



RELATÓRIO ANUAL

AGENTE FIDUCIÁRIO

2018

Certificado de Recebíveis Imobiliários
2ª e 3ª SÉRIES

1ª EMISSÃO

REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

Carta aos Investidores

Aos

SENHORES INVESTIDORES

À

EMISSIONA

Na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") das **2ª e 3ª SÉRIES** da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da **REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS** ("Emissora") apresentamos a V. Sas. o relatório anual sobre a referida emissão ("Relatório"), atendendo ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM n.º 583/16") e no instrumento de emissão do respectivo ativo.

Informamos, também, que a versão eletrônica deste Relatório está à disposição dos investidores no site do Agente Fiduciário. www.vortex.com.br.

São Paulo, 2 de Maio de 2019.

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
Auditor Independente	CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA (03714913000168)

1.2 - Dados da emissão

Série 2

Nº IF	16I0926229
Nº ISIN	BRRGSSCRI019
Valor nominal unitário	R\$ 1.068,70
Quantidade	15000
Volume total	R\$ 16.030.529,04
Taxa juros	12%
Atualização monetária	Anual
Indexador	IPCA / Anual
Data emissão	20/09/2016
Data vencimento	20/06/2030
Conta centralizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Regime de colocação	Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09

Série 3

Nº IF	16I0926379
Nº ISIN	BRRGSSCRI027
Valor nominal unitário	R\$ 400.763,23
Quantidade	10
Volume total	R\$ 4.007.632,26

Taxa juros	6,4%
Atualização monetária	Anual
Indexador	IPCA / Anual
Data emissão	20/09/2016
Data vencimento	22/09/2023
Conta centralizadora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Regime de colocação	Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09

1.3 - Principais Contratos e Partes

AF JUIZ DE FORA - 1 RERRATIFICAÇÃO

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

PROMESSA DE COMPRA E VENDA JUIZ DE FORA

Parte	CNPJ	Nome
Credor	07.121.327/0001-60	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP
Comprador	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Parte	CNPJ	Nome
Comprador	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
Credor	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A

AF IMOVEIS CONTAGEM - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -

		FII
Fiduciario	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Fiduciante	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A

LOCAÇÃO - 3 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	07.121.327/0001-60	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP
Fiador	08.594.268/0001-00	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP
Fiador	559.348.626-34	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA
Fiador	614.212.516-04	Isabela de Fatima Rezende Costa
Fiador	039.298.766-04	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA
Locatário	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A
Locador	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

LOCAÇÃO - 2 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	07.121.327/0001-60	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP
Fiador	08.594.268/0001-00	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP
Fiador	559.348.626-34	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA
Fiador	614.212.516-04	Isabela de Fatima Rezende Costa
Fiador	039.298.766-04	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA
Locatário	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A
Locador	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CESSAO CREDITO - 4 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Devedor	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A
Fiador	08.594.268/0001-00	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP
Fiador	559.348.626-34	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA

Fiador	451.235.866-87	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA
Fiador	039.298.766-04	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA
Cessionario	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Cedente	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CESSAO CREDITO - 3 ADITAMENTO

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

CESSAO CREDITO - 2 ADITAMENTO

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

TS - 5 ADITAMENTO

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

TS - 4 ADITAMENTO

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

TS - 3 ADITAMENTO

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

TS - 2 ADITAMENTO

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

TS - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente de Monitoramento	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

CF - 1 ADITAMENTO

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

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

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

LOCACAO - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

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

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

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

AF IMOVEIS CONTAGEM

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

AF IMOVEIS BH 2

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

AF IMOVEIS BH 1

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

AF IMOVEIS - JUIZ DE FORA

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

CCV

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

LOCACAO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	07.121.327/0001-60	TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA - EPP
Fiador	08.594.268/0001-00	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP
Fiador	559.348.626-34	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA

Fiador	451.235.866-87	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA
Fiador	039.298.766-04	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA
Locatário	17.281.668/0001-57	PNEUSOLA PNEUS E PECAS S/A
Locador	18.836.451/0001-29	REAG RIACHO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CF

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

EMISSAO CCI

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

CESSAO CREDITO

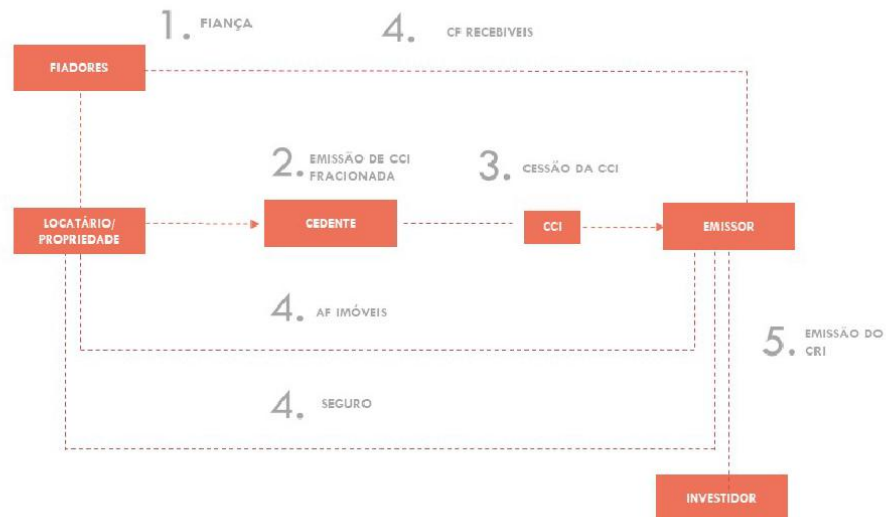
Parte	CNPJ	Nome
Fiador	08.594.268/0001-00	PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA - EPP
Fiador	559.348.626-34	RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA
Fiador	451.235.866-87	ANTONIO AUGUSTO DA SILVA COSTA
Fiador	039.298.766-04	ANTONIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA
Cessionario	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS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

TS

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Emissor	20.451.953/0001-83	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS

1.4 - Fluxograma



1.5 - Ativos de Circulação

IF:	1610926229
Emitida:	15.000
Deposi. Cetip:	15.000
Deposi. Bovespa:	
Tesouraria	0
Convertidas	-
Resgatadas	-
Saldo	R\$ 18.492,36

IF:	1610926379
Emitida:	10
Deposi. Cetip:	10
Deposi. Bovespa:	

Tesouraria	0
Convertidas	-
Resgatadas	-
Saldo	R\$ 4.928.054,21

1.6 - Eventos Financeiros

Emissão 1 - Serie 2

Data Base	Pagto. Juros	Pagto. Amortização	Pagto. Total
24/01/2018	12,27172756	11,46293498	23,73000000
22/02/2018	10,67396634	13,06081903	23,73000000
22/03/2018	10,19021835	13,54453206	23,73000000

Observação

Em janeiro/2018 houve inadimplência parcial do pagamento de aluguel (lastro) pela Devedora, de modo que o saldo acumulado dos CRI Subordinados (3ª série) foi utilizado para honrar o pagamento dos CRI.

Em 17/09/2018 foi aprovado pela Continuação da 6ª AGT novo fluxo dos CRI, o qual inviabilizou o pagamento dos CRI Subordinados (3ª série). Nesse sentido, em 10/12/2018 foi aprovado em sede de Nona Assembleia o cancelamento dos CRI Subordinados.

Os eventos de fev/2018 e mar/2018, não foram pagos nas datas previstas. Porém em abr/2018, foi criado um evento genérico, para quitar os inadimplementos com multa e mora, através do sistema CETIP. Há um diferença nesta data, entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora de R\$ 1,40 devido os encargos moratórios citados acima. .

Em set/18, foi feita uma AGT repactuando o fluxo do ativo. Não teve pagamento em out/18 e nov/18 . Sendo eles, realizados em dez/18 com multa e mora, via TED, depois da data prevista. Há um diferença nesta data, entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora de R\$ 1,57 devido os encargos moratórios citados acima.

Emissão 1 - Serie 3

Operação sem fluxos de pagamento.

2 - Fatos Relevantes

Fato 1: 01/03/2018

 [CRI 1E2S-3S - PNEUSOLA - Aviso Investidores - 20180301.pdf](#)

Interesse em convocação de AGCRI.

Fato 2: 19/03/2018

 [Reag - CRI Locacao Pneusola - Aviso aos Investidores - 20180319 \(site\).pdf](#)

Comunicado de não instalação de AGTCRI diante da insuficiência de quórum para instalação.

Fato 3: 20/03/2018

 [Reag - CRI Locacao Pneusola - Aviso aos Investidores \(site\).pdf](#)

Publicação de Edital de Convocação à Assembleia Geral de Titulares de CRI em 2ª convocação.

