

ATA DA DÉCIMA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2019 (“DÉCIMA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA E LOCAL: Em 26 de abril de 2019, às 14h30, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, sede da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Securitizadora”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença do titular detentor da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora em Circulação (“Investidor”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Presentes (i) investidor representando 100% (cem por cento) dos CRI; (ii) representantes da Securitizadora; (iii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iv) representante da Pneusola Pneus e Peças S.A. (“Devedora”), na figura do Renato Antonio da Silva Costa, Fiador da Emissão e diretor comercial da Devedora; e (v) Ana Flávia Xavier Branco, inscrita no CPF sob o nº 758.531.406-04, contratada pela Devedora, em conjunto com a Alcance Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº. 10.432.247/0001-30, para assessoria financeira desta.

MESA: Presidente: Angelo Antonio Ribeiro da Silva e Secretário: Matheus Degani Dekker.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a **decretação ou não do vencimento antecipado** dos CRI em razão:
 - (a) da inobservância, pela Devedora, do prazo para recomposição do Montante Retido na Conta Vinculada, nos termos do item (xxii) da cláusula 6.1 do Termo de Securitização;

- (b) da inobservância, pela Devedora, do prazo para regularização da situação imobiliária da matrícula do imóvel inscrito sob o nº. 83.858, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, nos termos do item (xxix) da cláusula 6.10 do Termo de Securitização;
 - (c) da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2018 (“Demonstrações Financeiras”), nos termos do item (viii) da cláusula 6.10 do Termo de Securitização;
 - (d) não obstante as diversas cobranças e todo o acompanhamento e direcionamento prestados pela Securitizadora, do descumprimento, pela Devedora, dos prazos para formalização e consequentes registros do 4º Aditamento ao Contrato de Cessão, do 3º Aditamento ao Contrato de Locação, e do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária junto aos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, bem como do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da 2ª Rerratificação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.
- (ii) na hipótese de **aprovação da não decretação** do vencimento antecipado dos CRI, em decorrência dos itens (a), (b), (c) e (d) do inciso (i) acima, deliberar a respeito de eventuais alterações para o cumprimento das obrigações acima elencadas.

Além dos itens acima, a Devedora deve prestar esclarecimentos sobre:

- I) os trâmites de transferência do domicílio bancário da Conta Vinculada do Banco Itaú S.A. ao Banco Máxima, a qual está em processamento e deve observar as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária e ser movimentada exclusivamente por ordem da Securitizadora, conforme cláusula 1.2 do contrato de cessão fiduciária, já que até o momento a Securitizadora não recebeu o “contrato de abertura de conta vinculada”, junto ao Banco Máxima e tampouco tem acesso direto aos extratos, não obstante já exista uma conta para esse intuito no Banco Máxima que tem recebido os recursos que outrora eram recebidos na Conta Vinculada da Emissão, no Banco Itaú S.A.;

- II) a cláusula 2.4. do Contrato de Cessão Fiduciária estabelece a obrigação de mensalmente a Devedora apresentar relatórios contábeis detalhados dos valores recebidos por meio das máquinas da Getnet Adquirência e Serviços para Meios de Pagamento S.A., das seguintes filiais: (a) CNPJ 17.281.668/0006-61, localizada na Avenida Amazonas, nº 4554, bairro Nova Suíça, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30480-000; (b) CNPJ 17.281.668/0030-91, localizada na Rua Manoel Elias de Aguiar, nº 269, bairro Outro Preto, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 31330-520; e (c) CNPJ 17.281.668/0031-72, localizada na Avenida Francisco Sá, nº 420, bairro Prado, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30411-174, para que a Securitizadora possa comparar com o extrato da Conta Vinculada da Emissão
- Nesse sentido, foi verificado pela Securitizadora que (a) o relatório contábil de Recebíveis de dezembro/2018 apura o valor de R\$ 2.716,44 (dois mil, setecentos e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), o qual não foi creditado na Conta Vinculada do Itaú Unibanco S.A.; (b) o relatório contábil de Recebíveis de fevereiro/2019 apurou, respectivamente, os valores de R\$ 194,02 e de R\$ 2.499,09 na Conta Vinculada do Itaú Unibanco S.A. e do Banco Máxima S.A., os quais não foram efetivamente creditados nas referidas contas vinculadas; e (c) que o relatório contábil de Recebíveis de março/2019, cujo prazo para envio venceu em 5 de abril de 2019, não foi enviado pela Devedora até o presente momento. Sabendo que os trâmites para transferência do domicílio bancário da Conta Vinculada do Banco Itaú S.A. para o Banco Máxima estão em andamento e devem observar o prazo de junho/2019 e considerando o item (I) imediatamente acima, percebemos que há recursos que deveriam estar sendo creditados na Conta Vinculada do Banco Itaú S.A., mas estão sendo direcionados para a conta aberta junto ao Banco Máxima, de forma que a Securitizadora perdeu o controle dos Recebíveis. Nesse sentido, além da apresentação de esclarecimentos sobre esta situação, deve ser deliberado se será dado ***waiver*** **para essa impossibilidade de conciliação dos valores acima mencionados bem como para o não envio do relatório contábil de Recebíveis de março/2019**, assim como e considerando que o Banco Máxima é o maior interessado em ter ou não a garantia de conta vinculada na Emissão, estipular como procederemos no que tange à efetiva constituição de conta vinculada no Máxima; se já podemos encerrar a Conta Vinculada no Banco Itaú S.A.; se

