

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários

2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão

**REAG SECURITIES SECURITIZADORA
DE CREDITOS**

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortex.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento. Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

São Paulo, 8 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
CNPJ	20.451.953/0001-83
Diretor de relação com investidores	Walter Martins Ferreira Iii
CNPJ do auditor	03.714.913/0001-68
Auditor independente	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA

1.2 Dados da emissão

Série 2

IF	16I0926229
ISIN	BRRGSSCRI019
PU de emissão	R\$1.068,70
Quantidade emitida	15.000
Volume emitido	R\$16.030.529,04
Remuneração	IPCA + 12,0000%
Amortização	Anual
Data emissão	20/09/2016
Data vencimento	25/06/2030

Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	24/10/2018
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	BTS

Série 3

IF	16I0926379
ISIN	BRRGSSCRI027
PU de emissão	R\$400.763,23
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$4.007.632,26
Remuneração	IPCA + 6,4000%
Amortização	Bullet
Data emissão	20/09/2016
Data vencimento	22/09/2023
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado

Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	20/09/2016
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	BTS

1.3 Principais contratos e partes

Af imóveis bh - 3º rgi

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imóveis bh - 6º rgi

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imóveis contagem

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af imóveis contagem - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af juiz de fora

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Af juiz de fora - 1 rerratificação

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP	07.121.327/0001-60

Af juiz de fora - 2 rerratificacao

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP	07.121.327/0001-60

Ccv

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Concedente	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Comprador	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Anuente	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Cessao credito

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34

Cessao credito - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Devedor	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34

Cessao credito - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Devedor	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34

Cessao credito - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Devedor	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34

Cessao credito - 4 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Devedor	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Cessionario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34

Cf

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Anuente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Cf - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Cf - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Cedente	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiduciario	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Emissao cci

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Emissao cci - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Emissao cci - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Locacao

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Fiador	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Locatário	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Fiador	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Locador	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Fiador	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34
Anuente	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP	07.121.327/0001-60

Locacao - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locatário	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA	451.235.866-87
Locatário	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA	039.298.766-04
Locatário	Isabela de Fatima Rezende Costa	614.212.516-04

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locatário	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A	17.281.668/0001-57
Locatário	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP	08.594.268/0001-00
Locador	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	18.836.451/0001-29
Locatário	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA	559.348.626-34
Anuente	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP	07.121.327/0001-60

Ts

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Agente de Monitoramento	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 2 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 3 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 4 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

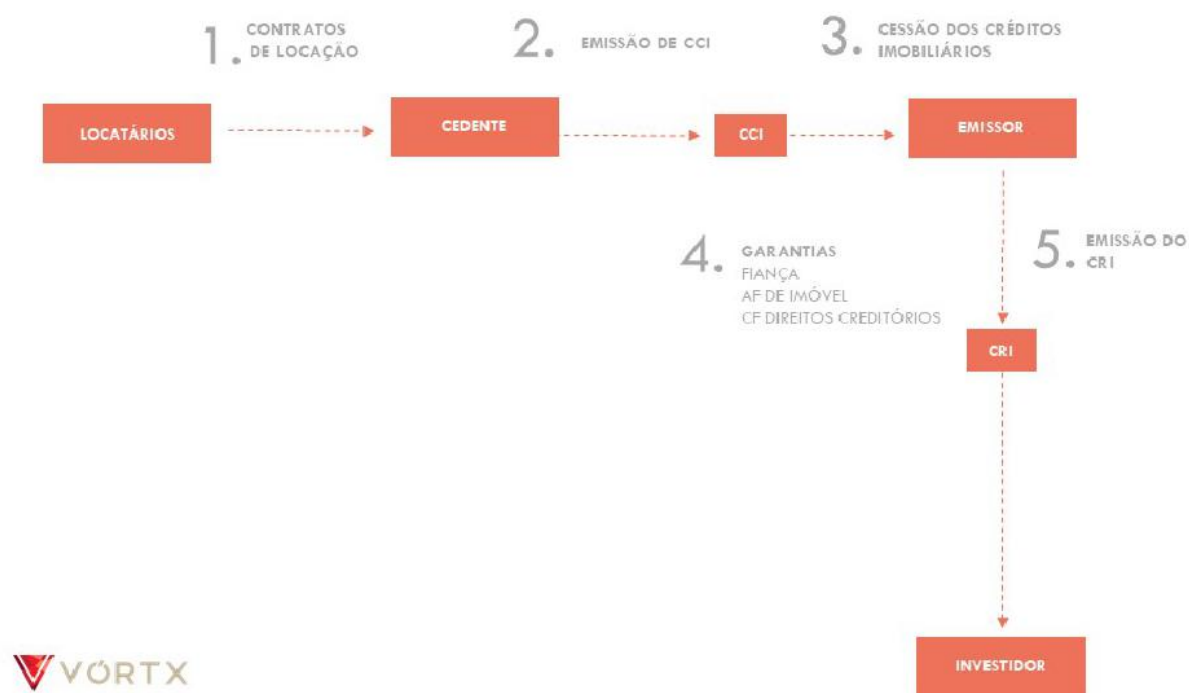
Ts - 5 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Ts - 6 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 2

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
23/01/2019	11,51185916	4,68405907	16,19591823
22/02/2019	11,46802520	4,72789345	16,19591865
22/03/2019	10,65893659	5,53704595	16,19598254
24/04/2019	12,51498394	3,68091009	16,19589403
22/05/2019	10,57844936	5,61753352	16,19598288
25/06/2019	12,79759350	3,39833895	16,19593245
24/07/2019	10,87644633	5,31957296	16,19601929
22/08/2019	10,82833159	5,36768773	16,19601931
24/09/2019	12,27415830	1,79864279	14,07280109
23/10/2019	11,07494535	5,58969062	16,66463597
22/11/2019	11,40621175	5,25832431	16,66453606
17/12/2019	9,45688537	1.213,59963771	1.223,05652308

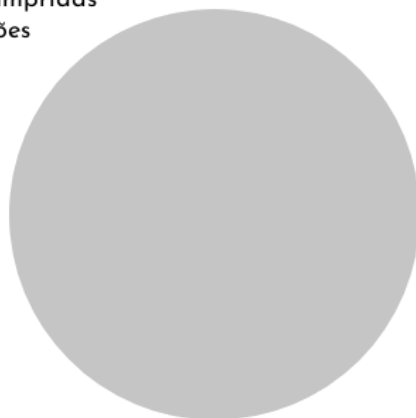
2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
18 Obrigações



Observação

Nos termos da ata de assembleia ocorrida em 26 de abril de 2019, os titulares dos CRI da 2ª Série, reunidos em assembleia geral, deliberaram, dentre outros assuntos, por (i) autorizar a Devedora a não levar a registro os aditamentos decorrentes da 9ª assembleia; (ii) autorizar a Devedora a não apresentar as demonstrações financeiras e eventual descumprimento dos covenants previstos e, ainda (iii) autorizar que somente as obrigações pecuniárias continuem a ser cumpridas pela Devedora.

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA
CNPJ	03.714.913/0001-68

 [DF 2019 - Reag Securities.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações financeiras da Reag Securities Securitizadora de Créditos S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Reag Securities Securitizadora de Créditos S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [.cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201901](#)

 [.cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201902](#)

 [.cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201903](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201904.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201905.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201906.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201908.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201909.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Relatorio Mensal - 201910.pdf](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

5. Informações societárias do emissor

5.1 Informações societárias

 [Reag_Securities - RCA 20191129.pdf](#)

 [Reag_Securities - AGE 20191125.pdf](#)

 [Reag_Securities - AGE 20191128.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: - Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 25 de Novembro de 2019. - Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 28 de Novembro de 2019. - Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 29 de Novembro de 2019. O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [CRI - IE4S - UAI - Organograma Reag 2020.pdf](#)

6. Assembleias

Cri - 1e2-3s - pneusola - agt

Data: 26/04/2019

Ordem do Dia: (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 TS; (b) da inobservância, pela Devedora, do prazo para regularização da situação imobiliária da matrícula 83858, nos termos do item (xxix) da cláusula 6.10 do TS; (c) da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das DF auditadas do exercício de 2018, nos termos do item (viii) da cláusula 6.10 do TS; (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 CRIII, em decorrência dos itens do item (i) acima, deliberar a respeito de eventuais alterações para o cumprimento das obrigações acima elencadas.

 **CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - AGT 20190426 2S.pdf**

Cri - 1e2-3s - pneusola - agt

Data: 24/01/2019

Ordem do Dia: Em razão do inadimplemento, pela Pneusola Pneus e Peças S.A., da parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos vencida em 20 de outubro de 2018: (i) aprovar a Resolução da Cessão, nos termos da Cláusula 6.2, com a consequente aquisição compulsória pela REAG Riacho Imobiliário - FII da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos; (ii) na hipótese de aprovação da deliberação do item (i) acima, autorizar a execução das Garantias e definir sua forma de excussão na hipótese de o Cedente não realizar a aquisição compulsória dos Crédito IMobiliários Cedidos nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação. Nesta hipótese e considerando que o fluxo aprovado em sede de Continuação da Sexta Assembleia já inviabilizou o pagamento dos CRI Subordinados, formalizar o consequente cancelamento destes; e (iii) na hipótese de reprovação da deliberação do item (i) acima, aprovar eventual reestruturação financeira e de quaisquer outros assuntos relacionados à Operação, inclusive e considerando que o fluxo aprovado em sede de Continuação da Sexta Assembléia já inviabilizou o pagamento dos CRI Subordinados, tratar do consequente cancelamento destes.

 [CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 9AGT - Rerrat 20190124_20190128_190443.pdf](#)

 [CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - AGT 20190124 Rerrat_20190327_161431.pdf](#)

Cri - 1e2-3s - pneusola - agt

Data: 26/04/2019

Ordem do Dia: (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 TS; (b) da inobservância, pela Devedora, do prazo para regularização da situação imobiliária da matrícula 83858, nos termos do item (xxix) da cláusula 6.10 do TS; (c) da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das DF auditadas do exercício de 2018, nos termos do item (viii) da cláusula 6.10 do TS; (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 CRIII, em decorrência dos itens do item (i) acima, deliberar a respeito de eventuais alterações para o cumprimento das obrigações acima elencadas.

Observação

As assembleias que ocorreram no período analisado encontram-se disponíveis no link de acesso a este item. Em complemento, o Agente Fiduciário informa que ocorreu em 24 de janeiro de 2019, cuja ata está disponível para consulta dos investidores no site do Agente Fiduciário, a rerratificação da ata da 9ª AGT dos CRI Pneusola, apenas para alterar as informações do fluxo financeiro da AGT. Desse modo, não houve a realização de nova AGT mas apenas a rerratificação da ata da AGT realizada em dezembro/2018.

O Agente Fiduciário também informa que em 10 de março de 2020, conforme ata disponível no site do Agente Fiduciário, foi realizada a 11ª assembleia geral de titulares dos CRI da 2ª Série, por meio da qual, dentre outros assuntos, foi deliberado pela da ratificação do resgate antecipado facultativo do CRI, bem como, autorizou a Emissora a realizar o encerramento do Patrimônio Separado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de contrato de locação, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Cessão fiduciária em garantia do cumprimento integral de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante e/ou pelos Fiadores, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme definido na Cláusula 1.3.1. do Contrato de Cessão) e de todos os encargos legais ou contratuais, bem como custos com a excussão de qualquer das Garantias (conforme definidas na Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão), honorários advocatícios, todas as obrigações do Cedente decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária e consequentemente aos Titulares dos CRI, observada a ocorrência da Condição Suspensiva, a propriedade fiduciária sobre os Recebíveis e sobre a Conta Vinculada, incluindo, mas não se limitando a, todos e quaisquer direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - MG, sob o nº 1.219.092 e (ii) 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8.952.171. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Referida garantia foi liberada pelo investidor, por força da assembleia realizada em 26 de abril de 2019

2ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Renato Antônio da Silva Costa, inscrito no CPF/MF sob o nº 559.348.626-34, formalizado nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Locação, datados de 20 de setembro de 2016. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro dos referidos contratos no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8.952.170 e 8.952.169 (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Matias Barbosa - MG, sob o nº 2307 e 2308; e (iii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - MG, sob o nº 1.219.093 e 1.219.097. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

3ª Garantia: Fiança**Valor: R\$ 0.00****Porcentagem: 0%**

Fiança prestada por Antônio Augusto da Silva Costa, inscrito no CPF/MF sob o nº 451.235.866-87, formalizado nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Locação, datados de 20 de setembro de 2016. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro dos referidos contratos no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8.952.170 e 8.952.169 (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Matias Barbosa - MG, sob o nº 2307 e 2308; e (iii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - MG, sob o nº 1.219.093 e 1.219.097. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

4ª Garantia: Fiança**Valor: R\$ 0.00****Porcentagem: 0%**

Fiança prestada por PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.594.268/0001-00, formalizado nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Locação, datados de 20 de setembro de 2016. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro dos referidos contratos no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8.952.170 e 8.952.169 (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Matias Barbosa - MG, sob o nº 2307 e 2308; e (iii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - MG, sob o nº 1.219.093 e 1.219.097. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

5ª Garantia: Fiança**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por Antônio Talma de Oliveira Costa, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.298.766-04, formalizado nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Locação, datados de 20 de setembro de 2016. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro dos referidos contratos no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8.952.170 e 8.952.169 (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Matias Barbosa - MG, sob o nº 2307 e 2308; e (iii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - MG, sob o nº 1.219.093 e 1.219.097. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

6ª Garantia: Alienação fiduciária de imóvel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 96.757 do Serviço de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, conforme registrada no R. 13 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 1.2.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente por meio de Laudo de Avaliação realizado pelo Fiduciante, durante o mês de agosto de cada ano. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (i) o valor de liquidação forçada do imóvel objeto desta Alienação Fiduciária somado os valores de liquidação forçada dos demais imóveis dados em garantia, (ii) em conjunto com o Saldo Devedor dos CRI Subordinados e, (iii) em conjunto com o Montante retido deverá corresponder, no mínimo, a 110% do Saldo Devedor dos CRI Seniores. Conforme Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 26 de abril de 2019, os Titulares dos CRI deliberaram por considerar que só deveriam continuar sendo cumpridas as obrigações pecuniárias dos CRI, ressaltando que, a presente operação já encontra-se liquidada. Referida garantia foi liberada pelo investidor, por força da assembleia realizada em 26 de abril de 2019

7ª Garantia: Alienação fiduciária de imóvel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 57.909 do Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, conforme registrada no R. 7 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 1.2.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente por meio de Laudo de Avaliação realizado pelo Fiduciante, durante o mês de agosto de cada ano. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (i) o valor de liquidação forçada do imóvel objeto desta Alienação Fiduciária somado os valores de liquidação forçada dos demais imóveis dados em garantia, (ii) em conjunto com o Saldo Devedor dos CRI Subordinados e, (iii) em conjunto com o Montante retido deverá corresponder, no mínimo, a 110% do Saldo Devedor dos CRI Seniores. Conforme Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 26 de abril de 2019, os Titulares dos CRI deliberaram por considerar que só deveriam continuar sendo cumpridas as obrigações pecuniárias dos CRI, e referida garantia foi liberada pelo investidor.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$ 0.00	0%	R\$ 0.00

