

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 11.257.352/0001-43
NIRE 35300461827

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 20ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 06 DE SETEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 06 de setembro de 2024, às 15:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "CVM", respectivamente) e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09.750-730, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43 ("Assembleia" e "Emissora", respectivamente).
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação de edital de convocação, tendo em vista a presença dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 20ª (vigésima) emissão da Emissora ("CRI" ou "CRI 1ª Série" e "Titulares dos CRI", respectivamente), representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos da cláusula 12.2.2. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*", celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora, e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).
3. **PRESENÇA:** Presentes: **(i)** Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Anexo I"); **(ii)** representantes da Emissora; e **(iii)** representantes da Agente Fiduciário
4. **MESA:** Sr.(a) Alexandre Domingos Ferreira como Presidente, e Sr.(a) Amanda Oliveira de Melo, como Secretário(a).
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i)** Aprovar a emissão de 2 (duas) séries adicionais de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI 2ª Série" e "CRI 3ª Série", respectivamente, e quando mencionados em conjunto, "Novas Séries dos

DS DS DS DS DS DS

ADDM ALSL TPFS EI FMDS

CRI) no âmbito da 20ª (vigésima) emissão dos CRI da Emissora, nos termos do § 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, visando a captação de recursos necessários à finalização das obras dos Empreendimentos Alvo, com lastro na *Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7* no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("CCB 2"), a ser emitida pela **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 01, conjunto 1.003, Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Devedora"), em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente"), na qualidade de credora, acrescidos de juros, atualização monetária e quaisquer outros encargos e respectivos acessórios, nos termos previstos na CCB 2 ("Créditos Imobiliários"), compartilhando as mesmas garantias dos CRI, os quais serão cedidos para a Emissora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão") que será firmado pela Cedente, na qualidade de cedente, pela Emissora, na qualidade de cessionária, pela Devedora e pelos Fiadores e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar os Créditos Imobiliários. As Novas Séries dos CRI terão as principais características:

<u>CRI 2ª Série:</u>	<u>CRI 3ª Série:</u>
(a) <u>Número da Emissão:</u> 20ª (vigésima);	(a) <u>Número da Emissão:</u> 20ª (vigésima);
(b) <u>Número da Série:</u> 2ª;	(b) <u>Número da Série:</u> 3ª;
(c) <u>Quantidade de CRI 2ª Série:</u> 10.000 (dez mil)	(c) <u>Quantidade de CRI 3ª Série:</u> 10.000 (dez mil)
(d) <u>Valor Global dos CRI 2ª Série:</u> R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);	(d) <u>Valor Global dos CRI 3ª Série:</u> R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
(e) <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais);	(e) <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais);
(f) <u>Atualização Monetária:</u> A atualização monetária será devida anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, de acordo com a tabela constante da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização;	(f) <u>Atualização Monetária:</u> A atualização monetária será devida anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, de acordo com a tabela constante da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização;

(g) Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de 11,15% a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, conforme Cláusula 6.2. do Termo de Securitização;	(g) Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de 11,15% a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, conforme Cláusula 6.2. do Termo de Securitização;
(h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Observado o previsto na CCB 2 e de acordo com a tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização;	(h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Observado o previsto na CCB 2 e de acordo com a tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização;
(i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: De acordo com o previsto na CCB 2, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB 2;	(i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: De acordo com o previsto na CCB 2, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB 2;
(j) Taxa de Amortização: De acordo com a tabela de amortização constante do Anexo VIII do Termo de Securitização;	(j) Taxa de Amortização: De acordo com a tabela de amortização constante do Anexo VIII do Termo de Securitização;
(k) Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9. do Termo de Securitização;	(k) Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9. do Termo de Securitização;
(l) Garantias: Os CRI não contarão com garantias. A CCB 2 contará com garantia de Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Juros;	(l) Garantias: Os CRI não contarão com garantias. A CCB 2 contará com garantia de Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Juros;
(m) Coobrigação da Emissora: Não há;	(m) Coobrigação da Emissora: Não há;
(n) Subordinação: Não há;	(n) Subordinação: Não há;
(o) Ambiente de Depósito, Distribuição,	(o) Ambiente de Depósito, Distribuição,

