedentes, liberando as Onerações Precedentes. 4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Cedentes."
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 covenants@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2019

11ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (R\$)	PAGAMENTO DE JUROS (R\$)	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA (R\$)	EVENTO GENÉRICO (R\$)
21/01/2019	988,4137134	2.726,3055442		
21/02/2019	1.019,6467043	2.718,4237949		
21/03/2019	1.103,59858840	2.892,91572904		
22/04/2019	1.132,06959628	2.884,11547939	1.846,15384615	
21/05/2019	1.138,53079247	2.885,80201791		
21/06/2019	1.160,5212431	2.876,6424823		106,4461848
21/07/2019	1.266,4615463	2.867,3883234		
21/08/2019	1.276,6921658	2.857,2893818		
21/09/2019	1.591,3395285	2.847,1088597		
21/10/2019	1.643,6073134	2.834,4192955		
21/11/2019	1.697,2160229	2.821,3129407		
21/12/2019	1.710,9053339	2.807,7791025		

RESGATADAS	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

12ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (R\$)	PAGAMENTO DE JUROS (R\$)
-	-	-

RESGATADAS	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2019

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
11	13	13	0
12	03	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*

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*

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: <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. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <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. 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>	Item 6 deste relatório
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>	Item 4 deste relatório
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>	Itens 3 e 4 deste relatório
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>	Anexo II deste relatório
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>	Item 2 deste relatório
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>	Não aplicável
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>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório

<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>
<p>Inciso XXII do art. 11 da Instrução CVM 583/16 – <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></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XXIII 2º do art. 11 da Instrução CVM 583/16 – <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></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>

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 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

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

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	2ª/4ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	25.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Recebíveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	20/09/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 9,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	2ª/6ª e 7ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	52.500.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Coobrigação da Cedente e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	140 e 35, respectivamente

DATA DE VENCIMENTO	20/05/2021
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	26,82417946% a.a.
INADIMPLENTOS 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) Sr. Guilherme Roméro; e (ii) Sr. Cláudio Silva Fernandes de Souza, no âmbito do Contrato d exceção.

II. Coobrigação:

“II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

(...)

Coobrigação: Coobrigação das Cedentes, por meio da qual estas responderão pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários;”

III. Regime Fiduciário e Patrimônio Separado:

“CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI, inclusive os Créditos Fiduciários, a Conta do Regime Fiduciário e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.”

IV. Alienação Fiduciária de Imóveis:

“II – DEFINIÇÕES

(...)

Loteamento 1: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim Imperial”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 17/2015, de 15 de abril de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 20.276 à 20.291, 20.312 a 20.382, 20.384 a 20.386 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado;

- data de aprovação: 08/05/2015;

- área total loteada: 20.425,93m²

- nº de lotes: 86;

(...)

Loteamento 2: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;

- data de aprovação: 30/06/2016;

- área total loteada: 48.924,98m²

- nº de lotes: 219;

- área total do terreno: 89.769m²;

(...)

Loteamento 3: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;

- data de aprovação: 30/06/2016;

- área total loteada: 48.924,98m²

- nº de lotes: 219;

- área total do terreno: 89.769m²;

(...)

Loteamento 4: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim das Palmeiras”, aprovado pela Prefeitura de Carmo Do Rio Claro/MG, pelo Alvará nº 22, de 23 de março de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 18.490 à 18.606 do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro;

- data de aprovação: 20/10/2015;

- área total loteada: 56.110,00m²

- nº de lotes: 117;

- área total do terreno: 78.924,13m²;

(...)

Loteamento: Significa, em conjunto, os Loteamento 1, Loteamento 2, Loteamento 3 e Loteamento 4

(...)

Obrigações Garantidas: São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante e pelas Devedoras Solidárias no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante e as Devedoras Solidárias declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

Imóveis: Significam 25 (vinte e cinco) Lotes de titularidade da Fiduciante, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída nos termos deste Contrato;

(...)

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária dos Imóveis, que constituem Lotes descritos e caracterizados na Cláusula 3.1, observados os termos e condições constantes deste instrumento.

1.1.1. Tendo em vista que o valor total das Obrigações Garantidas estabelecido na Cláusula 2.2. supera o valor da presente Alienação Fiduciária, estabelecido na Cláusula 7.1, fica certo e ajustado que, nesta data, a presente Alienação Fiduciária garante as Obrigações Garantidas apenas até o limite de 4,13% (quatro inteiros e treze centésimos de por cento) do valor total das Obrigações Garantidas. Dessa forma, em nenhuma hipótese haverá a extinção da dívida prevista no Parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.517/97 até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

V. Alienação Fiduciária de Quotas:

“II – DEFINIÇÕES

(...)

