

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 12 DE SETEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 12 de setembro de 2024, às 10:00 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 do Agente Fiduciário
4. **MESA:** Sr.(a) Alexandre Domingos Ferreira como Presidente, e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como Secretária.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Retificar os itens "p" e "s" do quadro do item (i) da ordem do dia da *Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis*

DS
[assinatura]

DS
ADDM

DS
El

DS
FMDS

DS
TPFSS

DS
ALSC

Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 06 de setembro de 2024 ("Assembleia 06/09/2024"), para alterar a data de emissão das 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 CRI"), bem como o prazo e a data de vencimento das Novas Séries dos CRI, passando referidos itens a vigor com a seguinte redação:

<u>CRI 2ª Série:</u>	<u>CRI 3ª Série:</u>
(...)	(...)
(p) <u>Data de Emissão:</u> 12 de setembro de 2024;	(p) <u>Data de Emissão:</u> 12 de setembro de 2024;
(s) <u>Prazo e Data de Vencimento:</u> 373 (trezentos e setenta e três) dias, vencendo, portanto, em 20 de setembro de 2025;	(s) <u>Prazo e Data de Vencimento:</u> 373 (trezentos e setenta e três) dias, vencendo, portanto, em 20 de setembro de 2025;

(ii) Aprovar o fluxo de pagamentos da CCB 2 (conforme abaixo definido) e, consequentemente dos Novas Séries dos CRI, para que passem a vigor conforme descrito no Anexo II desta ata;

(iii) Aprovar e ratificar que, para fins da oferta pública e emissão das Novas Séries dos CRI no âmbito da 20ª (vigésima) emissão dos CRI da Emissora, 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"), a Devedora, os Intervenientes Anuentes (conforme definido nos Documentos da Operação) e os bens objeto das garantias reais não foram e não serão submetidos a auditoria jurídica legal (due diligence), de modo que, o percentual do índice de garantias será inferior ao saldo de resgate antecipado dos CRIs;

(iv) Em razão da aprovação do compartilhamento das Garantias (conforme definido nos Documentos da Operação) entre a *Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4* emitida pela Devedora, no valor de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("CCB 2021"), a *Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7* emitida pela Devedora, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("CCB 1" e, quando mencionada em conjunto com a CCB 2021 e a CCB 2, "CCBs"), e a CCB 2, na Assembleia 06/09/2024, aprovar que, a contratação de um novo financiamento imobiliário pela Devedora, materializado por meio da emissão da CCB 2, e a consequente emissão das Novas Séries dos CRI, ocasionará uma redução no índice das Garantias, uma vez que tais Garantias passarão a assegurar o cumprimento de todas as obrigações garantidas das CCBs;

DS

DS

ADDM

DS

El

DS

PMDS

DS

TPFSS

DS

ALSC

(v) Aprovar a inclusão de novos fatores de risco na cláusula 16 do Termo de Securitização referentes à (a) não realização e/ou atualização da auditoria jurídica legal da Devedora, dos Fiadores e das Garantias para fins da oferta pública e emissão dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série; (b) existência de ação de execução de título extrajudicial em face da Devedora e da Chemin Participações (conforme definido nos Documentos da Operação); e (c) redução do índice das Garantias para 91,72% (noventa e um virgula setenta e dois por cento) em razão da emissão da CCB 2 e, consequentemente, dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, e o compartilhamento das Garantias entre as CCBs;

(vi) Aprovar a alteração da cláusula 7.5.3. do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.5.3. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, no caso de Amortização Extraordinária Facultativa, com todo e qualquer recurso oriundos de CCB e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado das CCB (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos, mediante envio de comunicação individual ao Credor das CCB, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 dez dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (e/ou "Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) data de realização da Amortização Extraordinária; (b) o valor a ser pago ao Credor das CCB ou CRI, o qual deverá ser calculado conforme Cláusula 7.5.2 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa."

(vii) Aprovar e ratificar 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;

(viii) Ratificar as demais deliberações aprovadas na Assembleia 06/09/2024 e que não foram retificadas; e

(ix) Ratificar e 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, consequentemente, 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.

DS
[assinatura]

DS
ADDM

DS
EI

DS
FMDS

DS
TPFSS

DS
ALSC

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 consequências, 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 e na Assembleia 06/09/2024.

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, 12 de setembro de 2024.

MESA:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBE67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

(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 12 de setembro de 2024).

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

DocuSigned by:

Amanda Oliveira de Melo

B874BBE67DA9470

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

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 12 de setembro de 2024.)

DocuSigned by:

24AC7EBC6199400...

DocuSigned by:

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS

Nº Ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Data de Atualização	Juros	Incorpora	Amortização	Taxa de Amortização (TAi)
Emissão	12/09/2024						
1	20/10/2024	21/10/2024		Sim	Não	Não	0,00%
2	20/11/2024	21/11/2024		Sim	Não	Não	0,00%
3	20/12/2024	20/12/2024		Sim	Não	Não	0,00%
4	20/01/2025	20/01/2025		Sim	Não	Não	0,00%
5	20/02/2025	20/02/2025		Sim	Não	Não	0,00%
6	20/03/2025	20/03/2025		Sim	Não	Não	0,00%
7	20/04/2025	22/04/2025		Sim	Não	Não	0,00%
8	20/05/2025	20/05/2025		Sim	Não	Não	0,00%
9	20/06/2025	20/06/2025		Sim	Não	Não	0,00%
10	20/07/2025	21/07/2025		Sim	Não	Não	0,00%
11	20/08/2025	20/08/2025		Sim	Não	Não	0,00%
12	20/09/2025	22/09/2025	20/09/2025	Sim	Não	Sim	100,00%

DS

DS

AODM

DS

El

DS

PMDS

DS

TPFSS

DS

ALSC