RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

1ª Emissão de Debêntures

BINGEN SECURITIZADORA SA

VX Pavarini

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Debenturistas
BINGEN SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da BINGEN SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

Em 21 de outubro de 2015, foi realizado AGD que aprovou a declaração de vencimento antecipado da Emissão, pelo descumprimento de obrigações descritas na Cláusula 9.1 (i), (ii), (x) e (xiii), da Escritura de Emissão.

Em 21 de março de 2017, foi realizado AGD que aprovou a manutenção do vencimento antecipado, ratificando a aprovação da assembleia acima mencionada.

Em 24 de maio de 2017, os Debenturistas aprovaram em AGD, a contratação do Escritório KCB Advogados, para patrocinar a execução das garantias constituídas no âmbito da Emissão.

Em novembro de 2018, o Escritório KCB Advogados distribuiu execução extrajudicial da alienação fiduciária do imóvel localizado no Rio de Janeiro – RJ, bairro Botafogo e, atualmente, aguarda o registro da homologação da propriedade imóvel em nome dos fiduciários, pois a Fiduciante tentou impugnar o processo de execução extrajudicial e, posteriormente, o Tabelião do 3º registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ formulou pedido de providências ao Juiz da Vara de Registros Público da Comarca da Capital para que se pronunciasse sobre o processo de registro, diante da existência daquela intenção de impugnação da Fiduciante.

Em 24 de abril de 2022, o Tribunal de Justiça prolatou Sentença, decidindo que não existe óbice ao prosseguimento da consolidação da propriedade.

Em relação aos imóveis objeto dos contratos de alienação fiduciária, também, no âmbito da Emissão, localizados em Teresina – PI, foram obtidas Certidões das respectivas Matrículas dos Imóveis e, de seu proprietários, Certidões de Ações Cíveis e Certidão de Distribuição Negativa Cível e Execução Cível, encaminhadas aos Debenturistas e ao Escritório KCB Advogados.
Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação das Debêntures.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

BINGEN SECURITIZADORA SA, localizada na RUA MARTINS FERREIRA, BOTAFOGO 60 , , RIO DE JANEIRO RJ. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 16.444.103/0001-80.

OBJETO SOCIAL

A empresa Bingen Securitizadora S.A., aberta em 12/07/2012, é uma matriz do tipo Sociedade Anônima Fechada que está situada na Rua Martins Ferreira, nº 60, Botafogo, CEP: 22271-010 - Rio de Janeiro - RJ.

Sua atividade econômica principal é Securitização de créditos - 6492-1/00.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Código CETIP / Código ISIN	BINGEN/BINGEN
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	ELITE CORRETORA DE CÂMBIO EVALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
Status da Emissão	VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Data do Vencimento Antecipado:	27/10/2015
Título	Debêntures
Emissão / Séries	1/UNICA
Valor Total da Emissão	42.000.000,00
Valor Nominal	100.000,00
Quantidade de Títulos	287
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	01/12/2012
Data de Vencimento	01/12/2018
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	2.1. (x) A subscrição das DEBÊNTURES ocorrerá em até 6 (seis) meses a partir da data de início de distribuição e deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da CETIP, sendo certo que os DEBENTURISTAS ficarão automaticamente obrigados a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES: (xi) Integralização. As DEBÊNTURES serão integralizadas pelos DEBENTURISTAS de acordo com os termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição (*BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO"), mediante pagamento do preço de integralização, que corresponderá ao VALOR NOMINAL UNITÁRIO, devidamente acrescido da respectiva REMUNERAÇÃO calculada pro rata die desde a DATA DE EMISSAO até a data da integralização (PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO), em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à CETIP; (xii) Prazo de Integralização: a integralização das DEBÊNTURES ocorrerá na data da subscrição;
Remuneração	IPCA + 13,00% a.a.
Data de Integralização	01/12/2012

Repactuação

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Os recursos captados pela EMISSORA nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES serão utilizados prioritariamente para o financiamento do desenvolvimento do EMPREENDIMENTO TIJUCA, bem como para a aquisição de promessas de cessão de créditos imobiliários decorrentes de compra e venda de imóveis performados ou não, conforme quadro abaixo:

SPE	EMPREENDIMENTO	UTILIZAÇÃO DOS RECUSRSOS CAPTADOS POR EMPREENDIMENTO
TIJUCA	BELLEVILLE	92,86%
RENNO	DUO LIFE & BUSINESS	7,14%
	TOTAL	100,00%

3.2 Os recursos captados com as DEBÊNTURES, líquidos dos custos e despesas com a EMISSÃO, serão depositados na conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001521, de titularidade da EMISSORA (*CONTA VINCULADA EMISSORA") e terão a seguinte destinação descrita na ordem abaixo:

(i) 1° LIBERAÇÃO: constituição na CONTA VINCULADA EMISSORA de um fundo no valor de RS 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) que será utilizado para efetuar o pagamento dos prestadores de serviços listados no ANEXO II da ESCRITURA DE DEBENTURES.

(ii) 2* LIBERACÃO; após (a) o cumprimento das CONDICÕES PRECEDENTES DEBENTURES, conforme descrito na cláusula 3.3; (b) cumprimento dos requisitos previstos na cláusula 1.2 da ESCRITURA DE DEBENTURES; (c) comprovação ao AGENTE FIDUCIARIO do cumprimento dos itens "a" e "b", serão transferidos: (Al) da CONTA VINCULADA EMISSORA para a conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001530, de titularidade da TIJUCA (*CONTA VINCULADA TIJUCA™) os valores necessários para realizar o pagamento referente à compra dos DIREITOS CREDITORIOS TIJUCA nos termos da PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS e deverão ser utilizados conforme previsto na cláusula 3.2.1 abaixo; (A2) da CONTA VINCULADA EMISSORA para a conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001647 de titularidade da RENNO ("CONTA VINCULADA RENNO"), os valores necessários para realizar o pagamento referente a compra dos DIREITOS CREDITÓRIOS RENNO nos termos do PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

3.2.1 Eventuais liberações subsequentes à 2ª liberação deverão obedecer ao disposto na PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	01/12/2012	287	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	287

GARANTIA

4.1 As DEBÊNTURES contarão inicialmente com as seguintes garantias (em conjunto *GARANTIAS"):

(i) CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CONTA VINCULADA EMISSORA;
(ii) CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CONTA VINCULADA TIJUCA, incluindo o FUNDO DE OBRAS e o FUNDO DE LIQUIDEZ:
(iii) CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTA VINCULADA RENNO;
(iv) PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS;
(v) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES;
(vi) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS;
(vii) Fiança, por meio da qual os FIADORES assumem, solidariamente entre si, o compromisso de fiadores e principais pagadores, de todas as obrigações da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, renunciando expressamente aos beneficios de ordem, divisão e liquidação, bem como aos favores e exceções dos artigos 276, 821, 822, 827, 835, 838, 839, 1485, 1486, c 1997 do Código Civil Brasileiro e artigo 595 do Código Processual Civil ("FIANÇA");
(viii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA;
(ix) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA; e
(x) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA

4.2 A EMISSORA será responsável por providenciar o registro das garantias nos órgãos competentes de forma a assegurar a sua regular constituição e publicidade em relação à terceiros, listadas acima, nos órgãos competentes de forma a assegurar a sua regular constituição e publicidade em relação à terceiros. bem como por comprovar tal cumprimento ao AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.3 A comprovação de que trata o item 4.2 deverá ser realizada da forma:

(i) As garantias listadas nos itens *i" a "vil" da cláusula 4.2 serão comprovadas através do envio pela EMISSORA para o AGENTE FIDUCIÁRIO de uma via original dos contratos que formalizam as referidas garantias devidamente registrados; e
(ii) As garantias listadas nos itens *viii" a *y" serão comprovadas através do envio pela EMISSORA ao AGENTE FIDUCIARIO da matriculas dos imóveis objeto das referidas garantias, constando o registro da alienação fiduciária.

4.4 Será constituido na CONTA VINCULADA TIJUCA o FUNDO DE LIQUIDEZ no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor subscrito e integralizado das DEBENTURES que será utilizados para pagamento do principal, juros, correção monetária, ou qualquer outro valor devido pela EMISSORA aos DEBENTURISTAS, nos termos desta ESCRITURA DE DEBENTURES, caso não haja saldo suficiente na CONTA VINCULADA EMISSORA;

4.5 Os recursos que compõem o FUNDO DE LIQUIDEZ somente serão liberados para a EMISSORA após a integral liquidação das DEBENTURES, sendo facultado à EMISSORA solicitar ao AGENTE FIDUCIÁRIO a

utilização dos recursos que compõem o FUNDO DE LIQUIDEZ para a liquidação integral das DEBÉNTURES, devendo o AGENTE FIDUCIARIO autorizar o pagamento de eventual saldo à EMISSORA imediatamente após o pagamento da última parcela e desde que a EMISSORA esteja adimplente com todas as suas obrigações desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES.

4.6 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá notificar os DEBENTURISTAS caso uma ou mais garantias prevista na cláusula 4.1 da ESCRITURA DE DEBENTURES não seja registrada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DE EMISSÃO,

4.7 O valor das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) valor subscrito e integralizado das DEBENTURES.

4.8 Os valores das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS foram atribuídos em laudos de avaliação emitidos pela BERG conforme tabela abaixo:

GARANTIA	**VALOR**	**Nº DO LAUDO**
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA	R$ 8.136.000,00	1206/2012
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA	R$ 24.300.000,00	1809/2012
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA	R$ 24.300.000,00	1909/2012

