

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

CNPJ Nº 20.451.953/0001-83

NIRE 35.300.481.631

ATA DA QUARTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., REALIZADA EM 20 DE DEZEMBRO DE 2017 (“QUARTA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA E LOCAL: Em 20 de dezembro de 2017, às 10h00, 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: Primeira convocação realizada por meio de edital publicado no Diário do Comércio e Indústria – DCI nos dias 30 de novembro de 2017 e 1 e 2 de dezembro de 2017, nos termos da Cláusula 16.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Presentes (i) representantes dos investidores detentores de 87,24% (oitenta e sete inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“Investidores”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente); (ii) representantes da Securitizadora; (iii) representante da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Agente Fiduciário”); (iv) representantes do Laboratório Sabin de Análises Clínicas Ltda. (“Devedor”); e (v) representantes do Cedro Properties – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Cedente”).

MESA: Presidente: Guilherme Ponce de Andrade Botelho e Secretária: Tamiris Nogueira César.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a prorrogação do prazo para que o Devedor: (a) regularize a situação das Benfeitorias (conforme definido no Termo de Securitização) existentes nos imóveis objeto das matrículas nº 21.499 e 20.565, ambas registradas junto ao 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóveis Sede” e “Cartório de Registro de Imóveis”, respectivamente), perante a competente prefeitura, com

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several initials below it.]

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials in the center and right.]

a emissão do “habite-se”; e (b) proceda à averbação das Benfeitorias nas respectivas matrículas dos Imóveis Sede perante o Cartório de Registro de Imóveis (“Regularização”);

(ii) a alteração no prazo para registro do (a) Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e seus aditamentos e (b) do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico “Built To Suit” e Outras Avenças (“1º Aditamento ao Contrato Built To Suit”) e próximos aditamentos, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; e

(iii) na hipótese de aprovação dos itens (i) e (ii) desta ordem do dia, a autorização para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, formalize todos os competentes aditamentos aos documentos da Emissão, de modo a refletir as deliberações aprovadas nesta Quarta Assembleia.

DELIBERAÇÕES: Registrada a abstenção da investidora Sandra Santana Soares Costa, nos termos da Cláusula 16.12 do Termo de Securitização, após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os Investidores aprovaram, por unanimidade dos Investidores votantes e presentes nesta Quarta Assembleia, e sem qualquer ressalva:

(i) prorrogar por 06 (seis) meses a contar desta data o prazo para que o Devedor realize a Regularização, sendo certo que, o prazo aqui aprovado poderá ser novamente aplicado, diante de fundamentada necessidade apresentada pelo Devedor, ligada aos procedimentos junto à prefeitura e/ou ao registro de imóveis competente, e independente de assembleia geral a ser convocada pela Securitizadora;

(ii) em razão da deliberação aprovada no item (i) acima, alterar o prazo para conclusão da Regularização, conforme previsto no 1º Aditamento ao Contrato Built To Suit, no Contrato de Cessão, e no Termo de Securitização, ficando, desta forma, aprovada a alteração na redação:

(A) da Cláusula 14.4 do 1º Aditamento ao Contrato Built To Suit, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“14.4. O Locatário, neste ato, se obriga a, até 20 de junho de 2018, podendo o referido prazo ser prorrogado por 6 (seis) meses pela Cessionária mediante fundamentada necessidade, (i) regularizar a situação das Benfeitorias existentes nos Imóveis Sede perante a competente prefeitura, com a emissão do Habite-se; e, concomitantemente (ii) proceder a averbação das Benfeitorias nas respectivas matrículas imobiliárias perante o Cartório de Registro de Imóveis (conforme definido na Promessa de Compra e Venda) (“Regularização”), a

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.

qual deverá ser comprovada mediante o envio à Cessionária das respectivas matrículas imobiliárias atualizadas. Caso o Locatário descumpra o prazo acima sem uma justificativa satisfatória segundo os critérios da Cessionária, e os Titulares dos CRI deliberem pela não concessão de novo prazo para a Regularização das Benfeitorias, a Cessionária poderá declarar resolvida de pleno direito a cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos prevista no Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula Sexta do Termo de Securitização.”

(B) do item (xxiv) da Cláusula 1.8 do Contrato de Cessão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(xxiv) caso o Devedor não apresente, até 20 de junho de 2018, podendo o referido prazo ser prorrogado por 6 (seis) meses pela Cessionária mediante fundamentada necessidade, as matrículas dos Imóveis Sede devidamente atualizadas, com a averbação das Benfeitorias, e a Cessionária ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, não aprovem a concessão de novo prazo para a Regularização das matrículas imobiliárias (conforme definido no Aditamento ao Contrato Built To Suit).”