Several handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page, including a large, stylized signature and several smaller ones.

continuaremos com esse controle de relatórios contábeis dos Recebíveis; dentre outros assuntos pertinentes à garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

- III) o não pagamento da remuneração da Securitizadora durante o período de 20/10/2018 até 20/12/2018, totalizando a quantia de R\$ 21.178,75 (vinte e um mil, cento e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Adicionalmente aos itens acima, também será objeto desta Décima Assembleia:

- (i) a aprovação da contratação, pela Securitizadora, de empresa prestadora de serviços de escrituração, considerando a manifestação da Itaú Corretora de Valores S.A. de descontinuar a prestação dos serviços de escrituração dos CRI. A Securitizadora deve receber indicações do Investidor para contatar as empresas sugeridas e solicitar as competentes propostas, além de cotar eventuais indicações próprias para, na sequência, apresentar e aprovar a contratação junto ao Investidor, o que será formalizado via e-mail; e
- (ii) a não necessidade de chamada de assembleia para qualquer eventual descumprimento de obrigações não pecuniárias da Emissão, daqui para frente.

DELIBERAÇÕES: Após introduzidos os temas da Décima Assembleia pela Securitizadora, esta apresentou a única proposta recebida até o momento para substituição da Itaú Corretora de Valores S.A. por outra empresa prestadora de serviços de escrituração dos CRI, qual seja a da Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº: 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, CEP: 04534-000, bairro Itaim Bibi, cidade e estado de São Paulo (“Terra DTVM”) – Anexo I, e considerando o valor bastante aproximado ao cobrado pela Itaú Corretora, o Investidor aprovou a contratação da Terra DTVM como novo escriturador dos CRI. Para fins de referência, a tabela de valores da Itaú Corretora era:



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

ANEXO II – REMUNERAÇÃO

1. Pela prestação dos SERVIÇOS, o CLIENTE pagará à ITAUCOR as seguinte quantias:

Valores em Reais (R\$)	
Custo de Implantação (por Emissão)	R\$ 3.000,00
Custo fixo mensal	R\$ 2.500,00
Custo fixo mensal adicional por série, a partir da 2ª série	R\$ 250,00

2. Mensalmente, a ITAUCOR fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o CLIENTE, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.

Ato subsequente e considerando a quantidade de obrigações descumpridas e para que não haja novas chamadas de assembleias, que não se relacionem exclusivamente aos pagamentos mensais dos CRI, o Investidor resolveu que **apenas as obrigações pecuniárias devem continuar sendo cumpridas mensalmente pela Pneusola**, sendo que, em até 120 (cento e vinte) dias úteis, os CRI terão a formalização do vencimento antecipado, com a correspondente quitação integral do saldo devedor. O que está atrelado à finalização de operação paralela de crédito firmada entre o Investidor e a Devedora.

O Investidor, visando dar sequência na supra citada operação de crédito paralela aos CRI com a Devedora, decidiu liberar, **desde logo e independente da quitação do saldo devedor dos CRI**, as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis de Contagem e de Juiz de Fora, devendo os termos de liberação serem entregues **única, exclusiva e diretamente para o Investidor** (“Termos de Liberação”), que por sua vez levará tais Termos de Liberação a registro nos correspondentes escritórios imobiliários em conjunto com os documentos de constituição das novas garantias que recairão sobre esses imóveis, os quais fazem parte da operação de crédito que vem firmando com a Devedora.

