

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME N° 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 02 DE JULHO DE 2020**

1. **Data, Hora e Local:** Em 02 de julho de 2020, às 9:00 horas, na sede social da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o 11.257.352/0001-43 ("Emissora" ou "Securitizadora"), na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730.

2. **Convocação** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI"), conforme disposto na Cláusula 13.13 do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*, conforme aditado, ("Termo de Securitização", "CRI" ou "Emissão", respectivamente) e artigos 71º, §2 e 124º, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S/A");

3. **Quórum e Presença:** Encontram-se presente nesta assembleia (i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença anexa a esta ata, (ii) representantes da Emissora e (iii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iv) representantes da Pollo Engenharia e Incorporações Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.586.556/0001-62.

4. **Mesa:** Presidente: Sr. Ricardo Elson do Carmo; Secretário: Alexandre Ferreira.

4. **Ordem do Dia:** a presente assembleia tem como objeto deliberar sobre a:

(i) Declaração ou não de vencimento antecipado devido ao recebimento indevido de valores referentes aos imóveis do Registro de Imóveis de Poços de Caldas de matrículas nº 43.393, 43.405, 43.418, 43.409, 43.390, 43.391, 43.423, 43.443, 43.453, 43.455, 43.437, 43.457, 43.467, 43.468, 43.449, 43.440, 43.431, e 43.442 na conta de livre movimento da Devedora, constante no estoque de unidades do Empreendimento ("Unidades Vendidas"), conforme cláusula 7.1, item "f" da CCB, aos quais os recebíveis provenientes das venda estão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*, celebrado em 25 de setembro de 2017, conforme aditada ("Instrumento CF Recebíveis"), bem como, tais Unidades Vendidas, estavam alienadas fiduciariamente à Securitizadora, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com o *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 25 de setembro de 2017, conforme aditado ("Instrumento AF Imóveis");

(ii) Caso não seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, conforme item "i", acima, aprovar ou não os imóveis oferecidos pela Devedora, de matrículas nº 82.944, 82.945, 82.946, 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis do Poços de Caldas – MG ("Imóveis Substituição"), avaliadas pela empresa SETAPE Serviços Técnico Avaliação Patrimônio Engenharia, em 17/06/2020, no valor total de mercado de R\$ 2.174.000,00 (dois milhões e cento e setenta e quatro mil reais), conforme laudos nº 82.839 e 82.843 ("Laudos de Avaliação"), em substituição as Unidades Vendidas, sendo que tais Imóveis Substituição serão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, e os créditos provenientes de eventuais futuras vendas de tais Imóveis Substituição, prometidos em cessão fiduciária, conforme aditamento a ser celebrado ao Instrumento CF Recebíveis ("Novas Garantias");

(iii) Autorizar ou não a Securitizadora a lavrar o Termo de Liberação de Garantias referente as Unidades Vendidas, antes da efetiva constituição das Novas Garantias;

(iv) Autorizar Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

5. Deliberações: Inicialmente o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI acerca de qualquer situação que poderia gerar conflito de interesses em relação a Emissora e demais partes dos Documentos da Operação, sendo informado que tal hipótese inexistente.

Desta forma, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem quaisquer ressalvas, deliberaram por:

(i) Não decretar o vencimento antecipado, conforme disposto na cláusula 7.1, item "f", da CCB, devido a recepção dos valores provenientes das vendas das Unidades Vendidas na conta de livre movimentação da Devedora, sendo os créditos da venda de tais unidades estavam cedidos fiduciariamente à Securitizados e os Imóveis alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, conforme Instrumento CF Recebíveis e Instrumento AF Imóveis, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas;

(ii) Aprovar a substituição das Unidades Vendidas pelos Imóveis Substituição, conforme acima definidos, sendo que deverá ser comprovado (i) o registro do Aditamento ao Instrumento CF Recebíveis nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, prevendo a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas dos Imóveis Substituição, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da data de realização desta assembleia, por meio de apresentação do referido aditamento a Securitizadora ao Agente Fiduciário e (ii) comprovação do registro na alienação fiduciária dos Imóveis Substituição, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por igual período para a apresentação das matrículas atualizadas dos Imóveis Substituição constando o referido gravame.

(iii) Autorizar a Securitizadora a lavrar o Termo de Liberação de Garantia referentes as Unidades Vendidas, antes da constituição das Novas Garantias; e

(iv) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

O não cumprimento dos prazos previstos no item "ii" das Deliberações da presente assembleia acarretarão hipótese de vencimento antecipado não automático dos CRI, devendo ser convocada uma nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de decretar ou não o vencimento antecipado deste, por descumprimento de obrigação não pecuniária, conforme previsto na cláusula 7.1, item "c" da CCB.

A Devedora neste ato ratifica todas as deliberações da presente assembleia, por meio de sua assinatura a esta ata, fazendo constar que irá findar os melhores esforços para o cumprimento de todo o aqui disposto.

Os Titulares dos CRI declaram-se cientes e anuem que não foi realizada nem uma espécie de auditoria jurídica sobre os Imóveis Substituição, desta forma, não sendo possível afirmar que estes encontram-se livres de quaisquer pendências, débitos tributários e eventuais gravames.

O Agente Fiduciário e a Emissora alerta os Titulares dos CRI que as deliberações desta assembleia apresentam riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a impossibilidade de execução das Garantias Adicionais, em caso de vencimento antecipado dos CRI, considerando o prazo de constituição elencado no item "ii" das Deliberações; (ii) a não realização de auditoria jurídica nos Imóveis Substituição o que impossibilita afirmar a regularidade em relação a débitos tributários, taxas, obrigações e gravames que podem haver sobre os referidos imóveis; (iv) apesar da apresentação dos Laudo de Avaliação, não é possível afirmar se a substituição das Unidades Vendidas pelos Imóveis Substituição acarretam em uma eventual diminuição das garantias ora prestadas aos CRI e (v) por fim, que a substituição das garantias acarreta em uma diminuição de índice de liquidez das garantias, uma vez que, caso houve o repasse das vendas das Unidades Vendidas, os recursos constantes na conta centralizadora, poderiam arcar com eventual inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora.

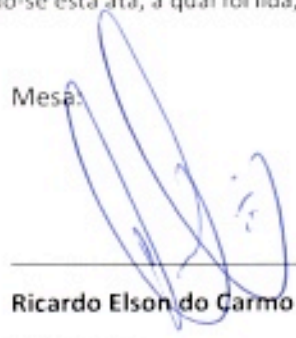
Consigna ainda que não é responsável por verificar de o Gestor, Administrador ou Procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, observa as orientações de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, bem como as normas aplicáveis.

A deliberações da presente assembleia devem ser interpretadas restritivamente com o disposto na presente ata, não importando em renúncia de quaisquer direitos ou privilégios dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, bem como na configuram novação das obrigações assumidas da Emissão, nos termos do artigo 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.

6. **Definições:** Para os fins desta Assembleia Geral, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta Ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Assembleia, lavrando-se esta ata, a qual foi lida, achada conforme, aprovada e por todos os presentes assinada.

Mesa:



Ricardo Elson do Carmo
Presidente



Alexandre Ferreira
Secretário

(O restante da página deixada intencionalmente em branco)

4

ANEXO I

São Bernardo do Campo, 02 de julho de 2020.

Ao Cartório de Ofício de Registro de Imóveis de Itajubá

A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, CEP 09750-730, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de ("**Fiduciária**"), constituída por meio do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e outras Avenças ("**Alienação Fiduciária**"), firmado em 25 de setembro de 2017, com o escopo de garantir a Cédula de Crédito Bancário nº FP 02509/17, no valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) emitida pela Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. ("**Devedora**") à Família Paulista Companhia Hipotecária ("**Credor Original**") ("**CCB**"), vem por meio do presente, no âmbito da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário firmado entre a Devedora e o Credor Original ("**CCI**"), nos termos da Cláusula 3.9 da Alienação Fiduciária, informar que foram excluídos da garantia os seguintes imóveis:

TORRE 01	
APARTAMENTO	MATRICULA
1103	43.393
1304	43.405
1605	43.418
1704	43.409
1802	43.390
1902	43.391

TORRE 02	
APARTAMENTO	MATRICULA
2101	43.423
2103	43.443
2104	43.453
2304	43.455
2502	43.437
2504	43.457
2505	43.467
2605	43.468
2703	43.449
2802	43.440
2901	43.431
21002	43.442

Dessa forma, a partir desta data, ficam devidamente autorizadas a levar este termo de liberação até o Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Itajubá/MG, a fim de formalizar a liberação do Ônus da Matrícula.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
CNPJ/MF nº: 11.257.352/0001-43

(Página de assinaturas 1/2 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 02 de julho de 2020).



BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Alexandre Domingos Pereira
RG: 27.572.689-7



POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA

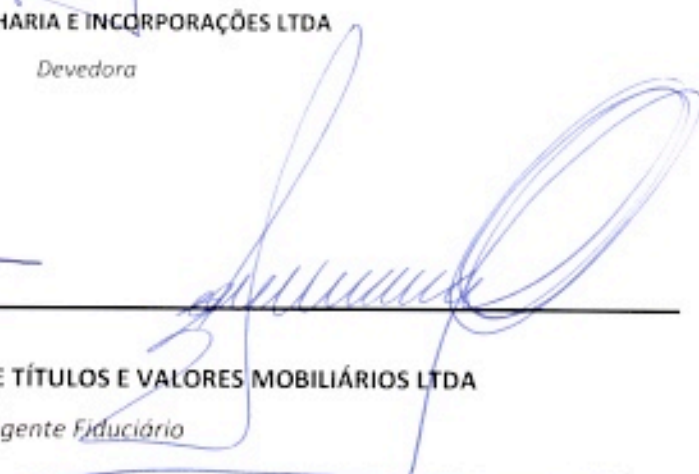
Devedora



VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 359.268.408-81



Ana Eugênia J. S. Queiroga
RG: 015461802000-3 SSP/MA
CPF: 009.635.843-24