

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 DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL
SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 21 DE NOVEMBRO DE 2024

- 1. Data, Hora e Local:** 21 de novembro de 2024, às 10:00 horas, de forma integralmente digital nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme aditado ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** ("Emissora" ou "Securitizadora") inscrita no CNPJ/MF sob o 11.257.352/0001-43 na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização).
- 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 1ª, 2ª e 3ª Série da 20ª Emissão da Emissora ("CRI"), nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, do parágrafo único do art. 28 da Resolução CVM 60, e nos termos da Cláusula 12.2.2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das da 1ª, 2ª e 3ª Série da 20ª 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, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI"); (ii) da Vórtx 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.

DS
I

DS
AODM

DS
EI
FMDSTPSSALSC

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

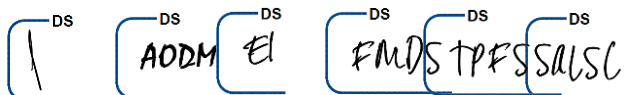
I. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária caracterizada na Cláusula 13, item "xxv" da Cédula de Crédito Bancário N ° 10004522-7 ("CCB 2"), bem como a Cédula de Crédito Bancário N° 10007341-7 ("CCB 3"), dado um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra do empreendimento Desing Harmonia e Milano Residencial.

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.

7. 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 às 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.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: 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.

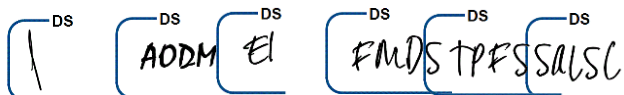
DS DS DS DS DS DS


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.

Por oportuno, os investidores declaram que tanto o Agente Fiduciário quanto a Emissora estão isentos de qualquer responsabilidade no que tange à verificação de eventuais atrasos no progresso das obras dos empreendimentos Desing Harmonia e Milano Residencial, em virtude da não recepção dos laudos correspondentes desde junho de 2024. Esses laudos são elaborados pelo agente de medição Ceemesse Planejamento e Gerenciamento de Obras Ltda (CMS), entidade contratada pelos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

As partes presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, em conformidade com os artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, seja em formato eletrônico ou por meio de assinaturas das partes, com certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001. A data de assinatura será aquela constante no Protocolo de Assinaturas, correspondente à última assinatura registrada.

Ratificam-se, ainda, todos os termos e condições do Termo de Securitização, bem como de todos os demais documentos relacionados à operação, até o pleno cumprimento das obrigações ali estipuladas. A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a adotar todas as medidas necessárias para a implementação das deliberações aprovadas pelos Titulares dos CRI.

DS DS DS DS DS DS

 The image shows a row of six blue rectangular boxes, each containing a handwritten signature or stamp. Above each box is a small 'DS' label. The signatures are: 1. A stylized 'I' or 'L' shape. 2. 'AADM' followed by a signature. 3. 'EI' followed by a signature. 4. 'FMDS' followed by a signature. 5. 'TPFS' followed by a signature. 6. 'SALSC' followed by a signature.

As aprovações decorrentes desta assembleia devem ser interpretadas de forma restritiva, como uma mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não configurando, portanto, novação, precedente ou renúncia a quaisquer outros direitos destes, conforme estabelecido 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, 21 de novembro de 2024.

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira

Presidente

DocuSigned by:

Amanda Oliveira de Melo

B874BBF67DA9470...

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 1ª, 2ª e 3ª Série da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.)

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

DocuSigned by:

Amanda Oliveira de Melo

B874BBF67DA9470...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Amanda Oliveira de Melo
Cargo: Diretora

DocuSigned by:

Eduardo Ippolito

BC4GE0GA1A2E403...

DocuSigned by:

Flaviano Mendes de Sousa

6D4F5G5890F34G0...

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador