

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF Nº 11.257.352/0001-43
NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 05 DE MARÇO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 05 de março de 2026, em primeira convocação, às 11:00 horas, de forma totalmente digital, por meio do sistema Microsoft Teams, conforme disposto na Instrução Normativa CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“IN CVM 625”), será realizada a assembleia coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** (“Emissora” ou “Securitizadora”), 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:** O Edital de Convocação foi publicado na edição dos jornais Data Mercantil nos dias 11, 12 e 13 de fevereiro de 2026. Os demais documentos necessários ao exame das matérias constantes da Ordem do Dia da Assembleia convocada para ocorrer na data de hoje foram postos à disposição dos senhores titulares dos Certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série da 1ª Emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A** (“Titulares dos CRI” e “Emissão”, respectivamente);
3. **PRESENÇA:** Se conectaram à plataforma digital indicada para realização da Assembleia os representantes da Securitizadora em 1ª (primeira) convocação, os representantes da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”) e os representantes dos Titulares de CRI, representando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em circulação conforme cláusula 10 do Termo de Securitização.
4. **MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como secretária.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a) Deliberar sobre a eventual decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6 da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos documentos da operação;

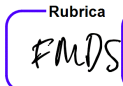
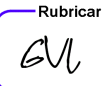
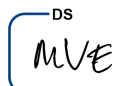
DS
AODM
Rubrica
FMDs
Rubrica
GVL
DS
JRP
DS
MVE

- b) Deliberar sobre a concessão de *waiver*, pelo prazo a ser definido, em relação à obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez;
- c) Deliberar sobre a eventual reestruturação da operação, observados os limites estabelecidos nos documentos, incluindo, sem prejuízo de outras matérias correlatas: (i) a avaliação da situação das obras do empreendimento, bem como retomada das obras; (ii) a análise de medidas voltadas à mitigação da inadimplência das devedoras CAPP4 e C&M; e (iii) a concessão de nova carência, por prazo certo a ser deliberado, para o pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI, a partir da parcela com vencimento em abril de 2026;
- d) Deliberar acerca da contratação de prestadores de serviços especializados, com a finalidade de auditar as informações relativas à operação, visando resguardar e assegurar os direitos e interesses dos titulares dos CRI;
- e) Caso aprovado os itens supramencionados proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre alterações de outros termos e condições dos CRI, incluindo o aditamento de toda a documentação pertinente.

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA E DELIBERAÇÕES: 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 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) 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.

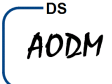
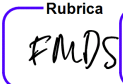
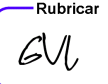
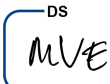
A Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 84,35% do total dos CRIs em circulação. Durante a reunião, sendo as ordens do dia aprovadas da seguinte forma:

DS DS Rubrica Rubricar DS DS
     

- (a) Reprovou a decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6 da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos documentos da operação,
- (b) Aprovou a concessão de waiver, pelo prazo de 90 (noventa) dias, em relação à obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez;
- (c) No que se refere à reestruturação da operação, deliberou-se que:
 - (i) Aprova-se, com ressalvas, a avaliação da situação das obras do empreendimento, bem como a retomada das atividades, entretanto, esta liberação é concedida exclusivamente para as despesas relacionadas às obras;
 - (ii) Reprova-se, a análise de medidas voltadas à mitigação da inadimplência das devedoras CAPP4 e C&M, ficando consignado que esse item será deliberado posteriormente em nova assembleia; e
 - (iii) Aprova-se a concessão de nova carência, por prazo de 90 (noventa) dias, para o pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI, a partir da parcela com vencimento em abril de 2026, conforme descrito no anexo I da presente ata;
- (d) Aprova-se a contratação do escritório Muniz Ferreira e Carvalho Sociedade de Advogados, nos termos da proposta constante do Anexo II da presente ata, com a finalidade de auditar as informações relativas à operação, visando resguardar e assegurar os direitos e interesses dos titulares dos CRI;
- (e) Por fim, o item “e” foi aprovado por unanimidade dos Titulares presentes, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário devidamente autorizados a praticar todos os atos e a promover quaisquer alterações que se façam necessárias para a implementação das deliberações tomadas na presente 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 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 e a emissora informam 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 são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos

DS	DS	Rubrica	Rubricar	DS	DS
					

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 e a emissora, 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.

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 – SP, 05 de março de 2026.