Observação

Referente as Alienações Fiduciárias dos Imóveis das matrículas 83.858 (3º RGI) e 29.203, 430.94, 45.739 e 54.988 (6º RGI), a 9ª AGT dos CRI, realizada em dezembro/2018, liberou as garantias do computo de cobertura do saldo devedor, enquanto as demais alienações fiduciárias dos imóveis das matrículas 57.909 (3º RGI Juiz de Fora) e 96.757 (RGI Contagem), foram liberadas da 10ª AGT dos CRI, realizada em abril de 2019. Não recebemos da Emissora o acompanhamento da razão de garantia até a liberação das garantias no mês de dezembro de 2018 pelos Titulares dos CRI. As garantias de alienação fiduciária de imóveis, bem como, a de cessão fiduciária de recebíveis, foram liberadas pelos investidor, nos termos da assembleia realizada em 26 de abril de 2019.

10. Covenants financeiros

Foram estabelecidos nos documentos da operação o acompanhamento dos seguintes indicadores financeiros. Em 2018, quando da apuração dos covenants financeiros referentes às DF de 2017, foi verificado que os limites não foram atingidos. Em virtude disso, foi aprovada pela 4ª AGT realizada em 21/06/2018 waiver ao descumprimento dos covenants relativos ao exercício de 2017. Adicionalmente, foi aprovada a seguinte alteração da cláusula de cálculo dos covenants: "Em caso de não observância dos seguintes limites e índices financeiros, a serem calculados pela Devedora e encaminhados para verificação pela Securitizadora até o dia 10 de maio de cada ano, devendo a primeira verificação ser realizada em 10 de maio de 2017, com base no ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2016, apurados a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na CVM, na forma do inciso III do § 1º do art. 5º da Instrução CVM nº 414: I)(a) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2017 (inclusive), a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 5 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período onde a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, ficando a Devedora obrigada a encaminhar à Cessionária demonstrações financeiras intermediárias e os demais documentos mencionados na Cláusula 6.1.2 abaixo, sendo certo que a divisão entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 6 vezes; e (b) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2017 (inclusive), a relação entre o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 1 vezes; e II)(a) a partir do ano fiscal findo

em 31 de dezembro de 2019 (inclusive), a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período onde a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, ficando a Devedora obrigada a encaminhar à Cessionária demonstrações financeiras intermediárias e os demais documentos mencionados na Cláusula 1.10.2 abaixo, sendo certo que a divisão entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 4,5 vezes; e (b) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2019 (inclusive), a relação entre o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 1,5 vezes. Para viabilizar a verificação dos limites e índices financeiros aqui previstos, a Devedora se obriga a encaminhar qualquer documento ou informação adicional à Securitizadora, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do recebimento de solicitação da Securitizadora neste sentido."Adicionalmente, esclarecemos que até a presente data não foram enviadas as demonstrações financeiras da devedora, relativas ao exercício social de 2018, o que prejudicou a apuração dos covenants. O waiver referente ao descumprimento dessa obrigação foi objeto da 10ª AGT, realizada em 26/04/2019.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos 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, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate antecipado em 17 de dezembro de 2019 (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tomou conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui e não possuiu qualquer conflito com a Emissora que o impedisse de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. 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.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

14. Outras emissões

Uai | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
IF	17G0902448
Volume emitido	R\$10.400.700,00

Quantidade	10.000
Remuneração	IPCA + 8,50%
Data de emissão	27/07/2017
Data de vencimento	20/10/2022
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Quotas, Regime Fiduciário, Seguro

Iso | 1ª Emissão 5ª Série

Tipo	CRI
Emissor	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
IF	17L0776216
Volume emitido	R\$31.415.700,00
Quantidade	30.000
Remuneração	IPCA + 8,50%
Data de emissão	15/12/2017
Data de vencimento	17/06/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Seguro, AF Acoes