

ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 324ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”), REALIZADA EM 03 DE SETEMBRO DE 2020 (“ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA”)

Data, horário e local: Em 03 de setembro de 2020, às 11 horas, de forma digital, coordenada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securizadora”).

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

Presença: Representantes (i) do detentor de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Segunda Assembleia (“Investidor”); (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Securizadora.

Composição da Mesa: Presidente: Débora Abud Inácio; e Secretário: Nilson Raposo Leite.

Ordem do Dia: Em atenção à correspondência encaminhada pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Pateo Bandeirantes, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.788.492/0001-36 (“Fundo”), Devedor dos créditos imobiliários lastro dos CRI, à Securizadora, em 01 de setembro de 2020, conforme consta no Anexo II à presente Ata da Segunda Assembleia, deliberar sobre:

- a) Inclusão do mecanismo de redução gradual de taxa de juros remuneratórios (“*step down*”) referente à taxa de juros do CCV e conseqüentemente dos CRI, atualmente em 8,92% (oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias, mediante a verificação da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“SELIC Meta”), com a manutenção das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição e de suas respectivas datas de vencimento conforme definidas nos Documentos da Operação, sendo que para cada um dos níveis de SELIC abaixo, a taxa de juros a ser aplicada no CCV e nos CRI, no próximo evento de pagamento do CCV e dos CRI será conforme segue:

SELIC Meta	Redução da Taxa Fixa	Taxa final CRI (em TR+)
Abaixo de ou igual a 2,25%	3,27% a.a.	5,65%
Maior que 2,25% ou menor ou igual a 3,50	2,42% a.a.	6,50%
Maior que 3,50% ou menor ou igual a 4,25	1,92% a.a.	7,00%
Maior que 4,25% ou menor ou igual a 5,00	1,37% a.a.	7,55%
Maior que 5,00% ou menor ou igual a 5,50	1,02% a.a.	7,90%
Maior que 5,50% ou menor ou igual a 7,00	0,42% a.a.	8,50%
Maior que 7,00%	n/a	8,92%

- b) A apuração da redução a ser aplicada na taxa de juros do CCV e dos CRI será realizada em até 3 (três) dias úteis anteriormente à data de pagamento de cada remuneração do CCV (“Data de Apuração”), sendo certo que a taxa aplicável com a redução mencionada na tabela acima será aplicável para o período que se inicia em 10 de setembro de 2020 em relação ao CCV, com o primeiro pagamento aos Titulares dos CRI em outubro de 2020, conforme previsto no Termo de Securitização;
- c) A modificação dos prazos relativos ao pagamento antecipado, passando a vigorar com o seguinte conceito, a ser ajustado nos aditamentos aos Documentos da Operação, especificamente e respectivamente na Escritura de Emissão do CCV e no Termo de Securitização:

“3.1 A partir de 10 de setembro de 2021, o Comprador poderá, mediante notificação à Vendedora ou à Securitizadora, conforme o caso, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo (“Data do Pagamento Antecipado”), realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II deste Contrato. Entre 10 de setembro de 2021 (exclusive) e o dia 18 de setembro de 2022 (inclusive), tal pagamento antecipado poderá ser realizado, desde que acrescido de *penalty fee flat* incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 0,50% (cinquenta centésimos) ao ano pelo prazo médio remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo, e, posteriormente ao dia 18 de setembro de 2022, o pagamento poderá ser realizado sem nenhum acréscimo de prêmio (“Valor de Pagamento Antecipado”).
[...]

“4.7.1. A partir de 10 de setembro de 2021, o Devedor poderá, mediante notificação à Securitizadora, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo (“Data do Pagamento Antecipado”), realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II ao Contrato Imobiliário. Entre 10 de setembro de 2021 (exclusive) e o dia 18 de setembro de 2022 (inclusive), tal pagamento antecipado será acrescido de *penalty fee flat* incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano pelo prazo médio remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo, e, a partir do dia 18 de setembro de 2022, o pagamento poderá ser realizado sem nenhum acréscimo de prêmio (“Valor de Pagamento Antecipado”).
[...].”

- d) Em consequência de todas as deliberações previstas acima, a celebração pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelo Fundo dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, para refletir as matérias acima indicadas, de forma que o Fundo deverá providenciar os aditamentos necessários para formalização das matérias aprovadas nesta assembleia;
- e) Em consequência de todas as deliberações previstas acima, aprovar a autorização ao Agente Fiduciário e à Securitizadora para praticarem todo e qualquer ato necessário para formalização das deliberações realizadas nesta assembleia; e
- f) O envio, pelo Fundo, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da apólice de seguro referente à loja 2 contemplando o seu endosso à Securitizadora, conforme cláusula 7.1 da Alienação Fiduciária de Imóveis, em até 30 dias contados da presente data, apresentar o endosso do respectivo seguro. Caso, o respectivo endosso não seja apresentado do prazo acima, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 30 dias, desde que o Fundo esteja tomando todas as medidas necessárias para a obtenção do respectivo endosso;
- g) Em consequência de todas as deliberações previstas acima, o pagamento ao Investidor de *waiver fee* no valor de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o Saldo Devedor na data desta Ata da Segunda Assembleia, incluindo *gross-up* de tributos incidentes, a ser pago diretamente pelo Fundo em conta corrente a ser indicada pelo Investidor, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data.

Deliberações: Após a leitura da Ordem do Dia, o Investidor, sem quaisquer ressalvas, aprovou todas as matérias constantes da Ordem do Dia.

Disposições Finais: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, o Investidor, neste ato, exime a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

Todos os termos e expressões aqui escritos em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, exceto se de outra forma aqui previsto.

O Investidor declara formal e expressamente que é titular dos CRI em circulação, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização dos CRI da Securitizadora, celebrado em 11 de setembro de 2013, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Segunda 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 intencionalmente deixado em branco.]