MESA:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

(Página de assinaturas 1/3 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 05 de março 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

Cronograma de Pagamento

Data do Evento	Amortização	Carência
09/12/2024	0%	SIM
09/01/2025	0%	SIM
09/02/2025	0%	SIM
09/03/2025	0%	SIM
09/04/2025	0%	SIM
09/05/2025	0%	SIM
09/06/2025	0%	SIM
09/07/2025	0%	SIM
09/08/2025	0%	SIM
09/09/2025	0%	SIM
09/10/2025	0%	SIM
09/11/2025	0%	SIM
09/12/2025	0%	SIM
09/01/2026	0%	SIM
09/02/2026	0%	SIM
09/03/2026	0%	SIM
09/04/2026	0%	SIM
09/05/2026	0%	SIM
09/06/2026	0%	SIM
09/07/2026	1,923077%	NÃO
09/08/2026	1,960784%	NÃO
09/09/2026	2,000000%	NÃO
09/10/2026	2,040816%	NÃO
09/11/2026	2,083333%	NÃO
09/12/2026	2,127660%	NÃO
09/01/2027	2,173913%	NÃO
09/02/2027	2,222222%	NÃO
09/03/2027	2,272727%	NÃO
09/04/2027	2,325581%	NÃO
09/05/2027	2,380952%	NÃO
09/06/2027	2,439024%	NÃO
09/07/2027	2,500000%	NÃO
09/08/2027	2,564103%	NÃO
09/09/2027	2,631579%	NÃO
09/10/2027	2,702703%	NÃO
09/11/2027	2,777778%	NÃO
09/12/2027	2,857143%	NÃO
09/01/2028	2,941176%	NÃO
09/02/2028	3,030303%	NÃO
09/03/2028	3,125000%	NÃO
09/04/2028	3,225806%	NÃO

09/05/2028	3,333333%	NÃO
09/06/2028	3,448276%	NÃO
09/07/2028	3,571429%	NÃO
09/08/2028	3,703704%	NÃO
09/09/2028	3,846154%	NÃO
09/10/2028	4,000000%	NÃO
09/11/2028	4,166667%	NÃO
09/12/2028	4,347826%	NÃO
09/01/2029	4,545455%	NÃO
09/02/2029	4,761905%	NÃO
09/03/2029	5,000000%	NÃO
09/04/2029	5,263158%	NÃO
09/05/2029	5,555556%	NÃO
09/06/2029	5,882353%	NÃO
09/07/2029	6,250000%	NÃO
09/08/2029	6,666667%	NÃO
09/09/2029	7,142857%	NÃO
09/10/2029	7,692308%	NÃO
09/11/2029	8,333333%	NÃO
09/12/2029	9,090909%	NÃO
09/01/2030	10,000000%	NÃO
09/02/2030	11,111111%	NÃO
09/03/2030	12,500000%	NÃO
09/04/2030	14,285714%	NÃO
09/05/2030	16,666667%	NÃO
09/06/2030	20,000000%	NÃO
09/07/2030	25,000000%	NÃO
09/08/2030	33,333333%	NÃO
09/09/2030	50,000000%	NÃO
09/10/2030	100,000000%	NÃO

DS



DS

AODM

Rubrica

FMDS

Rubricar

GV

DS

JRP

DS

MVE

ANEXO II

Proposta DE Serviços Jurídicos – Relatório Avançado da Asset Tracing

DS

DS

AODM

Rubrica

FMDS

Rubricar

GV

DS

JRP

DS

MVE

MUNIZ FERREIRA E CARAVIERI

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026.

À

BSI Securitizadora

Att.: Sr. Bernardo Moeller de Moraes

Proposta de Serviços Jurídicos - Relatório Avançado de Asset Tracing¹

Prezados Senhores,

MUNIZ FERREIRA E CARAVIERI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.172.012/0001-78 e na Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo sob o n.º 10.489, com sede na Avenida Rebouças nº 3.379, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05401-400, neste ato representada por seu Sócio Administrador Átila Muniz Ferreira, vem apresentar proposta de serviços jurídicos.

I- ESCOPO DO TRABALHO

A Proponente prestará à BSI Securitizadora (CNPJ 11.257.352/0001-43) serviços jurídicos especializados de asset tracing (investigação patrimonial), destinados à análise, mapeamento e compreensão da estrutura patrimonial relacionada à operação estruturada por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), vinculada aos empreendimentos Quartier Maricá Parc e Residencial Quartier Itaboraí Club.

O escopo compreenderá, entre outros atos, a verificação da higidez e suficiência das garantias, a apuração de eventual esvaziamento patrimonial, a identificação de ativos, estruturas societárias e partes relacionadas, bem como a elaboração de relatório técnico contendo as

¹ Este documento é celebrado com cláusula de sigilo e de confidencialidade, não podendo ser reproduzido por nenhuma forma e nem tampouco copiado, divulgado, encaminhado por meio digital ou digitalizado, sujeitando infratores às penalidades legais.

MUNIZ FERREIRA E CARAVIERI

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

possíveis linhas jurídicas e estratégicas aplicáveis ao caso, sem a adoção, neste momento, de medidas de cobrança ou recuperação do crédito.

O escopo dos trabalhos não se limitará às sociedades diretamente envolvidas na operação, abrangendo igualmente pessoas físicas e jurídicas que mantenham relação econômica, societária, patrimonial ou negocial com tais entidades.

Inclui-se, ainda, a apuração de atos potencialmente fraudulentos, confusão patrimonial, desvio de finalidade ou outras condutas que autorizem a extensão de responsabilidade a sócios, administradores ou terceiros beneficiários, com a adoção das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para a recomposição do patrimônio responsável pela obrigação.

A Proponente declara que os serviços serão prestados em conformidade com a legislação aplicável, incluindo a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), utilizando bases públicas, fontes abertas (open-source), dados licitamente acessíveis e métodos de inteligência patrimonial, sem utilização de dados ilícitos ou de natureza sigilosa.

II- REMUNERAÇÃO

Pelos serviços descritos, serão devidos honorários no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a serem pagos na assinatura da proposta, destinados exclusivamente à elaboração do relatório de asset tracing (investigação patrimonial).

Fica ajustado que o referido montante constitui valor líquido da Contratada, devendo eventuais tributos incidentes sobre a prestação dos serviços ser acrescidos ao valor acima.

O pagamento será realizado por transferência para a seguinte conta: Banco Itaú (341), agência nº 2937, conta corrente nº 24074-1, de titularidade de Muniz Ferreira e Caravieri Sociedade de Advogados, CNPJ/MF 09.172.012/0001-78.

III- DESPESAS OPERACIONAIS DE PESQUISA

Para viabilizar a execução dos trabalhos de asset tracing (investigação patrimonial), a contratante realizará o depósito inicial de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em conta da sociedade de advogados, destinado exclusivamente ao custeio de despesas operacionais de pesquisa.

Referido valor será utilizado para obtenção de documentos e informações necessários à investigação, tais como, exemplificativamente: matrículas imobiliárias e respectivas certidões atualizadas, certidões forenses e fiscais, pesquisas em juntas comerciais e cartórios de registro

MUNIZ FERREIRA E CARAVIERI

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

civil de pessoas jurídicas, levantamento de procurações, fichas cadastrais, atos societários, distribuições processuais, certidões de protesto, consultas em bases públicas e privadas de dados, bem como outros documentos e diligências que se mostrem pertinentes ao desenvolvimento dos trabalhos.

Ao término dos serviços, será apresentada prestação de contas detalhada, acompanhada dos documentos obtidos e respectivos comprovantes de pagamento. Eventual saldo remanescente será integralmente restituído à contratante.

IV- CONDIÇÕES GERAIS

Sigilo e Confidencialidade: Fica esta proposta revestida pela cláusula de sigilo e confidencialidade sobre todo e qualquer informação, verbal ou escrita, produção intelectual, material e/ou imaterial, conteúdos, relatórios, apresentações, reuniões, consultas, estratégias, operações, *know how*, e aspectos operacionais técnicos ligados à prestação de serviços pelo período de duração so contrato e pelo prazo suplementar de 02 (dois) anos contados do término da relação contratual.

Impostos e Tributos: Todo e qualquer imposto e tributo gerado em função deste contrato será de responsabilidade das partes que o geraram.

Responsabilidade: A Proponente é responsável economicamente pelos membros da equipe que disponibilizar para a realização do objeto deste contrato.

Sendo o que nos cabia para o momento, estamos à inteira disposição de V.Sas., para prestar os esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



MUNIZ FERREIRA E CARAVIERI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

ACEITE: _____