

ATA DA SÉTIMA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 2ª E 3ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., REALIZADA EM 20 DE AGOSTO DE 2018 (“SÉTIMA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA E LOCAL: Em 20 de agosto de 2018, às 14h31, 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: Convocação realizada por meio de edital publicado no Diário do Comércio e Indústria – DCI nos dias 27, 28 e 31 de julho de 2018, nos termos da Cláusula 16.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Presentes (i) investidores representando 86,68% (oitenta e seis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Investidores”, “CRF” e “Emissão”); (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) Elias Fernando da Silva Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 459.077.731-20, representante da Alcance Capital Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.703.191/0001-74, contratada pela Devedora para assessoria financeira desta. E

MESA: Presidente: Angelo Antonio Ribeiro da Silva e Secretário: João Carlos Falbo Mansur. f

ORDEM DO DIA: Em virtude da notificação extrajudicial enviada pela Pneusola Pneus e Peças S.A. em 23 de julho de 2018, constante do Anexo I desta ata, contestando a validade dos Créditos Imobiliários Cedidos, deliberar a respeito da decretação ou não da Resolução da Cessão, nos termos do item (xxxi) da cláusula 6.1 do Termo de Securitização. jd

DELIBERAÇÕES: Após introduzidos os temas da Sétima Assembleia pela Securitizadora, foi dada a palavra ao Renato Antonio da Silva Costa e ao Elias Fernando da Silva Oliveira, que esclareceram que o contexto da notificação enviada seria entender as condições dos *Fee* pactuados na Emissão e para que o fluxo dos CRI fosse revisto em conformidade com a capacidade financeira da Pneusola. O Elias Oliveira ainda observou que a Alcance Capital Ltda e a Devedora não tiveram tempo hábil de analisar a resposta à notificação enviada pela Securitizadora.

Após análise e discussão dos esclarecimentos apresentados, os Investidores votantes e presentes nesta Sétima Assembleia, deliberaram pela suspensão desta Sétima Assembleia até o dia **17 de setembro de 2018 às 14:30h**, para que nesse momento a Devedora e seus representantes possam se manifestar se estão ou não de acordo com as respostas apresentadas e se comprometer a não mais questionar os Créditos Imobiliários e as condições pactuadas na Emissão dos CRI.

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, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta Sétima Assembleia. E

Em vista da suspensão acima deliberada, os Investidores, a Devedora, o Renato Costa e o Elias Oliveira se comprometem expressamente a observar as obrigações assumidas nesta Sétima Assembleia. JD

O Agente Fiduciário alertou os Investidores sobre os potenciais ou eventuais riscos decorrentes das deliberações acima, sendo que eventualmente a postergação da tomada de decisão, podem gerar consequências que não é possível mensurar no momento dessa Sétima Assembleia. Consignou, ainda, que a tomada de decisão pelos Investidores, D

representados pelo seu gestor, administrador ou procurador, deve atender aos objetivos do seus investidores finais e de suas políticas e decisões de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Investidores, ao tomarem decisões nesta Sétima Assembleia, observam as orientações do seus investidores finais, uma vez que o instrumento de mandato é genérico e de amplos poderes.

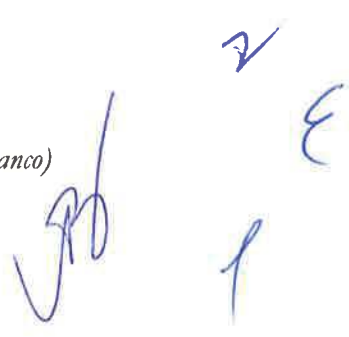
Os termos iniciados em letras maiúsculas que não tenham sido definidos nesta ata da Sétima Assembleia o foram nos documentos da Emissão.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2018

(assinaturas na próxima página)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página 1/2 de assinaturas da Ata da Sétima Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de agosto de 2018.

Mesa:



Angelo Antonio Ribeiro da Silva
Presidente




João Carlos Falbo Mansur
Secretário

Agente Fiduciário:




VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27



Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG: 15461802000-3
009.635.843-24

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

ANEXO I - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Belo Horizonte/MG, 23 de julho de 2018.

À

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar,
Conjunto 1.701, Bairro Jardim Paulistano,
São Paulo/SP, CEP 01452-000

REAG INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar,
Conjunto 1.701, Bairro Jardim Paulistano,
São Paulo/SP, CEP 01452-000

**INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Rua Ramos Batista, nº 152, Bairro Vila Olímpia,
São Paulo/SP, CEP 04552-020

PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A., pessoa
jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
17.281.668/0001-57, com endereço na Avenida Amazonas, nº
8.556, Bairro Cabana, Belo Horizonte/MG, CEP 30510-000, vem,
respeitosamente, à presença de V. Sa., apresentar a presente
NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, nos seguintes termos:

**I - Da Desproporcionalidade do Valor do
Aluguel**

No dia 20/09/2016, a **NOTIFICANTE** celebrou
com o **REAG RIACHO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO**

IMOBILIÁRIO - FII, o Instrumento Particular de Locação Não Residencial e Outras Avenças, tendo por objeto a locação dos imóveis de Matrículas **83.858** (3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG), **29.203** (6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG), **43.094** (6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG), **45.739** (6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG), **54.988** (6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG), **96.757** (Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG) e **57.909** (3º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG), pelo valor mensal de **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**, reajustado anualmente IPCA, pelo prazo certo e determinado de 120 (cento e vinte) meses.

O referido contrato foi celebrado em conjunto com outros instrumentos, visando a constituição de uma operação estruturada para captação de recursos no mercado de capitais, via securitização de Créditos Imobiliários Cedidos junto aos **NOTIFICADOS**.

À época, para fins de fixação do valor do aluguel, foi encomendado um laudo de avaliação à **York Partners Consultoria Ltda.**, que apurou o valor total dos imóveis em **R\$19.281.000,00 (dezenove milhões duzentos e oitenta e um mil reais)**.

Com efeito, o valor do aluguel corresponde a **2,59% (dois vírgula cinquenta e nove por cento)** do valor de avaliação dos imóveis, o que, sabidamente, está completamente fora da realidade do mercado imobiliário.

Percebe-se, portanto, que o locatício foi estabelecido de forma manifestamente excessiva e aleatória, traduzindo em vantagem indevida para os **NOTIFICADOS**.

Destarte, os **NOTIFICADOS** devem ser compelidos a demonstrar quais foram os critérios e os parâmetros utilizados para estabelecer o valor do aluguel em **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Não obstante, independentemente de serem plausíveis ou não os referidos critérios e parâmetros, a fim de se adequar à realidade do mercado imobiliário, o valor do locatício deve ser reduzido para **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)** por **mês**, retroativo a janeiro de 2018.

II - Da Prestação de Contas

Conforme informado anteriormente, a **NOTIFICANTE** celebrou com os **NOTIFICADOS** diversos instrumentos contratuais objetivando a captação de recursos no mercado de capitais, via securitização de Créditos Imobiliários Cedidos.

Nessa esteira, a **NOTIFICANTE** e seus **sócios**, como um dos mecanismos para operacionalizar o negócio, constituíram o **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, o qual cedeu Créditos Imobiliários Cedidos - CCI, referentes ao contrato de locação descrito no Item I acima, correspondentes a **R\$31.464.000,00** (trinta e um milhões quatrocentos e sessenta e quatro reais),

a serem pagos em 72 (setenta e duas) parcelas mensais de R\$437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais) cada.

Em contrapartida, pela referida cessão, os **NOTIFICADOS** se obrigaram a pagar ao **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, o valor de R\$18.307.383,42 (dezoito milhões trezentos e sete mil trezentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos), imediatamente após o cumprimento das condições previstas no respectivo contrato, da seguinte forma:

- Ficou expressamente autorizado que o valor de R\$1.275.534,30 (um milhão duzentos e setenta e cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais e trinta centavos) fosse destinado para liquidação da Cédula de Crédito Bancário nº 000270978614, emitida pela devedora em favor do Banco Citibank S/A;

- Ficou expressamente autorizado que o valor de R\$11.463.339,69 (onze mil quatrocentos e sessenta e três mil trezentos e trinta e nove reais e sessenta e nove centavos) fosse destinado para liquidação da Cédula de Crédito Bancário nº 17281668-1, emitida pela devedora em favor do Moneu Plus Sociedade de Crédito ao MEPP Ltda., conforme endosso ao Reag Recebíveis - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto - FIDC e, posteriormente, ao Vila Velha - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto - FIDC - NP;

- O valor de R\$5.568.509,43 (cinco milhões quinhentos e sessenta e oito mil quinhentos e nove reais e

quarenta e três centavos), seria transferido para conta bancária de livre movimentação do **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII;**

- O valor de R\$82.000,00 (oitenta e dois mil reais) seria deduzido do montante para custear despesas incorridas para a criação do Fundo de Liquidez;

- Ficou autorizado o abatimento de valores referentes ao custeio de despesas incorridas para emissão da Operação.

Todavia, em que pese o contrato ter sido celebrado há mais de 2 (dois) anos e serem bem claras as obrigações dos **NOTIFICADOS**, até a presente data não se sabe ao certo os valores que foram efetivamente liquidados.

Dessa forma, devem os **NOTIFICADOS** prestarem contas de forma detalhada e analítica, através de declaração formal, dos valores efetivamente liquidados em decorrência da operação do CRI descrita acima.

Ademais, como os cotistas do **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** não são os gestores efetivos, eles também fazem jus à prestação de contas formal das transações financeiras, de forma analítica, realizadas pelo fundo desde a sua constituição até a presente data.

Outrossim, visando a transparência do negócio, a **NOTIFICANTE** também se vale do presente expediente

para pleitear aos **NOTIFICADOS** a apresentação das memórias de cálculo referentes aos encargos descritos abaixo, bem como a apresentação de eventuais documentos assinados pela **NOTIFICANTE**, nos quais ela manifesta concordância pelos descontos dos referidos encargos:

- **Estruturação:** R\$970.000,00 (novecentos e setenta mil reais) referentes ao "all in" do mandato que prevê taxa mínima de 2% (dois por cento) sobre a emissão total.

- **Securitização:** 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) sobre o valor liquidado, calculados sobre o valor da soma do CRI Sênior e CRI subordinado.

- **Distribuição:** 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o valor liquidado, calculados sobre a soma do CRI Sênior e Subordinado.

Por fim, ante as razões expostas na presente Notificação, a **NOTIFICANTE** pugna pela suspensão da próxima Assembleia do **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, designada para o dia 24/07/2018. E

III - Dos Pedidos

Diante do exposto, a **NOTIFICANTE** requer aos **NOTIFICADOS**:

a) a demonstração de quais foram os critérios e os parâmetros utilizados para estabelecer o valor do aluguel em **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**;

b) a redução do valor do aluguel para **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)** por mês, retroativo a janeiro de 2018;

c) a prestação de contas de forma detalhada e analítica, através de declaração formal, dos valores efetivamente liquidados em decorrência da operação do CRI;

d) a prestação de contas formal das transações financeiras, de forma analítica, realizadas pelo **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** desde a sua constituição até a presente data;

e) a apresentação das memórias de cálculo referentes aos encargos de **Estruturação, Securitização e Distribuição**, bem como a apresentação de eventuais documentos assinados pela **NOTIFICANTE**, nos quais ela manifesta concordância pelos descontos dos referidos encargos. E

f) a suspensão da Assembleia do **REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** designada para o dia 24/07/2018. 2

Atenciosamente,

PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A.

