

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF Nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 04 DE OUTUBRO DE 2024.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 04 dias do mês de outubro de 2024, em primeira convocação, às 10:00 horas, de forma integralmente digital por meio do sistema *Microsoft Teams*, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 81”), coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** (“Emissora” ou “Securitizadora”) inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.257.352/0001-43, com endereço na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730 (“Assembleia”).

2. **CONVOCAÇÃO:** Foi dispensada a publicação de Edital de Convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 19ª Emissão em série única da Emissora (“CRI”), nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e, nos termos da **Cláusula 14.10** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª Emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).

3. **PRESENÇA:** Os representantes (i) dos titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 19ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata (“Titulares dos CRI”); (ii) da **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.

4. **MESA:** Presidente: Sr. Alexandre Ferreira; Secretária: Sra. Amanda Oliveira de Melo

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

DS DS DS DS DS
AODM EI FMDS MVE

- I. Autorizar a emissora a efetuar pagamentos destinado a compra de insumos diretamente aos fornecedores e despesas de obras do empreendimento alvo, com recursos advindo dos recebíveis;
- II. Concessão de waiver de 120 (cento e vinte) dias uteis, a contar da data desta assembleia, para recomposição do Fundo de Juros e Fundo de Reserva;
- III. Aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº 10004523-5 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 23 de outubro de 2023, pela RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., localizada na cidade de Itapetininga, Estado de São Paulo, na Rua Virgílio Lopes, nº 234, Vila Reis, CEP 18209-210, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.025.363/0001-42 (“Residencial Rio Branco” ou “Emitente”) em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500975-8 Referente à Crédito Imobiliário” (“Segundo Aditamento”), para alterar a cláusula 4.2, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“ 4.2: A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada sempre a qualquer tempo, mediante envio de comunicação individual ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 05 (cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) o valor a ser pago ao Credor, o qual deverá ser calculado conforme item 4.1 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa”.

- IV. do Termo de Securitização, celebrado em 23 de outubro de 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para alterar a cláusula 8.5.3, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“8.5.3 A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada sempre a qualquer tempo, mediante envio de comunicação individual ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 05 (cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) o valor a ser pago ao Credor, o qual deverá ser calculado conforme item 4.1 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa”.

DS
AADM EI FMDS MVE

- V. Autorizar a constituição de uma nova alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 34.174, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga (“Alienação Fiduciária de Imóvel Vila Barth”), cujo o valor de avaliação equivale ao montante de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais);
- VI. Autorizar a venda e a posterior baixa da alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 97.152, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas (“Alienação Fiduciária de Imóvel Palmeiras”), sendo que, o valor da venda deverá ser pago da conta centralizadora, de modo que, R\$ 1.000.000,00 (um milhão) serão destinados a amortização extraordinária dos CRI’s/obras e o saldo de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil) será destinado a Devedora, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Vila Barth;
- VII. Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima.

6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído no Termo de Securitização, e de maneira substancial, nos Documentos da Operação.

7.1 O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles relacionados as Ordens do Dia. Consignam, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento e não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

DS DS DS DS DS
AADM EI FMDS MVE

7.2. O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos investidores. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e da legislação aplicável.

7.3. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001. A data de assinatura será aquela constante do Protocolo de Assinaturas da última assinatura.

7.4. Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, bem como todos os demais Documentos da Operação até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

7.5. A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizadas a tomarem todas as providências necessárias para implementarem o que foi aprovado pelos Titulares dos CRI.

7.6. As aprovações objeto desta assembleia deve ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, portanto, não são consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI, previstos no Termo de Securitização.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizadas a tomarem todas as providências necessárias para implementarem o que foi aprovado pelos Titulares dos CRI.

DS
AADM EI FMDS MVE

9. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata de Assembleia que, após lida e aprovada, pelo Agente Fiduciário, pelos Titulares dos CRI e pela Securitizadora, assinada.

Mesa:

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

Alexandre Ferreira

Presidente

DocuSigned by:

Amanda Oliveira de Melo

B874BBF67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo

Secretária

(Página de assinaturas 1/1 da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 04 de outubro de 2024)

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Nome: Amanda Oliveira de Melo

Cargo: Diretor

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Eduardo Ippolito
B640E9CA1A2E403...

DocuSigned by:
Flaviano Mendes de Sousa
6D4F5C5890F34C0...

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Por: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

Por: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

Página de assinaturas dos Titulares de CRI

(Anexo I da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 04 de outubro de 2024)

DocuSigned by:

C186583C84B84B5...

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS

*Representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 15ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital
Securitizadora S.A.*

Nome: Marcelo Vieira Elaiuy

CPF: 014.598.588-16

Cargo: Gestor