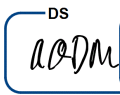
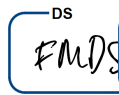
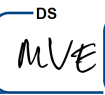


BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43 NIRE
35.300.461.827

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 16ª, 17ª e 18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 13 DE NOVEMBRO DE 2024.

1. **DATA E HORÁRIO:** 13 de novembro de 2024, às 09 horas, na sede da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora"), localizada na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750- 730.
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 das 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e, nos termos da Cláusula 10 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão 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 16ª, 17ª e 18ª 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; na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora, todos relacionados na lista de presença anexa à presente.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como Presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como Secretária.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:
- (i) A não decretação de vencimento antecipado devido a insuficiência de recursos no fundo de liquidez e em razão não pagamento, pela Devedora, das seguintes obrigações pecuniárias: setembro/2024, outubro/2024 e novembro/2024;
- (ii) conceder waiver à Devedora, o prazo de 90 (noventa) dias, a contar a presente ata, para efetuar o pagamento em atraso relativas à Amortização de Principal e Juros dos CRI referente as parcelas de setembro/2024, outubro/2024, novembro/2024, dezembro/24 e janeiro/2025.
- (iii) conceder à Devedora, o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da presente data, para a recomposição do Fundo de Liquidez;
- (iv) Concessão de waiver de 90 (noventa) dias para o cumprimento integral das obrigações não pecuniárias listadas na clausula 5.1, item (xiii), alíneas "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k" e "l" do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, vide abaixo:

DS DS DS DS DS Rubricar

“c. apresentação de certidão de quitação das dívidas de IPTU pela Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, referente aos Empreendimentos 1 e 2;

d. apresentação dos extratos atualizados dos parcelamentos de IPTU na Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ em andamento, a saber: (i) Termo de Parcelamento nº 04410/2020 e (ii) Termo de Parcelamento nº 04423/2020, no Empreendimento 2;

e. comprovante de dação em pagamento equivalente à 25% dos lotes das unidades do Empreendimento 3 ao antecessor Cerâmica São Luiz Ltda., inscrita no CNPJ nº 29.837.416/0001-40;

f. apresentação de certidão de quitação das dívidas de IPTU pela Prefeitura Municipal de Maricá-RJ, referente ao Empreendimento 3;

g. Renovação do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura de Itaboraí -RJ em nome da CAPP4, referente ao Empreendimento 3;

h. Comprovante de quitação de todos os débitos referentes à Dívida Ativa do Município de Niterói-RJ, apurados na certidão positiva de débitos nº 242412 emitida em 13/12/2022 em nome da C&M e no relatório de débitos obtido no Livro Fiscal Eletrônico do Contribuinte da Fazenda de Niterói entre maio/2018 e maio/2023 no montante de R\$ 180,37;

i. A obtenção da Certidão negativa de Dívida Ativa do Município de Itaboraí-RJ em nome da C&M;

j. A obtenção da Certidão Negativa de Tributos Mobiliários do Município de Itaboraí-RJ em nome da C&M;

k. Comprovante de quitação de todos os débitos referentes à Dívida Ativa do Município de Niterói-RJ, apurados na certidão positiva de débitos nº 242418 emitida em 13/12/2022 em nome da CAPP e no relatório de débitos obtido no Livro Fiscal Eletrônico do Contribuinte da Fazenda de Niterói entre maio/2018 e maio/2023 no montante de R\$ 9.445,95;

l. A obtenção da Certidão negativa de Dívida Ativa do Município de Maricá-RJ em nome da CAPP4; “

(v) Concessão de waiver de 90 (noventa) dias para o cumprimento integral das obrigações não pecuniárias listadas na cláusula 5.1, item (xiii), alíneas “a” e “b” do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, vide abaixo: Renovação do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura de Itaboraí -RJ em nome da C&M, referente ao Empreendimento 1 e Empreendimento 2 ou a apresentação o Habite-se definitivo dos ; e “a. Renovação do Licenciamento Ambiental expedido pela Secretaria Municipal da Itaboraí-RJ de Meio Ambiente e Urbanismo em nome da C&M, referente ao Empreendimento 1 e Empreendimento 2.

(vi) 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 no item acima.

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário verificou o quórum e demais condições para instalação da Assembleia, mediante a participação de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em circulação.

DS DS DS DS DS Rubricar


7. DELIBERAÇÕES: 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.

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

O Agente Fiduciário e a emissora informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, especialmente o aumento da sua exposição ao risco de crédito em decorrência do descumprimento pecuniário na operação desde setembro de 2024. Consigna, 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.

O Agente Fiduciário e emissora 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 e a emissora, 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.

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.

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. 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.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, esta Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

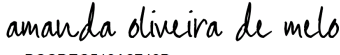
DS DS DS DS DS Rubricar
ADM El FMS MVE GV

Mesa:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

DocuSigned by:

BCCDEC513A2748B...

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

[As assinaturas seguem na próxima página.]

(Página assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 13 de novembro de 2024.)

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

DocuSigned by:

BCCDEC513A2748B...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Amanda Oliveira de Melo
Cargo: Diretora

DocuSigned by:

BC4CE9CA1A2E403...

DocuSigned by:

6D4F5C5890F34C0...

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador