

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 12 DE ABRIL DE 2022

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: 12 de abril de 2022, às 10:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), coordenada pela BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora" ou "Securitizadora"), inscrita no CNPJ/ME 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 2126, Centro, CEP 09750-730.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI" respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Ricardo Elson do Carmo, como Presidente; e Sr. Alexandre Domingos Ferreira, como Secretário.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** a recomposição do Fundo de Reserva, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com recursos decorrentes dos recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que, caso seja utilizado, sua recomposição deverá ser feita pela Devedora em até 02 (dois) dias úteis a contar de notificação da Emissora neste sentido; **(ii)** a constituição de Fundo de Juros, em montante equivalente a R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), com recursos decorrentes dos recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser mantido na conta do Patrimônio Separado e atualizado anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), para fazer frente aos eventuais inadimplementos de obrigações pecuniárias do Devedor, sendo certo que sua eventual recomposição deverá ser feita (ii.A) , com recursos decorrentes dos

DS
AN

DS
RBL

DS
AAF

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
REDL

recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária; ou (ii.B) diretamente pelo Devedor, caso não haja recursos de recebíveis suficientes; **(iii)** a alteração dos Documentos da Operação, para que após o cumprimento das obrigações pecuniárias (incluindo o pagamento das Parcelas de Amortização e da eventual recomposição do Fundo de Reserva), os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam utilizados para amortização extraordinária dos CRI (mecanismo de *cash sweep*); **(iv)** a alteração do fluxo de pagamentos previstos no Anexo II da CCB e do Anexo III do Termo de Securitização, de modo que o fluxo seja estendido pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com vencimento final dos CRI em 18 de março de 2025, com sua consequente substituição, nos termos do Anexo B desta Ata; **(v)** a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, considerando o valor de venda atualizado das unidades cedidas, sendo certo que unidades em estoque terão desconto de até 15% (quinze por cento) para a venda e unidades já vendidas terão desconto de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo devedor; **(vi)** a constituição de garantia adicional de alienação fiduciária das frações ideais correspondentes a determinadas futuras unidades autônomas do Bloco B do empreendimento "Residencial Diamante do Lago", registrado sob o R.06 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, frações ideais estas individualizadas conforme Av.07 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins e objeto das matrículas 121.580 a 121.665 do Registro de Imóveis de Palmas, de titularidade da Devedora, em termos e condições semelhantes à Alienação Fiduciária de Imóveis JP, sendo certo que tais imóveis, referentes ao Bloco B, só serão liberados mediante um valor mínimo de desligamento ("VMD") de 50% do valor de avaliação da Setape Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ 44.157.543/0001-92 ("Setape"); **(vii)** a reavaliação, pela Setape, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(viii)** a contratação do escritório TozziniFreire Advogados, na qualidade de assessor legal, nos termos da proposta constante do Anexo C da presente ata; **(ix)** o pagamento da comissão de reestruturação para a Emissora, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); **(x)** o pagamento de todas as despesas advindas da presente Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo dos itens (viii) e (ix) acima, bem como todas as despesas ordinárias, relacionadas à operação, com recursos do Patrimônio Separado; **(xi)** a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não pagamento de obrigações pecuniárias pela Devedora, no âmbito da CCB, referentes aos meses de fevereiro e março de 2022, com a consequente isenção de multa e juros de mora sobre tais valores; **(xii)** em razão da aprovação dos itens de (i) a (x) acima, aprovação da concessão do prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da presente data, para a perfeita formalização de todos os documentos necessários para materializar a reestruturação pretendida; e **(xiii)** a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

5. DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI deliberaram e aprovaram, de forma unânime, a totalidade dos itens constantes na Ordem do Dia.

6. DEFINIÇÕES: Para os fins desta Assembleia Geral, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta Ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

DS
AN

DS
RBC

DS
AAF

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
REDL

7. A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram 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, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

8. O Agente Fiduciário e a Emissora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consignam, ainda, que 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.

9. Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que está venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

10. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos lavrando-se esta ata, a qual foi lida, achada conforme, aprovada e por todos os presentes assinada.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação as deliberações e autorizações ora concedidas.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

[Assinaturas na próxima página]

DS
AN

DS
RBC

DS
AAF

DS
f

DS
f

DS
REDL

ANEXO B

Anexo B-1: Novo fluxo de pagamentos da CCB

Fluxo Futuro do CCB			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/03/2022	IPCA	0,0000%	Incorp. Juros
18/04/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/05/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/06/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/07/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/08/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/09/2022	IPCA	0,0000%	9,00%
18/10/2022	IPCA	1,0000%	9,00%
18/11/2022	IPCA	1,0101%	9,00%
18/12/2022	IPCA	1,0204%	9,00%
18/01/2023	IPCA	1,0309%	9,00%
18/02/2023	IPCA	1,0417%	9,00%
18/03/2023	IPCA	1,0526%	9,00%
18/04/2023	IPCA	1,5957%	9,00%
18/05/2023	IPCA	1,6216%	9,00%
18/06/2023	IPCA	1,6484%	9,00%
18/07/2023	IPCA	1,6760%	9,00%
18/08/2023	IPCA	1,7045%	9,00%
18/09/2023	IPCA	1,7341%	9,00%
18/10/2023	IPCA	1,7647%	9,00%
18/11/2023	IPCA	1,7964%	9,00%
18/12/2023	IPCA	1,8293%	9,00%
18/01/2024	IPCA	1,8634%	9,00%
18/02/2024	IPCA	1,8987%	9,00%
18/03/2024	IPCA	1,9355%	9,00%
18/04/2024	IPCA	2,6316%	9,00%
18/05/2024	IPCA	2,7027%	9,00%
18/06/2024	IPCA	2,7778%	9,00%
18/07/2024	IPCA	2,8571%	9,00%
18/08/2024	IPCA	2,9412%	9,00%
18/09/2024	IPCA	37,8788%	9,00%
18/10/2024	IPCA	4,8780%	9,00%
18/11/2024	IPCA	5,1282%	9,00%
18/12/2024	IPCA	5,4054%	9,00%
18/01/2025	IPCA	5,7143%	9,00%
18/02/2025	IPCA	6,0606%	9,00%
18/03/2025	IPCA	100,0000%	9,00%

DS
AN

DS
RBC

DS
AAF

DS
f

DS
I

DS
REDL

Anexo B-2: Novo fluxo de pagamentos do CRI

Fluxo Futuro do CRI			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/03/2022	IPCA	0,0000%	Incorp. Juros
18/04/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/05/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/06/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/07/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/08/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/09/2022	IPCA	0,0000%	8,00%
18/10/2022	IPCA	1,0000%	8,00%
18/11/2022	IPCA	1,0101%	8,00%
18/12/2022	IPCA	1,0204%	8,00%
18/01/2023	IPCA	1,0309%	8,00%
18/02/2023	IPCA	1,0417%	8,00%
18/03/2023	IPCA	1,0526%	8,00%
18/04/2023	IPCA	1,5957%	8,00%
18/05/2023	IPCA	1,6216%	8,00%
18/06/2023	IPCA	1,6484%	8,00%
18/07/2023	IPCA	1,6760%	8,00%
18/08/2023	IPCA	1,7045%	8,00%
18/09/2023	IPCA	1,7341%	8,00%
18/10/2023	IPCA	1,7647%	8,00%
18/11/2023	IPCA	1,7964%	8,00%
18/12/2023	IPCA	1,8293%	8,00%
18/01/2024	IPCA	1,8634%	8,00%
18/02/2024	IPCA	1,8987%	8,00%
18/03/2024	IPCA	1,9355%	8,00%
18/04/2024	IPCA	2,6316%	8,00%
18/05/2024	IPCA	2,7027%	8,00%
18/06/2024	IPCA	2,7778%	8,00%
18/07/2024	IPCA	2,8571%	8,00%
18/08/2024	IPCA	2,9412%	8,00%
18/09/2024	IPCA	37,8788%	8,00%
18/10/2024	IPCA	4,8780%	8,00%
18/11/2024	IPCA	5,1282%	8,00%
18/12/2024	IPCA	5,4054%	8,00%
18/01/2025	IPCA	5,7143%	8,00%
18/02/2025	IPCA	6,0606%	8,00%
18/03/2025	IPCA	100,0000%	8,00%

DS
AN

DS
RBC

DS
ALF

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
REDL

ANEXO C

[Proposta de Honorários de Tozzinifreire Advogados]

^{DS}
AN

^{DS}
RBL

^{DS}
AAF

^{DS}
f

^{DS}
|

^{DS}
REDL