<u>Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3; (p) <u>Data de Emissão</u>: 20 de agosto de 2024; (q) <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; (r) <u>Local de Pagamento</u>: Serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3; (s) <u>Prazo e Data de Vencimento</u>: 334 (trezentos e trinta e quatro) dias, vencendo, portanto, em 20 de julho de 2025; - bullet (t) <u>Forma</u>: Escritural; (u) <u>Classificação de Risco</u>: Não serão objeto de classificação de risco; e (v) <u>Fatores de Risco</u>: Conforme Cláusula 16 do Termo de Securitização.	<u>Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3; (p) <u>Data de Emissão</u>: 20 de agosto de 2024; (q) <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; (r) <u>Local de Pagamento</u>: Serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3; (s) <u>Prazo e Data de Vencimento</u>: 334 (trezentos e trinta e quatro) dias, vencendo, portanto, em 20 de julho de 2025; - bullet (t) <u>Forma</u>: Escritural; (u) <u>Classificação de Risco</u>: Não serão objeto de classificação de risco; e (v) <u>Fatores de Risco</u>: Conforme Cláusula 16 do Termo de Securitização.
--	--

(ii) Caso aprovado o item (i) da ordem do dia, aprovar o compartilhamento das Garantias entre a CCB 2, a Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7, pela Devedora em favor da Cedente, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e a Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4, emitida pela Devedora em favor da Cedente, no valor de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), uma vez que os CRI 1ª Série e as Novas Séries dos CRI são e/ou serão, conforme o caso, vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado;

(iii) Caso aprovado o item (i) da ordem do dia, aprovar a realização da oferta pública de distribuição dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, pelo Coordenador Líder, sendo que o público-alvo da oferta será exclusivamente investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

(iv) Aprovar a celebração de todos e quaisquer instrumentos que se façam necessários para refletir as deliberações aprovadas incluindo, mas não se limitando, os aditamentos dos Documentos da Operação; e

(v) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos e quaisquer atos relativos às deliberações tomadas na presente Assembleia.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias da ordem do dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem voto contrário ou abstenção, aprovaram na íntegra todas as deliberações discutidas na ordem do dia, autorizando, conseqüentemente, a Emissora e o Agente Fiduciário realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima.

6.1. Os Titulares dos CRI concordam e estão cientes que a Devedora, os Intervenientes Anuentes e os bens objeto das garantias reais não foram e não serão submetidos a auditoria jurídica legal (due diligence) para fins da oferta pública e emissão das Novas Séries dos CRI.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1 O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declara, juntamente com a Emissora, o Presidente e o Secretário, a presente Assembleia devidamente instalada.

7.2 O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que não é responsável por verificar se o gestor e/ou procurador dos CRI ao tomar decisões no âmbito da presente assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.3 As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importam em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

7.4 Em virtude da deliberação acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares de CRI, neste ato, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer o ato aqui deliberado, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade pelo respectivo ato e suas conseqüências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tal ato, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência do ato praticado nos termos desta Assembleia.

7.5 A presente ata de Assembleia será encaminhada à CVM por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6 Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada eletronicamente pelos participantes. **Mesa:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como Presidente, e Sr.(a) Amanda Oliveira de Melo, como Secretário(a).

Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 06 de setembro de 2024.

MESA:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

DS



DS

AODM

DS

ALSC

DS

TPFS

DS

El

DS

FMDS

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 06 de setembro de 2024.).

DocuSigned by:  BAF85A40C2E2451...	DocuSigned by: <i>Amanda Oliveira de Melo</i> B874BBF67DA9470...
--	---

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Amanda Oliveira de Melo
Cargo: Diretora

DocuSigned by: <i>Eduardo Ippolito</i> BC4CE9CA1A2E403...	DocuSigned by: <i>Flaviano Mendes de Sousa</i> 6D4F5C5890F34C0...
--	--

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador

ANEXO I

(Lista de Presença da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 06 de setembro de 2024.

DocuSigned by:
André Luiz Segurado Catrocchio
244C7F8C6499400

DocuSigned by:
Tales Prado Furlanetti Santos Silva
807C49E8B725405...

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação

Por: Devant Asset Investimentos Ltda.

Nome: André Luiz Segurado Catrocchio
Cargo: Diretor

Nome: Tales Prado Furlanetti Santos Silva
Cargo: Diretor

ANEXO II

Série 2 e 3 da 20º Emissão				
Nº Ordem	Data	Juros	% AM	
Emissão	20/08/2024	Não	Não	Carência
1	20/09/2024	Não	0,0000%	Sim
2	20/10/2024	Não	0,0000%	Sim
3	20/11/2024	Não	0,0000%	Sim
4	20/12/2024	Não	0,0000%	Sim
5	20/01/2025	Não	0,0000%	Sim
6	20/02/2025	Não	0,0000%	Sim
7	20/03/2025	Não	0,0000%	Sim
8	20/04/2025	Não	0,0000%	Sim
9	20/05/2025	Não	0,0000%	Sim
10	20/06/2025	Não	0,0000%	Sim
11	20/07/2025	Sim	100,0000%	Não

DS

DS

ADDM

DS

ALSC

DS

TPFSS

DS

El

DS

FMDS