No que tange aos demais pontos da Ordem do Dia e que demandam tratamento, o Investidor deliberou que:

- i) a Securitizadora em conjunto com a Devedora e todas as demais partes envolvidas, devem iniciar o processo de encerramento da Conta Vinculada aberta no Itaú-Unibanco S.A. e não haverá mais o conceito de Montante Retido ou a abertura de nova conta vinculada no Banco Máxima S.A. De forma que a Garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada deixa de

existir, assim como qualquer obrigação relacionada, como por exemplo o envio mensal dos Relatórios Contábeis de Recebíveis, inclusive o que já não estava regular até a presente Décima Assembleia;

- ii) os aditamentos que ajustam a operação até a Nona Assembleia devem ter sua formalização realizada, sem a necessidade de que sejam levados a registro, seja em Ofício de Imóveis ou de Títulos e Documentos;
- iii) os aditamentos que decorreriam desta Décima Assembleia não precisarão ser formalizados, sendo que em ocorrendo a quitação integral dos CRI, será emitido um termo de rescisão de todos os documentos da operação, com base nas decisões desta assembleia;
- iv) as obrigações de apresentação de demonstrações financeiras, conferência de *Covenants* e qualquer assunto relacionado não precisarão mais ser cumpridos;
- v) a obrigação de regularização da situação imobiliária do Imóvel matriculado sob o nº. 83.858, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, não mais precisa ser acompanhada pela Securitizadora; e
- vi) para continuidade dos trabalhos de qualquer prestador de serviços envolvido na operação dos CRI, a Devedora deve quitar os valores devidos, a começar pelo valor devido à Securitizadora que deve ser quitado em até 5 (cinco) dias úteis a contar da apresentação e aceitação pela Devedora. Com a troca de escriturador, os valores previstos no Anexo I serão imediatamente devidos, sob pena de prejuízo da amortização dos CRI, por falta de duplo comando para efetivo pagamento dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ato subsequente, a Devedora solicitou a palavra para informar aos presentes a renúncia apresentada pela Intrader à função de administradora do FII Riacho, Cedente da Emissão. Na sequência, a Securitizadora aproveitou o momento para esclarecer aos presentes que, caso não haja a contratação de novo administrador do FII Riacho e sendo aprovada pelos cotistas a liquidação do fundo, a manutenção do Contrato de Locação, lastro dos CRI, será insustentável, ao que o Investidor se declarou **ciente**.

Por fim, em virtude das deliberações supra aprovadas, o Investidor autorizou que, tão logo haja quitação integral do saldo devedor dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário formalizem o termo de rescisão de todos os documentos da Emissão.

LAVRATURA: Foi autorizada, por unanimidade dos presentes, a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

DISPOSIÇÕES GERAIS: Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, o Investidor, neste ato, declara que analisou de forma diligente os assuntos deliberados e exime a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação a esta Décima Assembleia.

O Agente Fiduciário alertou o Investidor de que até o efetivo vencimento antecipado dos CRI e correspondente pagamento integral do saldo devedor, os CRI, diante das liberações das alienações fiduciárias e da cessão fiduciária de Recebíveis e da Conta Vinculada, ficarão sem tais garantias, sendo que em caso de eventual inadimplemento dos CRI, o recebimento do valor relacionado às Obrigações Garantidas restará prejudicado.

Em vista das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições dos documentos da Emissão, o Investidor, a Devedora e a Ana Flávia Xavier Branco se comprometem expressamente a observar os termos desta Décima Assembleia.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não tenham sido definidos nesta ata de Décima Assembleia o foram nos documentos da Emissão.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Décima Assembleia dos CRI, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 26 de abril de 2019

(assinaturas na próxima página)

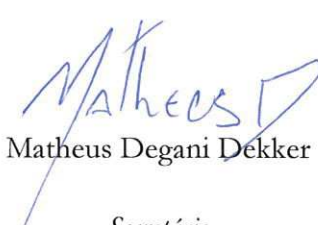
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Página 1/2 de assinaturas da Décima Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada 26 de abril de 2019.

Mesa:

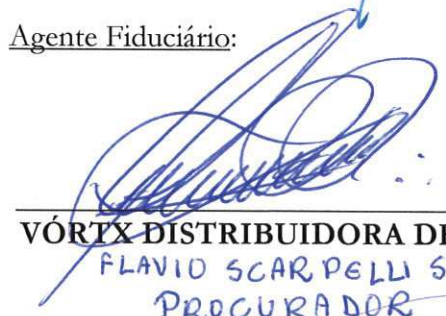

Angelo Antonio Ribeiro da Silva

Presidente


Matheus Degani Dekker

Secretário

Agente Fiduciário:


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

FLAVIO SCARPELLI SOUZA
PROCURADOR


MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA
PROCURADOR

Securitizadora:


João Carlos Falbo Mansur
CPF: 116.687.758-24
RG: 17.746.765-4 SSP/SP

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Fiador e Diretor Comercial da Devedora:


RENATO ANTONIO DA SILVA COSTA

Assessora Financeira da Devedora:


ANA FLÁVIA XAVIER BRANCO



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE ATIVOS

Reag Securities - Securitizadora de Creditos S.A.
CNPJ 20.451.953/0001-83



*Há mais de 17 anos focados
na total excelência dos
nossos serviços.*

A nossa história começou em 2001, ainda como Terra Futuros. Em 2015, já consolidada como empresa de investimentos, a Terra Investimentos se tornou uma DTVM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Já conquistamos o selo de qualificação Execution Broker e também o selo da ANBIMA, de Melhores Práticas de Fundos de Investimento e o Selo de Melhores Práticas de negociação de Instrumentos Financeiros.