(C) o item (xxiv) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(xxiv) caso o Devedor não apresente, até 20 de junho de 2018, podendo o referido prazo ser prorrogado por 6 (seis) meses pela Cessionária mediante fundamentada necessidade, as matrículas dos Imóveis Sede devidamente atualizadas, com a averbação das Benfeitorias, e a Securitizadora ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, não aprovem a concessão de novo prazo para a Regularização das matrículas imobiliárias (conforme definido no Aditamento ao Contrato Built To Suit); ou”

(iii) alterar o prazo de registro previsto no 1º Aditamento ao Contrato Built To Suit e seus aditamentos, bem como do Contrato de Cessão e seus aditamentos, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, ficando, desta forma, aprovada a alteração na redação:

(A) das Cláusulas 10.4 e 10.4.1. do 1º Aditamento ao Contrato Built To Suit, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“10.4. Em decorrência da prestação da Fiança pelas Fiadoras, o primeiro Aditamento ao Contrato Built To Suit e seus eventuais novos aditamentos serão registrados, em até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de sua assinatura, observado o disposto na cláusula 10.4.1 abaixo, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Brasília/DF e São Paulo/SP, devendo o Locatário comprovar ao Novo Locador e à Cessionária a realização do registro em até 5 (cinco) dias contados da sua formalização, mediante envio de

02 (duas) vias originais registradas do aditamento ao Contrato Built to Suit em questão em cada um dos Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Os custos referentes dos referidos registros serão arcados exclusivamente pelo Locatário.”

“10.4.1. Caso os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes façam exigências para registrar o Aditamento ao Contrato Built To Suit ou seus eventuais novos aditamentos, o Locatário e as Fiadoras comprometem-se, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do Aditamento ao Contrato Built To Suit e de seus eventuais novos aditamentos, ficando, portanto, em tal caso, o prazo previsto na Cláusula 10.4 acima prorrogado automaticamente pelo tempo necessário para sanar as referidas exigências.”

(B) das Cláusulas 7.3 e 7.3.1 do Contrato de Cessão, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“7.3. Em decorrência da prestação da Fiança pelos Fiadores, este Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos serão registrados, em até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de sua assinatura, observado o disposto na cláusula 7.3.1. abaixo, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Brasília/DF e São Paulo/SP, devendo o Devedor comprovar à Cessionária a realização do registro em até 5 (cinco) dias, contados da sua formalização, mediante envio de 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão e de seus eventuais aditamentos em cada um dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Os custos referentes aos registros deste Contrato de Cessão e de seus eventuais aditamentos serão arcados exclusivamente pelo Devedor.”

“7.3.1. Caso os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes façam exigências para registrar o presente Contrato de Cessão ou seus aditamentos, o Cedente e os Fiadores comprometem-se, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente Contrato de Cessão e de seus eventuais aditamentos, ficando, portanto, em tal caso, o prazo previsto na Cláusula 7.3 acima abaixo prorrogado automaticamente pelo tempo necessário para sanar as referidas exigências.”

(iv) em razão das deliberações anteriormente aprovadas, a autorização para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, formalize todos os competentes aditamentos aos documentos da Emissão, de modo a refletir as deliberações ora aprovadas.

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.

LAVRATURA: Foi autorizada, pela unanimidade dos Investidores votantes nesta Quarta Assembleia, 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 independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Investidores, neste ato, declaram que analisaram de forma diligente as deliberações e eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta Quarta Assembleia.

Em vista das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, o Devedor reconhece e se compromete expressamente a observar as obrigações assumidas nesta Quarta Assembleia.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não foram definidos nesta ata da Quarta Assembleia, o foram nos documentos da Emissão.

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

São Paulo, 20 de dezembro de 2017.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante dessa página foi deixado intencionalmente em branco)

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.

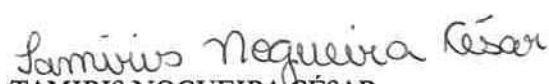
Página 1/5 de assinaturas da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017

Mesa:


GUILHERME PONCE DE ANDRADE

BOTELHO

Presidente


TAMIRIS NOGUEIRA CÉSAR

Secretária

Agente Fiduciário:


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Andréia Ramos
Procuradora
CPF: 136.158.737-7

Securitizadora:


REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Walter Martins Ferreira III
Diretor

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.

Página 2/5 de assinaturas da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017

Devedor:

LABORATÓRIO SABIN DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA.

LIDIA ABDALLA
PRESIDENTE

Cedente:

JULIO CESAR L. OLIVEIRA
Diretor

Raymundo Magliano Neto
Presidente

CEDRO PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(atual denominação do REAG Cedro – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Esta página é parte integrante da Ata da Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 20 de dezembro de 2017.