

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 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 07 DE JANEIRO DE 2026.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 07 de janeiro de 2026, às 10h00, 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:** A publicação de Edital de Convocação foi dispensada, uma vez que se constatou a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, representando 100% (cem por cento) dos Debenturistas CRI em circulação referentes às 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”), em conformidade com o disposto no §2º do artigo 71 e no §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60 e 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:** Compareceram à presente reunião: (i) os representantes dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, os quais representam 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata (“Titulares dos CRI”); (ii) o representante da Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e

DS
/

DS
AODM

Rubrica
FMDs

DS
JRP

Rubrica
PD

DS
UDFM

(iii) o representante da Emissora, todos devidamente identificados na lista de presença anexa a esta ata.

4. MESA: Sr. Alexandre Domingos Ferreira como presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como secretária.

5. ORDEM DO DIA: Examinar e discutir sobre as seguintes matérias:

- I. 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 (dode) 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 a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os ajustes necessários para implantar todas as deliberações aprovadas.

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a Mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário, procedeu à verificação do quórum e das demais condições necessárias para a instalação da Assembleia, constatando-se a presença de

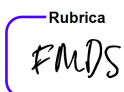
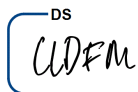
DS
AODM
Rubrica
FMDs
DS
JRP
Rubrica
PD
DS
UDFM

100% (cem por cento) dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI em circulação.

- 7. DELIBERAÇÕES:** Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores 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 nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.
- 8.** 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.
- 9. 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 informou que os Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são integralmente responsáveis pela validade e pelos efeitos dos atos realizados e das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia, razão pela qual reitera que não poderá ser responsabilizado por quaisquer despesas, custos ou danos eventualmente incorridos em decorrência de atos praticados em estrita observância às decisões adotadas pela comunhão dos investidores. Dessa forma, reforça-se que os Titulares dos CRI assumem total responsabilidade por quaisquer despesas, custos ou danos que venham a ser suportados pelo Agente Fiduciário, desde que não decorrentes de culpa grave ou dolo, excetuando-se as obrigações previstas nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e a Emissora informaram, ainda, aos Titulares dos CRI, que as deliberações tomadas nesta Assembleia poderão implicar riscos atualmente não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito, em decorrência da prorrogação dos

DS  DS  Rubrica  DS  Rubrica  DS 

prazos para cumprimento das obrigações pecuniárias vencidas e não adimplidas pela Devedora desde maio de 2024. Ressaltaram, ademais, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representados por seus respectivos gestores, deve estar alinhada aos objetivos dos investidores finais, bem como às políticas e diretrizes de investimento aplicáveis. O Agente Fiduciário esclarece que não é responsável por verificar se o gestor, ao adotar decisões no âmbito desta Assembleia, atua com a devida diligência e em conformidade com as instruções e políticas de seu investidor final.

As deliberações adotadas nesta Assembleia decorrem exclusivamente da liberalidade dos Titulares dos CRI, não representando, sob nenhuma hipótese, renúncia a quaisquer direitos ou privilégios previstos nos Documentos da Operação, nem exoneração das partes quanto ao cumprimento integral das obrigações ali estabelecidas, excetuando-se as hipóteses de renúncia ou exoneração expressamente previstas nesta ata.

Ainda, os representantes dos Titulares dos CRI presentes declararam, para todos os fins de direito, que os contratos de administração, gestão ou mandatos outorgados pelos respectivos Titulares dos CRI se encontram vigentes, não tendo sido rescindidos ou revogados, responsabilizando-se, assim, integralmente pelos atos praticados na presente Assembleia.

As partes reconhecem, ainda, a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, seja em formato eletrônico ou físico, com assinaturas das partes, com ou sem uso de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil, conforme disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro e no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. A data da assinatura será aquela registrada no Protocolo de Assinaturas, correspondente à última assinatura lançada.

Em razão da aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam autorizados a adotar todas as providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas pelos Titulares dos CRI.

Por fim, as aprovações constantes desta Assembleia devem ser interpretadas de forma estrita e restritiva, como mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não configurando novação, precedente ou renúncia a quaisquer outros direitos, conforme disposto no Termo de Securitização.

DS
ADDM
Rubrica
FMD
DS
JRP
Rubrica
PD
DS
UDFM

10. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, está Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes.

São Paulo – SP, 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 de assinaturas 1/2 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª 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
FFF79EB26BDB454...

Assinado por:
Flaviano Mendes de Sousa
2ABD138B3F82471...

**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%
20/04/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/05/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/06/2028	Sim	Não	Não	0,00%
20/07/2028	Sim	Não	Sim	100%

DS

DS

AODM

Rubrica

FMDS

DS

JRP

Rubrica

PD

DS

UDFM