

ATA DA NONA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 292ª E 293ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”), REALIZADA EM 26 DE NOVEMBRO DE 2019 (“ATA DA NONA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA E LOCAL: Aos 26 de novembro do ano de 2019, às 10 horas, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, reuniram-se os investidores da 292ª e 293ª Séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securitizadora”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada nos termos do artigo 71, § 2º e artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404/76.

PRESENÇA: Representantes (i) de 100% (cem por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Nona Assembleia (“Investidores”); (ii) do Agente Fiduciário; (iii) da Securitizadora; e (iv) da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”).

MESA: Presidente: André Ricardo de Pinho Ronzani; Secretário: Julia Siggia Amorim.

ORDEM DO DIA: A) Em atenção às correspondências encaminhadas pela AUSA à Securitizadora, em 17 de dezembro de 2018 e e-mail encaminhado diretamente aos titulares dos CRI 07 de janeiro de 2019 (“Correspondências”), conforme consta no Anexo II e Anexo III à presente Ata da Nona Assembleia, deliberar sobre: **(A.i)** a readequação dos parâmetros de cobrança dos Créditos Imobiliários não adimplidos pelos devedores até a presente data, conforme listado nas Correspondências (“Créditos Imobiliários Inadimplentes”); **(A.ii)** as medidas a serem tomadas em razão da não observância do procedimento disposto na cláusula 5.2 do Contrato de Cessão de Créditos (conforme definido no Termo de Securitização), considerando os Créditos Imobiliários Inadimplentes; **(A.iii)** aprovação do reforço da garantia da operação,

através da cessão fiduciária de novos créditos imobiliários; **(A.iv)** a aprovação da contratação de agente de garantia para acompanhar os itens A.i, A.ii e A.iii acima, conforme proposta indicada no Anexo V à presente ata; e **B)** deliberar sobre as medidas a serem tomadas em razão do não recebimento do relatório de classificação de risco, conforme cl. 20.3 do Termo de Securitização, até a presente data.

DELIBERAÇÕES: Os Investidores aprovaram na íntegra, sem quaisquer ressalvas:

(A.i) Aditar os documentos da operação para refletir a ordem do dia em relação aos critérios de repactuação, conforme:

a) Isenção de encargos:

- Isenção de até 100% (cem por cento) de multa e juros dos Créditos Imobiliários Inadimplentes, em caso de renegociações, ficando certo que os créditos renegociados serão aqueles indicados no Relatório (conforme termo definido abaixo).

b) Alteração de Fluxo:

- Repactuação do pagamento do Contrato dos devedores, descritos no Anexo IV à presente ata, de modo que as parcelas do saldo, vencido e a vencer, sejam reduzidas em até 50% (cinquenta por cento) do valor original, no prazo de 6 (seis) a 12 (doze) meses, limitado ao vencimento do CRI, a partir da repactuação, a ser informado conforme o Relatório (descrito abaixo), sendo que, após esse período, o devedor voltará a pagar as parcelas contratuais, conforme acordado no Contrato, em valor suficiente para atender o fluxo de pagamento equivalente ao lastro do CRI, de modo a impedir impacto negativo no CRI;
- Repactuação do pagamento dos Créditos Imobiliários Inadimplentes, considerando o saldo vencido acrescido do saldo a ser cobrado no mês vigente e em valor suficiente para atender o fluxo de pagamento equivalente ao lastro do CRI, de modo a impedir impacto negativo no CRI, em até 12 (doze) meses,

limitado ao vencimento do CRI, desde que, em contrapartida, haja pagamento mínimo de 10% (dez por cento) deste montante, a ser informado conforme o Relatório, sendo que, após esse período, o devedor deverá pagar o saldo a vencer conforme acordado no Contrato;

- Repactuação do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários Inadimplentes, considerando o saldo vencido acrescido da parcela vigente do mês em valor suficiente para atender o fluxo de pagamento equivalente ao lastro do CRI, de modo a impedir impacto negativo no CRI, desde que, em contrapartida, haja pagamento mínimo de 10% (dez por cento) deste montante e o saldo da renegociação seja postergado para o final do contrato do devedor, limitado a 6 (seis) parcelas e limitado ao vencimento do CRI, a ser informado conforme o Relatório, devendo esta alternativa ser considerada como última possibilidade de renegociação;
- Repactuação do fluxo de pagamento total dos Créditos Imobiliários Inadimplentes e a vencer, possibilitando o desconto nos recebíveis futuros até o valor correspondente ao total pago final (valor pago atual com adição da nova dívida), seja equivalente ao valor de venda atual do lote;

(A.ii) Não haverá obrigatoriedade da execução e rescisão dos Contratos que forem renegociados de acordo com a deliberação do item “i” acima, considerando o disposto na cláusula 5.2 do Contrato de Cessão de Créditos (conforme definido no Termo de Securitização), uma vez que os Investidores possuem ciência que decorreu o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do inadimplemento do respectivo Crédito Imobiliário Inadimplente, listados nas Correspondências, sem que tenham sido iniciados, pela Servicer, os trâmites para execução do inadimplemento com a rescisão dos respectivos Contratos;

(A.iii) Cessão fiduciária de novos créditos imobiliários (“Cessão Fiduciária”) necessários para cobrir o déficit, na data base setembro de 2019, informado pela AUSA, no valor de R\$ **7.376.254,39** (Sete milhões, trezentos e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta e

quatro reais e trinta e nove centavos), que estão relacionados no Anexo IV à presente Ata da Nona Assembleia;

(A.iv) Contratação, pela AUSA, às suas próprias expensas, com a interveniência anuência da Securitizadora, da MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., com sede na Rua Bactória, nº 00206, apt. 702, Torre 2, Jardim Vila Formosa, CEP 03472-100, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.894.972/0001-23, conforme proposta indicada no Anexo V à presente ata, para validar e processar alterações contratuais como aditivos, mudanças de data de vencimentos, prorrogações de prazos aprovados nos itens A.i, A.ii e A.iii acima ("Agente de Garantia").

A AUSA ficará responsável por encaminhar, ao Agente de Garantia, todo dia 15 (quinze) de cada mês, relatório com os descontos concedidos nos Créditos Imobiliários, por meio de renegociações, no mês anterior, na forma da presente Nona Assembleia. No relatório deverá conter: nome do mutuário, identificação do imóvel, percentual de desconto concedido, novo fluxo e valor dos Contratos com os descontos, ficando certo que as alterações de datas de pagamento deverão sempre observar a data de vencimento final do CRI ("Relatório"), ficando claro que não caberá à Securitizadora realizar nenhum tipo de análise ou verificação no Relatório, tendo em vista a contratação de Agente de Garantia, conforme item "A.iv" acima.

Fica estipulado o prazo de **60 (sessenta) dias** contados da presente data para formalização dos aditamentos aos documentos da operação, assim como da Cessão Fiduciária e da formalização da contratação do Agente de Garantia, sendo certo que a AUSA deverá contratar escritório de advocacia externo para preparar as minutas necessárias.

(B) Não aplicar nenhuma penalidade, uma vez que as informações já foram encaminhadas à agência de rating.

Todos os termos iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, exceto se de outra forma aqui definidos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

Os Investidores declaram formal e expressamente que são titulares dos CRI em circulação, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Nona Assembleia, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via sistema Fundos.Net.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]