4.9 A EMISSORA poderá trocar qualquer das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS ou frações das GARANTIAS IMOBILIARIAS previstas no quadro da cláusula 4.8 por novas GARANTIAS IMOBILIARIAS ("NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA") desde que: (i) a EMISSORA notifique, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, o AGENTE FIDUCIÁRIO e os DEBÊNTURISTAS acerca da intenção de troca das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS; (ii) a BERG ou outra empresa especializada na avaliação de ativos aceita pelos DEBENTURISTAS emita, às expensas da EMISSORA, um laudo para o imóvel ou fração do imóvel objeto da NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA; (II) a EMISSORA celebre com o AGENTE FIDUCIÁRIO uma nova escritura de alienação fiduciária, nos mesmos termos das escrituras de alienação fiduciária que formalizam as GARANTIAS IMOBILIÁRIAS: (iv) a EMISSORA envie para o AGENTE FIDUCIARIO e para os DEBENTURISTAS a matrícula do imóvel objeto da NOVA GARANTIA IMOBILIARIA constando o registro da alienação fiduciária, sendo certo que o referido imóvel ou fração do imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus ou gravames; e (v) o somatório do valor das GARANTIAS IMOBILIARIAS seja maior ou igual à 130% (cento e trinta por cento) do SALDO DEVEDOR.

4.9.1 Após o envio do documento de que trata o item iv" da cláusula 4.9, o AGENTE FIDUCIARIO deverá assinar o termo de liberação da GARANTIA IMOBILIÁRIA que foi objeto de troca pela NOVA GARANTIA IMOBILIARIA.

4.10 A EMISSORA a seu exclusivo critério e às suas expensas poderá solicitar à BERG ou outra empresa especializada em avaliação de imóveis que seja aceita pelos DEBENTURISTAS que sejam emitidos novos laudos de avaliação para uma ou mais GARANTIAS IMOBILIÁRIAS.

4.11 Caso após a emissão dos laudos de que trata o item 4.10. o somatório do valor das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS seja maior ou igual à 130% (cento e trinta por cento) do SAL.DO DEVEDOR, a EMISSORA poderá enviar notificação ao AGENTE FIDUCIÁRIO para que este proceda a liberação de uma ou mais GARANTIAS IMOBILIÁRIAS, ou fração, desde que após a referida liberação o somatório das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS seja maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento) do SALDO DEVEDOR.

AMORTIZAÇÃO

2.7 Amortização: O VALOR NOMINAL UNITÁRIO será amortizado todo dia primeiro, após o PERÍODO DE CARÊNCIA, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, sendo que da l" até a 47ª parcela a amortização será realizada na razão de 2,0833% calculada sobre o VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO acrescido da INCORPORAÇÃO DOS JUROS até o dia 01 de dezembro de 2014, sendo a 48" e última parcela da Amortização correspondente ao valor remanescente do saldo devida no dia 01 de janeiro de 2015 e a ÚLTIMA DATA DO VENCIMENTO.

REMUNERAÇÃO

2.5 Incorporação dos JUROS REMUNERATÓRIOS: Ao final do PERÍODO DE CARÊNCIA, os JUROS REMUNERATÓRIOS calculados entre a DATA DE EMISSÃO e o dia 01 de dezembro de 2014, serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado (*INCORPORAÇÃO DOS JUROS").

2.6 Periodicidade do Pagamento dos JUROS REMUNERATÓRIOS: os JUROS REMUNERATÓRIOS serão pagos todo dia primeiro, após o PERÍODO DE CARÊNCIA, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado no dia 01 de janeiro de 2015.

RESGATE ANTECIPADO

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

AGD - 21 - 15/08/2022 | Visualizar

AGD - 22 - INSTALADA E SUSPENSA 25/08/2022 E REABERTA EM 31/08/2022 | Visualizar

AGD - 23 - 17/10/2022 | Visualizar

AGD - 24 - 21/10/2022 - INSTALADA E SUSPENSA EM 17 DE OUTUBRO DE 2022 E REALIZADA EM 21 DE OUTUBRO DE 2022 | Visualizar

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

A REFERIDA SÉRIE NÃO FOI INTEGRALIZADA NO ANO DE 2022.

VENCIMENTO ANTECIPADO

Em 21 de outubro de 2015, foi realizado AGD que aprovou a declaração de vencimento antecipado da Emissão, pelo descumprimento de obrigações descritas na Cláusula 9.1 (i), (ii), (x) e (xiii), da Escritura de Emissão.

Em 21 de março de 2017, foi realizado AGD que aprovou a manutenção do vencimento antecipado, ratificando a aprovação da assembleia acima mencionada.

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram eventos societários e alterações estatutárias no ano de 2022.

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

NOTAS EXPLICATIVAS

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) permanece exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório, independente da ter vencido antecipadamente em 27/10/2015 e a emissora não ter cumprido com as obrigações previstas na escritura de emissão; (ii) a emissora não mantem atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário, desde quando assumimos a função de Agente Fiduciário, em substituição à SLW Corretora de Valores Ltda., e durante o período a que se refere este relatório e (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário