

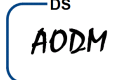
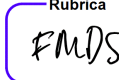
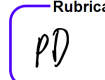
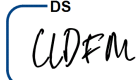
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

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 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 20ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL
SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 07 DE JANEIRO DE 2026.**

- 1. Data, Hora e Local:** No dia 07 de janeiro de 2026, às 11h00, de forma totalmente digital, conforme disposto na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme aditado ("Resolução CVM 60"), será realizada a assembleia coordenada pela BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. ("Emissora" ou "Securitizadora"), devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Torre Tarumã, Chácara Santo Antônio, São Paulo, SP, CEP 04794-000.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Foi dispensada a publicação do edital de convocação, em virtude da presença dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª (vigésima) Emissão da Emissora ("CRI" ou "CRI 20ª Emissão" e "Titulares dos CRI", respectivamente), os quais representam 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme disposto na cláusula 12.2.2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Emissora, e a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, devidamente organizada e constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-030, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), representada neste ato de acordo com as disposições do 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. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como Presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como Secretária.

DS DS Rubrica DS Rubrica DS
     

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

- I. Aprovar a não decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item "iii" da "Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB").
- II. Aprovar a concessão de carência durante o período de 12 (dose) meses para pagamento de juros a contar da data desta assembleia. Neste período fica consignado que os juros serão acruados e o incorporados ao saldo devedor;
- III. Aprovar a dispensa do cumprimento da obrigação semestral de atualização dos direitos creditórios previstas na Cláusula 3.10, do "Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia" ("Contrato de Cessão e Promessa"), celebrado em 20 de julho de 2021.
- IV. Aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação;
- V. 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. 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

DS AODM FMDS JRP PD UDEM

Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade as matérias descritas na Ordem do Dia.

Com relação a ordem do dia "II", restou consignado que a obtenção do Habite-se é condição indispensável para a regularização e liberação do empreendimento, possibilitando a entrega das unidades aos adquirentes, o registro das incorporações e demais atos administrativos e cartorários necessários à conclusão do projeto. A destinação ora aprovada tem caráter **excepcional e emergencial**, tendo em vista que a regularização fiscal é requisito essencial para a conclusão do empreendimento e para o cumprimento das obrigações assumidas junto aos compradores e órgãos públicos.

Após análise e discussão, a proposta foi **devidamente aprovada pelos presentes**, autorizando a administração a adotar todas as medidas necessárias à quitação dos débitos fiscais e à subsequente solicitação do "Habite-se" perante os órgãos competentes.

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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável 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 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

DS DS Rubrica DS Rubrica DS
AODM FMDS JRP PD UDEM

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.

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

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, está Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes.

São Paulo, 07 de janeiro de 2026.

Mesa:

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 1/2 de assinaturas do Termo de Rerratificação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 07 de janeiro de 2026).

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:
José Ricardo Pinheiro
FFF70EB26BDB454...

Assinado por:
Flaviano Mendes de Sousa
2ABD138B3F02471...

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA**

Agente Fiduciário

Nome: José Ricardo Pinheiro
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador

ANEXO I

Fluxo de pagamento

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI				
Série				
Data	Juros	Incorpora	Amortização	% AM
20/07/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/08/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/09/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/10/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/11/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/12/2025	Não	Não	Não	0,00%
20/01/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/02/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/03/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/04/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/05/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/06/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/07/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/08/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/09/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/10/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/11/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/12/2026	Não	Sim	Não	0,00%
20/01/2027	Não	Sim	Não	0,00%
20/02/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/03/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/04/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/05/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/06/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/07/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/08/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/09/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/10/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/11/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/12/2027	Sim	Não	Não	0,00%
20/01/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/02/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/03/2028	Sim	Não	Não	0,00%

DS
|

DS
ADDM

Rubrica
FMDs

DS
JRP

Rubrica
PD

DS
UDFM

20/04/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/05/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/06/2028	Sim	Não	Não	100,00%

DS



DS

AODM

Rubrica

FMDS

DS

JRP

Rubrica

PD

DS

UDFM