

EXERCÍCIO 2020

# RELATÓRIO ANUAL

---

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.  
2ª Emissão de CRI - 3ª Série



**Trustee DTVM**

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	8
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI .....	8
POSIÇÃO DOS CRIs.....	8
EVENTOS REALIZADOS 2020/ 2021 .....	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS .....	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	9
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS .....	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	10
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	10
REGIME FIDUCIÁRIO .....	10
PATRIMÔNIO SEPARADO .....	10
DECLARAÇÃO.....	10

**EMISSORA**

**Denominação Comercial:** REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

**CNPJ:** 13.349.677/0001.81

**Categoria de Registro:** Categoria B

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA****Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

**Número da Emissão:**

2ª Emissão

**Número de Séries:**

Única

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

14D0105134

**Código ISIN:**

Não se aplicava à presente emissão

**Coordenador Líder:**

Não se aplicava à presente emissão

**Data de Emissão:**

28 de abril de 2014

**Data de Vencimento:**

15 de maio de 2024

**Quantidade:**

29 (vinte e nove)

**Valor Total das Séries:**

R\$29.960.025,28 (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta mil, vinte e cinco reais e vinte e oito centavos)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.033.104,32 (um milhão, trinta e três mil, cento e quatro reais e trinta e dois centavos)

**Forma:**

Escritural

**Negociação:**

Os CRI da presente Emissão somente poderiam ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, observado o disposto na Cláusula 2.7.1. do Termo de Securitização

**Atualização do Valor Nominal:**

O CRI era atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV

**Pagamento da Atualização:**

**Data de Pagamento  
da Atualização**

15/06/2014

15/08/2014

15/07/2014

15/09/2014

15/10/2014
15/11/2014
15/12/2014
15/01/2015
15/02/2015
15/03/2015
15/04/2015
15/05/2015
15/06/2015
15/07/2015
15/08/2015
15/09/2015
15/10/2015
15/11/2015
15/12/2015
15/01/2016
15/02/2016
15/03/2016
15/04/2016
15/05/2016
15/06/2016
15/07/2016
15/08/2016
15/09/2016
15/10/2016
15/11/2016
15/12/2016

15/01/2017
15/02/2017
15/03/2017
15/04/2017
15/05/2017
15/06/2017
15/07/2017
15/08/2017
15/09/2017
15/10/2017
15/11/2017
15/12/2017
15/01/2018
15/02/2018
15/03/2018
15/04/2018
15/05/2018
15/06/2018
15/07/2018
15/08/2018
15/09/2018
15/10/2018
15/11/2018
15/12/2018
15/01/2019
15/02/2019
15/03/2019

15/04/2019
15/05/2019
15/06/2019
15/07/2019
15/08/2019
15/09/2019
15/10/2019
15/11/2019
15/12/2019
15/01/2020
15/02/2020
15/03/2020
15/04/2020
15/05/2020
15/06/2020
15/07/2020
15/08/2020
15/09/2020
15/10/2020
15/11/2020
15/12/2020
15/01/2021
15/02/2021
15/03/2021
15/04/2021
15/05/2021
15/06/2021

15/07/2021
15/08/2021
15/09/2021
15/10/2021
15/11/2021
15/12/2021
15/01/2022
15/02/2022
15/03/2022
15/04/2022
15/05/2022
15/06/2022

15/07/2022
15/08/2022
15/09/2022
15/10/2022
15/11/2022
15/12/2022
15/01/2023
15/02/2023
15/03/2023
15/04/2023
15/05/2023
15/06/2023

15/07/2023
15/08/2023
15/09/2023
15/10/2023
15/11/2023
15/12/2023
15/01/2024
15/02/2024
15/03/2024
15/04/2024
15/05/2024

**Remuneração:**  
12,68% a.a.

**Início da Rentabilidade:**  
A partir da data de emissão

**Pagamento da Remuneração:**

<b>Data de Pagamento da Remuneração</b>
15/06/2014
15/07/2014
15/08/2014
15/09/2014
15/10/2014
15/11/2014
15/12/2014
15/01/2015
15/02/2015
15/03/2015
15/04/2015

15/05/2015
15/06/2015
15/07/2015
15/08/2015
15/09/2015
15/10/2015
15/11/2015
15/12/2015
15/01/2016
15/02/2016
15/03/2016
15/04/2016

15/05/2016
15/06/2016
15/07/2016
15/08/2016
15/09/2016
15/10/2016
15/11/2016
15/12/2016
15/01/2017
15/02/2017
15/03/2017
15/04/2017

15/05/2017
15/06/2017
15/07/2017
15/08/2017
15/09/2017
15/10/2017
15/11/2017
15/12/2017
15/01/2018
15/02/2018
15/03/2018
15/04/2018
15/05/2018
15/06/2018
15/07/2018
15/08/2018
15/09/2018
15/10/2018
15/11/2018
15/12/2018
15/01/2019
15/02/2019
15/03/2019
15/04/2019
15/05/2019
15/06/2019
15/07/2019

15/08/2019
15/09/2019
15/10/2019
15/11/2019
15/12/2019
15/01/2020
15/02/2020
15/03/2020
15/04/2020
15/05/2020
15/06/2020
15/07/2020
15/08/2020
15/09/2020
15/10/2020
15/11/2020
15/12/2020
15/01/2021
15/02/2021
15/03/2021
15/04/2021
15/05/2021
15/06/2021
15/07/2021
15/08/2021
15/09/2021
15/10/2021

15/11/2021
15/12/2021
15/01/2022
15/02/2022
15/03/2022
15/04/2022
15/05/2022
15/06/2022
15/07/2022
15/08/2022
15/09/2022
15/10/2022
15/11/2022
15/12/2022
15/01/2023
15/02/2023
15/03/2023
15/04/2023
15/05/2023
15/06/2023
15/07/2023
15/08/2023
15/09/2023
15/10/2023
15/11/2023
15/12/2023
15/01/2024

15/02/2024
15/03/2024

15/04/2024
15/05/2024

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
15/06/2014	0,4348%
15/07/2014	0,4410%
15/08/2014	0,4474%
15/09/2014	0,4539%
15/10/2014	0,4605%
15/11/2014	0,4673%
15/12/2014	0,4742%
15/01/2015	0,4812%
15/02/2015	0,4884%
15/03/2015	0,4957%
15/04/2015	0,5031%
15/05/2015	0,5107%
15/06/2015	0,5185%
15/07/2015	0,5264%
15/08/2015	0,5345%
15/09/2015	0,5427%
15/10/2015	0,5511%
15/11/2015	0,5597%
15/12/2015	0,5685%
15/01/2016	0,5775%
15/02/2016	0,5866%
15/03/2016	0,5960%
15/04/2016	0,6056%

15/05/2016	0,6153%
15/06/2016	0,6253%
15/07/2016	0,6356%
15/08/2016	0,6460%
15/09/2016	0,6567%
15/10/2016	0,6677%
15/11/2016	0,6789%
15/12/2016	0,6904%
15/01/2017	0,7021%
15/02/2017	0,7142%
15/03/2017	0,7265%
15/04/2017	0,7391%
15/05/2017	0,7521%
15/06/2017	0,7653%
15/07/2017	0,7790%
15/08/2017	0,7929%
15/09/2017	0,8072%
15/10/2017	0,8220%
15/11/2017	0,8371%
15/12/2017	0,8526%
15/01/2018	0,8685%
15/02/2018	0,8849%
15/03/2018	0,9017%
15/04/2018	0,9190%
15/05/2018	0,9368%

RELATÓRIO ANUAL 2020

15/06/2018	0,9551%
15/07/2018	0,9739%
15/08/2018	0,9934%
15/09/2018	1,0134%
15/10/2018	1,0340%
15/11/2018	1,0552%
15/12/2018	1,0771%
15/01/2019	1,0997%
15/02/2019	1,1231%
15/03/2019	1,1472%
15/04/2019	1,1721%
15/05/2019	1,1979%
15/06/2019	1,2245%
15/07/2019	1,2521%
15/08/2019	1,2806%
15/09/2019	1,3102%
15/10/2019	1,3409%
15/11/2019	1,3727%
15/12/2019	1,4057%
15/01/2020	1,4400%
15/02/2020	1,4757%
15/03/2020	1,5128%
15/04/2020	1,5513%
15/05/2020	1,5916%
15/06/2020	1,6335%
15/07/2020	1,6772%
15/08/2020	1,7229%

15/09/2020	1,7706%
15/10/2020	1,8205%
15/11/2020	1,8728%
15/12/2020	1,9276%
15/01/2021	1,9852%
15/02/2021	2,0456%
15/03/2021	2,1092%
15/04/2021	2,1762%
15/05/2021	2,2469%
15/06/2021	2,3215%
15/07/2021	2,4004%
15/08/2021	2,4841%
15/09/2021	2,5728%
15/10/2021	2,6672%
15/11/2021	2,7677%
15/12/2021	2,8749%
15/01/2022	2,9896%
15/02/2022	3,1125%
15/03/2022	3,2446%
15/04/2022	3,3870%
15/05/2022	3,5408%
15/06/2022	3,7074%
15/07/2022	3,8887%
15/08/2022	4,0865%
15/09/2022	4,3032%
15/10/2022	4,5416%
15/11/2022	4,8053%



15/12/2022	5,0983%
15/01/2023	5,4259%
15/02/2023	5,7945%
15/03/2023	6,2125%
15/04/2023	6,6902%
15/05/2023	7,2416%
15/06/2023	7,8850%
15/07/2023	8,6455%
15/08/2023	9,5583%

15/09/2023	10,6741%
15/10/2023	12,0691%
15/11/2023	13,8629%
15/12/2023	16,2549%
15/01/2024	19,6041%
15/02/2024	24,6282%
15/03/2024	33,0023%
15/04/2024	49,7513%
15/05/2024	Saldo do valor Nominal Unitário

As características acima contemplavam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2020, qual seja 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 21 de julho de 2014. Veja na íntegra:

[1º ADITAMENTO](#)

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a emissão do CRI foram integralmente utilizados para o pagamento do preço de cessão pela aquisição dos créditos imobiliários.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI**

Em 12.03.2021 foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: (i) autorização a Emissora a tomar as ações necessárias para executar as garantias da Emissão, caso a Cedente e os Fiaidores não cumpram com a Coobrigação, podendo fazer uso dos recursos que integram o patrimônio separado para fazer jus às despesas necessárias para o cumprimento desta providência. Veja na íntegra:

[AGT 12.03.2021](#)

Em 18.03.2021 foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: (i) autorização a Emissora a tomar as ações necessárias para o resgate dos CRI. A Emissora informou que o resgate dos CRI será realizado no dia 19 de março de 2021, pelo valor de R\$ 19.201.533,95 (dezenove milhões, duzentos e um mil, quinhentos e trinta e três reais e noventa e cinco centavos), o que foi aceito pelo Titular dos CRI. Veja na íntegra:

[AGT 18.03.2021](#)

**POSIÇÃO DOS CRIs**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2020	R\$ 703.595,75089565	R\$ 3.622,04338041	R\$ 707.217,79427606	R\$ 20.509.316,03
31/12/2019	R\$ 806.867,46589852	R\$ 4.153,67625516	R\$ 811.021,14215368	R\$ 23.519.613,12

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
29	-	-	29

**EVENTOS REALIZADOS 2020/ 2021**

Data	Evento	Valor Unitário
15/01/2020	Remuneração	R\$ 8.067,16581682
15/01/2020	Amortização	R\$ 11.619,14333591
15/02/2020	Remuneração	R\$ 7.950,99611126
15/02/2020	Amortização	R\$ 11.735,31304599
15/03/2020	Remuneração	R\$ 7.833,66492583
15/03/2020	Amortização	R\$ 11.852,64423599
15/04/2020	Remuneração	R\$ 7.715,16064792
15/04/2020	Amortização	R\$ 11.971,14851851
15/05/2020	Remuneração	R\$ 8.103,21021291
15/05/2020	Amortização	R\$ 12.899,08049481
15/06/2020	Remuneração	R\$ 7.974,24352924
15/06/2020	Amortização	R\$ 13.028,04718350
15/07/2020	Remuneração	R\$ 7.843,98741986
15/07/2020	Amortização	R\$ 13.158,30329795
15/08/2020	Remuneração	R\$ 7.712,42899290
15/08/2020	Amortização	R\$ 13.289,86173003
15/09/2020	Remuneração	R\$ 7.579,55522765
15/09/2020	Amortização	R\$ 13.422,73550046
15/10/2020	Remuneração	R\$ 7.445,35297316
15/10/2020	Amortização	R\$ 13.556,93776017
15/11/2020	Remuneração	R\$ 7.309,80894703
15/11/2020	Amortização	R\$ 13.692,48179158
15/12/2020	Remuneração	R\$ 7.172,90973405
15/12/2020	Amortização	R\$ 13.829,38100988
19/03/2021	Resgate Antecipado Total - Remuneração	R\$ 849,40380927
19/03/2021	Resgate Antecipado Total - Amortização	R\$ 661.272,45663298

No exercício de 2020 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2020 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2020, e/ou não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

## GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Alienação Fiduciária do Imóvel;

- (ii) Fundo de Reserva;
- (iii) Coobrigação integral da Cedente pelo adimplemento das obrigações do Devedor;
- (iv) Fiança;
- (v) Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

#### Fiança

Os CRI contavam com a fiança prestada pelo Sr. Ney Robinson Suassuna e pela N.A.P. - Negócios, Administração e Participações Ltda. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permaneceu inalterada, suficiente e exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, por parte do Sr. Ney Robinson Suassuna. Informamos que não recebemos as informações financeiras atualizadas da N.A.P. - Negócios, Administração e Participações Ltda.

A fiança poderia ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sua análise não contemplava análise de todo o passivo das garantidoras.

### **FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS**

#### Fundo de Reserva

Foi constituído, na Conta Vinculada, um Fundo de Reserva, que deveria ter retido o valor correspondente a próxima parcela de remuneração e amortização do CRI.

Em 31/12/2020 o fundo estava constituído e exequível de acordo com o previsto no Termo de Securitização.

### **VERIFICAÇÃO DO LASTRO**

O lastro da emissão era um Contrato de Locação de Bem Imóvel celebrado entre a Prataforte Administração e Participações S.A., na qualidade de Locadora, e Instituto Brasileiro de Medicina e Reabilitação Ltda., na qualidade de Locatária, representados pela CCI sob nº 001, e cedidos para a operação.

Em 31/12/2020 o saldo devedor dos créditos imobiliários era de R\$ 18.317.078,89 que representava uma Razão 90% em relação ao Saldo Devedor do CRI.

### **REGIME FIDUCIÁRIO**

Regime previsto no art. 9º da Lei nº 9.514/1997, através do qual era instituído o Patrimônio Separado. Na forma do art. 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas garantias, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

### **PATRIMÔNIO SEPARADO**

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confundia com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destinava-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estava afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

### **DECLARAÇÃO**

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até a data de resgate antecipado da totalidade dos CRI que ocorreu em 19 de março de 2021, o qual ensejou a quitação integral dos CRI por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2021.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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 sob a forma de CRI”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2020 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*