Loteamento 1: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim Imperial”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 17/2015, de 15 de abril de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 20.276 à 20.291, 20.312 a 20.382, 20.384 a 20.386 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado;
- data de aprovação: 08/05/2015;
- área total loteada: 20.425,93m²
- nº de lotes: 86;

(...)

Loteamento 2: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;
- data de aprovação: 30/06/2016;
- área total loteada: 48.924,98m²
- nº de lotes: 219;
- área total do terreno: 89.769m²;

(...)

Loteamento 3: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;
- data de aprovação: 30/06/2016;
- área total loteada: 48.924,98m²
- nº de lotes: 219;
- área total do terreno: 89.769m²;

(...)

Loteamento 4: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim das Palmeiras”, aprovado pela Prefeitura de Carmo Do Rio Claro/MG, pelo Alvará nº 22, de 23 de março de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 18.490 à 18.606 do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro;
- data de aprovação: 20/10/2015;
- área total loteada: 56.110,00m²
- nº de lotes: 117;
- área total do terreno: 78.924,13m²;

(...)

Loteamento: Significa, em conjunto, os Loteamento 1, Loteamento 2, Loteamento 3 e Loteamento 4

(...)

Obrigações Garantidas: São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante e pelas Devedoras Solidárias no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante e as Devedoras Solidárias declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

Imóveis: Significam 25 (vinte e cinco) Lotes de titularidade da Fiduciante, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída nos termos deste Contrato;

(...)

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com Condição Suspensiva (os incisos abaixo, em conjunto, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"):

a integralidade das quotas de emissão das Sociedades representativas da totalidade do capital social votante e total das Sociedades, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer dos Fiduciantes;

a integralidade das quotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas referidas no inciso anterior;

a integralidade das quotas emitidas em substituição às quotas referidas nos incisos anteriores, incluindo as emitidas em decorrência de operação societária envolvendo as Sociedades; com relação às quotas referidas nos incisos anteriores, o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Sociedades e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas de emissão das Sociedades; e com relação às quotas ou valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, todos os direitos, incluindo o direito ao recebimento de rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável (em conjunto, "Dividendos"), observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo.

VI. Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários:

"II – DEFINIÇÕES

(...)

Obrigações Garantidas: São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Fiduciantes no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos as Fiduciantes declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

IV - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Objeto: Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, por este Contrato de Cessão Fiduciária e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroatável, de modo pro-solvendo, nos termos, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, e, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil, cedem fiduciariamente e/ou alienam fiduciariamente à Fiduciária, condicionada a quitação das Onerações Precedentes: (a) os Créditos Fiduciários, os quais são representados pelas CCI's Créditos Fiduciários. Os Créditos Fiduciários encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nos termos do Anexo I ao presente instrumento ("Anexo I"); e (b) parte dos créditos que as Fiduciantes são titulares em decorrência do Valor da Cessão, a ser pago na Conta do Regime Fiduciário, no valor de R\$ 102.117,31 (cento e dois mil cento e dezessete reais e trinta e um centavos), que será

retida pela Fiduciária quando do pagamento do Valor da Cessão às Fiduciantes, nos termos do item 8.4.(c) do Contrato de Cessão (“Reserva de Liquidez”), devendo a Reserva de Liquidez ser mantida nos termos da Cláusula 3.3.2 do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1.1.1. A presente cessão fiduciária abrange: (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes e futuros, decorrentes dos Compromissos de Compra e Venda – Fiduciários; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes que vierem a ser recebidos, por engano, pelas Fiduciantes em pagamento dos Créditos Fiduciários, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (c) a totalidade da Reserva de Liquidez; (d) , de forma transitória, os direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, referentes ao Valor da Cessão, até que sejam cumpridas as Condições Precedentes previstas na cláusula 8.4.4. do Contrato de Cessão (e) a totalidade dos direitos sobre a Conta do Regime Fiduciário; e (f) a totalidade dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo), que estão vinculados à Conta do Regime Fiduciário.”

VII. Reserva de Liquidez:

“4.1.17 – DAS GARANTIAS

(...)

(vii) Reserva de liquidez no valor de R\$ 102.117,31 (cento e dois mil cento e dezessete reais e trinta e um centavos), outorgada pelas Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;”

ANEXO III

INADIMPLENTOS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório:

- (i) Não substituição do Compromisso de Compra e Venda devido ao atraso de pagamentos dos Créditos Imobiliários por mais de 60 dias consecutivos conforme previsto na Cláusula 9.1. item (i) do Contrato de Cessão conforme verificado em dezembro 2019.
 - (ii) Não manutenção da Reserva de Liquidez referente ao descumprimento em 2019 nos termos previstos na Cláusula 3.3.2. do Contrato de Cessão Fiduciária.
-

