

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 11ª, 12ª E 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2023.

- 1. DATA E HORÁRIO:** 25 de outubro de 2023, às 09 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"), com sede localizada na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, 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 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI 1"), 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 12.2.2 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª 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 1 representando 100% (cem por cento) dos CRI 1 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. Ricardo Elson do Carmo como Presidente; e Sr. Alexandre Domingos Ferreira, como Secretário.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) autorizar ou não a **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Devedora"), e os Fiadores para que tomem nova dívida no mercado de capitais no âmbito de nova operação estruturada de securitização, no valor de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("CRI 2"). Caso aprovada a presente matéria, o CRI 1 e o CRI 2 deverão contar com cláusula que vincule o

vencimento antecipado das duas operações em caso de descumprimento ou inadimplemento de uma delas (*Cross default*);

(ii) em caso de aprovação do item (i) acima, autorizar ou não a Devedora e os Fiadores para que, em garantia do lastro dos CRI 2, sejam oferecidos os seguintes ativos/garantias, sendo os itens (b) e (c) abaixo compartilhados com o lastro dos CRI 1:

(a) fiança dos Fiadores (compostos pelas mesmas partes prestadoras da Fiança no âmbito do CRI 1);

(b) as Alienações Fiduciárias do: (i) Imóvel Luis Chemin – Matrículas 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534, 11.559; (ii) Galpão Gupac – Matrícula 127.386; (iii) Imóvel Harmonia - Matrícula 128.479; e Imóvel Milano – Matrícula 102.161; e

(c) a Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos e do estoque.

Em caso de aprovação do presente item (ii), os contratos que formalizam as garantias descritas em (b) e (c), atualmente vigentes, serão aditados, conforme o caso, para prever o compartilhamento de garantias.

O compartilhamento das garantias será formalizado por meio da celebração de um Contrato de Compartilhamento, entre a securitizadora e os agentes fiduciários dos CRI 1 e CRI 2, com interveniência das garantidoras, que deverá conter, no mínimo, as seguintes características:

- Na eventualidade de execução das garantias compartilhadas, não haverá prioridade a nenhuma das emissões de CRI na ordem de pagamento;
- Não será observada nenhuma proporção na divisão do produto de eventual execução das garantias compartilhadas, sendo os valores divididos igualmente entre os CRI 1 e CRI 2;
- Caso seja necessário adotar qualquer procedimento de execução das garantias compartilhadas, este deverá observar os procedimentos descritos em cada contrato de garantia, observada a necessidade de manifestação favorável dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, no âmbito de cada Emissão.

(iii) Concessão de prazo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data desta assembleia, para formalização de todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da operação.

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 das 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, 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.

Analizadas 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.

Considerando as deliberações acima, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação, de modo a refletir o aprovado nesta assembleia.

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 e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, especialmente decorrentes do aumento de sua exposição, considerando que o vencimento antecipado do CRI 2 poderá levar ao vencimento dos CRI 1, e do compartilhamento de garantias, que dependerá da concordância dos Titulares dos CRI 2 para adoção de qualquer procedimento de execução, o que poderá prejudicar o retorno esperado do investidor e levar a uma recuperação em valor inferior ao esperado, em caso de execução das garantias. Consignam, 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 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.

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, 25 de outubro de 2023

Mesa:

DocuSigned by:
Ricardo Elson do Carmo
8E26AD8023C3445...

Ricardo Elson do Carmo
Presidente

DocuSigned by:
Alexandre Domingos Ferreira
BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Secretário

[As assinaturas seguem na próxima página.]