Terra Investimentos DTVM Ltda.

Rua Joaquim Floriano 100-18º andar - Itaim Bibi - Cep:04534-000 São Paulo - SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



Para:

Reag Securities - Securitizadora de Créditos S.A.

A/C: Talita Medeiros Pita Crestana

talita.crestana@reag.com.br

Ref: Proposta para serviços de Escrituração

REMUNERAÇÃO

A Terra Investimentos DTVM Ltda. enfatiza o comprometimento com a qualidade nos serviços prestados, e tem como principal diferencial o atendimento e capacidade de adequação as necessidades de cada cliente.

Dessa forma, pela prestação dos serviços propostos, apresentamos a(s) seguinte(s) tabela(s) com valores distintos dos nossos serviços:

Serviços	Remuneração
	Taxa de serviço mensal:
Custos de implantação – por emissão	3.000,00 (três mil reais).
Custo fixo	R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).
Custo adicional – a partir da 2ª série	R\$ 300,00 (trezentos reais)

Os valores mensais citados acima serão corrigidos anualmente pelo IGPM ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir do início da prestação dos serviços.

Terra Investimentos DTVM Ltda.

Rua Joaquim Floriano 100-18º andar - Itaim Bibi - Cep:04534-000 São Paulo - SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br

**CONFIDENCIALIDADE**

Toda e qualquer discussão a respeito do seu objetivo e toda e qualquer informação que vier a ser fornecida que não seja de natureza pública, deverá ser tratada de forma confidencial, em caráter irrevogável e irretratável.

Fica estabelecido que quaisquer informações, materiais, opiniões ou quaisquer outros elementos que venham a ser discutidos entre as partes, que não sejam de natureza pública, não poderão ser utilizados para qualquer outra finalidade que não prevista nesta proposta, ficando vedada qualquer divulgação a terceiros.

PRAZO E CONDIÇÃO PARA ACEITAÇÃO

Esta proposta tem validade de 20 (vinte) dias contados da presente data, contadas da assinatura da mesma e está condicionada à aprovação posterior pelas áreas de Compliance e Risco da Terra Investimentos D.T.V.M.;



Terra Investimentos DTVM Ltda.

Rua Joaquim Floriano 100-18º andar - Itaim Bibi - Cep:04534-000 São Paulo - SP



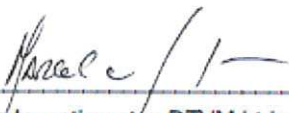
**TERRA***Investimentos***CONCLUSÃO**

Agradecemos mais uma vez a oportunidade que nos foi concedida para podermos trabalhar com V.Sas., e pela apresentação desta proposta.

Sendo assim, manifestamos nosso interesse e reafirmamos nosso empenho em prestar os serviços propostos, auxiliando V.Sas., na operação, e para tanto, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 18 de abril de 2019.

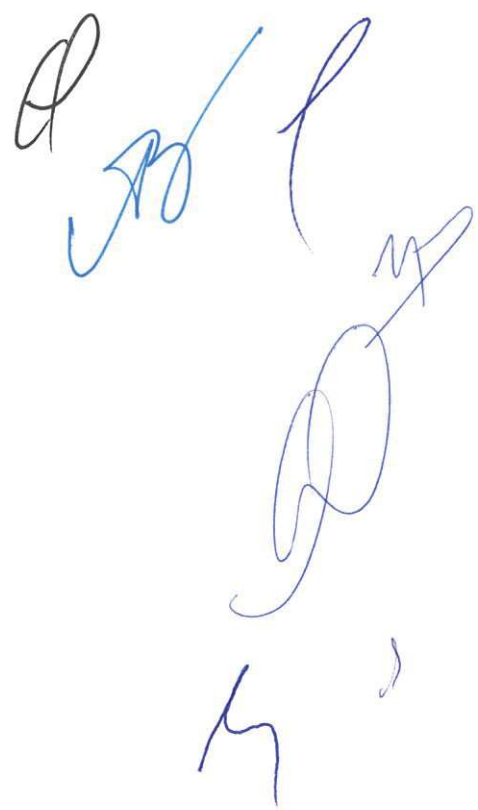
Atenciosamente,



Terra Investimentos DTVM Ltda.

De acordo:

Reag Securities - Securitizadora de Créditos S.A.
CNPJ 20.451.953/0001-83



Terra Investimentos DTVM Ltda.

Rua Joaquim Floriano 100-18º andar - Itaim Bibi - Cep:04534-000 São Paulo - SP



Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br