Fato 4: 04/07/2018

 [REAG - 1E2S3S - PNEUSOLA - AVISO AOS INVESTIDORES 20180704.pdf](#)

AVISO AO MERCADO

Fato 5: 26/07/2018

 [CRI - PNEUSOLA - NotificaÃ§Ã£o.pdf](#)

NOTIFICAÇÃO AO CEDENTE

Fato 6: 20/08/2018

 [CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 6AGT 20180820 Site.pdf](#)

6 ASSEMBLEIA DE INVESTIDORES

Fato 7: 20/08/2018

 [CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 7AGT 20180820 Site.pdf](#)

7 ASSEMBLEIA DE INVESTIDORES

Fato 8: 17/09/2018

 [CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 6AGT 20180917 site.pdf](#)

6AGT

Fato 9: 17/09/2018

 [CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 7AGT 20180917 site.pdf](#)

7AGT

Fato 10: 17/09/2018

[CRI -1E2-3S - PNEUSOLA - 8AGT 20180917 site.pdf](#)

8AGT

3. Obrigações



Cumpridas: 100,00%

Não Cumpridas: 0,00%

a) Vencidas e não Cumpridas: 0

b) A Vencer: 76

Observação

A Operação conta com inadimplências de obrigações que foram saneadas por waiver ou dispensa do investidor em Assembleia Geral e por isso são consideradas adimplentes na demonstração acima.

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA

CNPJ 03.714.913/0001-68

[676457.12.18-mesclado. DF 2018 reag securities.pdf](#)

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente da emissora, 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 2018 e 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 2018, 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 - 201804](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201802](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201805](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201809](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201807](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201807](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201810](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201808](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201803](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201811](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201812](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201806](#)

[cri - 1e2-3s - pneusola - relatorio mensal - 201801](#)





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. Infos. Societárias do emissor

5.1 Informações Societárias

-  [Reag Securities AGE 20182604.pdf](#)
-  [Reag Securities AGO 20183004.pdf](#)
-  [REAG SECURITIES- Ata de RCA de 01.02.2018 - Registrada.pdf](#)
-  [26.04.2018 RCA - renúncia Robson e eleição do Mansur Diretor Administrativo.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 26 de Abril de 2018.
- Ata de Assembléia Geral, datada de 07 de maio de 2018
- RCA, datada de 01 de Fevereiro de 2018.
- RCA. datada de 26 de Abril de 2018.
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 30 de Abril de 2018.

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

-  [Organograma_REAG Securities.pptx](#)

6. Assembleias

-  [cri - pneusola - 4 agt 20180621](#)

- [!\[\]\(71ac35c616fd8bfda805d579390e24d8_img.jpg\) \[.cri - pneumosola - 5 agt 20180621\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(b10a8b91056068472be58f587e00cb47_img.jpg\) \[.cri -1e2-3s - pneumosola - agt - nao instalacao - 20180517\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(26a0aa65ffdf9b4c0922ec277970eeda_img.jpg\) \[.cri -1e2-3s - pneumosola - agt - 20181126\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(94aeee9c39a3a3d10654831c4bdd6b76_img.jpg\) \[.cri -1e2-3s - pneumosola - 9agt - continuacao - 20181204\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(3e6c1aedeeaa8d5deb59d3ee4ab46da3_img.jpg\) \[.cri -1e2-3s - pneumosola - 9agt 20181210 site\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(c902edf397a6ca641da2827a7619fb31_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20181126\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(2eeb38d109c7620c04b72105577a1616_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180820 site\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(9b13254820f9ffd91316055c68d8eb60_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180820 site \\(2\\)\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(77cc4955267260b8e40fe850d4fd81f6_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180917 site \\(2\\)\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(34437df9eac3d056fab1af3d28d2b5ea_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180917 site \\(3\\)\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(422361fdcd577a4c2437f2e7efadccc8_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20181210 site\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(484ab55bb87d294f9e51b0e2984d6d54_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180917 site\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(0a023bb142905d93595b969588773668_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180621\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(5c387e5a75a789fa99a236343bca2d24_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180724\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(38bb85a21bd8aa529f78d3d8fa76b623_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180621 \\(2\\)\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(30e403e066c2b42c8cfd719e90afa03d_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180517\]\(#\)](#)
- [!\[\]\(9ee64f081dfe5b318c871ded3b6c135a_img.jpg\) \[.cri - 1e2-3s - pneumosola - agt 20180405\]\(#\)](#)

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 rratificação da ata da 9ª AGT dos CRI Pneusola, apenas para alterar as informações do fluxo financeiro da AGT. Desse modo, não houve a a realização de nova AGT mas apenas a rratificação da ata da AGT realizada em dezembro/2018.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de Recursos

[CRI - 1E2-3S - PNEUSOLA - Destinação de Recursos 2018.pdf](#)

Os recursos adquiridos com a integralização dos CRI visam o pagamento do Preço de Cessão

9. Manutenção da Suficiência e Exequibilidade Garantias

1ª Garantia: Fiança **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0,00%

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.

2ª Garantia: Fiança **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0,00%

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.

3ª Garantia: Fiança **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0,00%

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.

4ª Garantia: Fiança **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0,00%

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: Alienação fiduciária de imóvel **Valor:** R\$ 7.254.000,00 **Porcentagem:** 39.227,01%

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 1.2.3 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. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em 31.12.2018. 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. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

6ª Garantia: Alienação fiduciária de imóvel **Valor:** R\$ 4.861.000,00 **Porcentagem:** 26.286,53%

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 1.2.3 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. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em 31.12.2018. 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. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

7ª Garantia: Cessão Fiduciária **Valor:** R\$ 0,00 **Porcentagem:** 0,00%

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 conseqüentemente 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.

Consolidado

Soma Total	Soma Porcentagem	Saldo devedor em 31.12
R\$ 12.115.000,00	65.513,54%	R\$ 18.492,36

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.

Em razão do não recebimento da posição patrimonial dos fiadores não foi possível observar sua suficiência e exequibilidade. Desta forma o Agente Fiduciário alerta que a fiança concedida pode não atender ao chamado no momento de execução.

Os valores contrapostos para o saldo devedor constam em milhares de reais.

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. Em razão da não composição dos imóveis no pacote de garantia, bem como em razão de que a cessão fiduciária não vem sendo depositada na conta corrente mantida no Banco Máxima, a qual deve recepcionar os recursos da cessão fiduciária, o áluco desta razão de suficiência e garantia não consegue ser apurada.

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2018. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

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 vez; 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 descumprimento dessa obrigação será 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 (i) não tem interesse na continuidade da prestação de serviços nesta operação, e por isso emitiu em 13 de agosto de 2018, ofício de renúncia para a Emissora e demais órgãos reguladores, não tendo comparecido interessados em assumir tal função. Declara ainda que está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem 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 qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função.

O Agente Fiduciário por varias oportunidades orientou ao Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares que declarassem o vencimento antecipado da operação tendo em vista que todas as negociações realizadas, e reestruturações proposta para a Devedora nao foram bem sucedidas ou não foram cumpridas em sua totalidade, sendo que os Titulares dos CRI preferiram manter a operação mesmo sem garantias e com o fluxo de pagamento renegociado e inadimplente decidiram por manter a operação de pé.

Através de notificação para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a Devedora questionou a a Emissora sobre: (i) o lastro constituído e o valor da locação; (ii) pediu prestação de contas para a Emissora sobre os recursos captados com os CRI, incluindo a quitação de algumas CCB e demais despesas da operação. Tudo quanto disposto foi objeto de assembleia (vide item das Assembleias) onde os titulares dos CRI tomaram conhecimento dos questionamentos pela Devedora. Em razão dos questionamentos feitos pela Devedora, os Titulares dos CRI teriam a possibilidade de declaração do vencimento antecipado da operação e também resolução da cessão dos créditos, no entanto mesmo assim optaram por manter a estrutura de pé.

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

4ª Série da 1ª Emissão | CRI CV UAI

Emissora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários

Volume total da emissão	R\$ 10.400.700,00
Quantidade	10.000
Taxa de juros	8,50
Data de emissão	27/07/2017
Data de vencimento	20/10/2022
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	Seguro, Regime Fiduciário, AF Quotas

5ª Série da 1ª Emissão | CRI DEB ISO

Emissora	REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CREDITOS
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 31.415.700,00
Quantidade	30.000
Taxa de juros	8,5
Data de emissão	15/12/2017
Data de vencimento	25/06/2024
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	AF Acoes, Seguro, Fundo de Reserva, AF Imovel, Fiança
