

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF N° 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA
S.A. REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2024.**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 11 dias do mês de novembro de 2024, às 10:00 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” ou “Securitizadora”) inscrita no CNPJ/MF 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 2.126, 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:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da (“Titulares dos CRI” e “CRI” respectivamente), 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 13.13 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série 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, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante ao final da presente ata; (ii) da 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, neste ato representado na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora, todos relacionados na lista de presença anexa à presente.
- 4. MESA:** Presidente: Sr. Affonso Grandmasson Ferreira Chaves Neto; Secretário: Alexandre Ferreira.

DS
[Assinatura]

DS
ADDM

DS
BVM

DS
GSO

Initial
RBC

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

- (i) Aprovar a declaração do vencimento antecipado não automático da CCB e, consequente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 7.1, alínea “b” da CCB e cláusula 4.1.6 do Termo de Securitização, em razão não pagamento, pela Devedora, das seguintes obrigações pecuniárias: janeiro/2024, fevereiro/2024, março/2024, abril/2024, maio/2024, junho/2024, julho/2024, agosto/2024, setembro/2024 e outubro/2024, totalizando a inadimplência no valor de: R\$ 9.955.034,18 (nove milhões novecentos e cinquenta e cinco mil trinta e quatro reais e dezoito centavos).
- (ii) Caso aprovado o item “(i)” da Ordem do Dia e, consequentemente, ocorrer o vencimento antecipado da CCB e resgate antecipado dos CRI, aprovar a contratação do Gabriel Quintanilha Advogados, escritório de advocacia devidamente inscrito no CNPJ nº 28.850.230/0001-69, filial localizada na Rua Tabapua, nº 474, Sala 37, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP: 04.533-001 “(Assessor Legal)” para adoção de todas as medidas de cobrança judiciais, extrajudiciais em face da Devedora e demais medidas necessárias, nos termos da Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no **Anexo II** da presente Ata, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, do Assessor Legal e/ou das medidas necessárias para recuperação do crédito, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI.

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a mesa, em conjunto com os representantes da Emissora e do Agente Fiduciário, verificaram o quórum e demais condições para instalação da Assembleia, mediante a participação de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em circulação.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) 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 artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7. DELIBERAÇÕES: Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Titulares do CRA deliberaram e aprovaram:

DS
[Signature]

DS
ADDM

DS
BVM

DS
GSA

Initial
RBC

- (i) A declaração do vencimento antecipado não automático da CCB e, consequente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 7.1, alínea “b” da CCB e cláusula 4.1.6 do Termo de Securitização, em razão não pagamento, pela Devedora, das seguintes obrigações pecuniárias : janeiro/2024, fevereiro/2024, março/2024, abril/2024, maio/2024, junho/2024, julho/2024, agosto/2024, setembro/2024 e outubro/2024, totalizando a inadimplência no valor de: R\$ 9.955.034,18.
- (ii) A contratação do Gabriel Quintanilha Advogados, escritório de advocacia devidamente inscrito no CNPJ nº 28.850.230/0001-69 “(Assessor Legal)” para adoção de todas as medidas de cobrança judiciais, extrajudiciais em face da Devedora e demais medidas necessárias, nos termos da Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no **Anexo II** da presente Ata, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, do Assessor Legal e/ou das medidas necessárias para recuperação do crédito, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI.;

Os Titulares dos CRI declaram que leram e anuíram com todos os termos e tem conhecimento total e clareza com relação ao escopo e valores devidos na Proposta do Assessor Legal descrita no Anexo II desta ata, inclusive quanto a previsão dos honorários de êxito, bem como que as despesas da Emissão, honorários do Assessor Legal previstos na Proposta constante no Anexo II, inclusive aqueles incorridos a título de sucumbência, serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência de recursos deste, os Titulares dos CRI serão responsáveis pela realização de aportes para fazer frente aos custos necessários, inclusive aqueles incorridos a título de sucumbência, sendo que nenhuma despesa é de responsabilidade ou será repassada pelo Assessor Legal e/ou à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário.

Os Titulares dos CRI declaram, ainda, que autorizam o Assessor Legal a praticar os atos de cunho estratégico para a preservação do crédito e direito dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, outorgando-lhes poderes para que atuem e pratiquem atos em nome e em benefício dos Titulares dos CRI, conforme escopo da Proposta constante no Anexo II, independente de nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com exceção da prática de atos que impliquem quaisquer alterações definitivas nas características da Emissão e/ou dos termos e condições que constam no Termo de Securitização, hipóteses que deverão ser deliberadas no âmbito de nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI a ser convocada.

Considerando as deliberações acima, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a tomar todas as providências necessárias para a implementação das matérias aprovadas 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.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

Os Titulares dos CRI, titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, por seus representantes aqui presentes, declaram-se exclusivamente responsáveis pelo processo decisório referente às deliberações acima, bem como declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes de tais deliberações, razão pela qual assumem integralmente a responsabilidade por tais deliberações.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e

DS
[Signature]

DS
ADDM

DS
BVM

DS
GSA

Initial
RBC

efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão: (i) da consecução inexitosa de eventual procedimento de recuperação do crédito; (ii) eventual incapacidade de recuperação das despesas e custos antecipados pelos Titulares dos CRI em razão das despesas em aberto e não pagas da Emissão, bem como do processo de excussão das garantias.

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

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.

Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, está Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

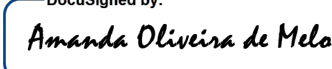
Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Signed by:  E7BDBB4B97FA4E7... Rafael Boghar Cordêiro Presidente	DocuSigned by:  BAF85A40C2E2451... Alexandre Ferreira Secretário
--	--

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 11 de novembro de 2024)

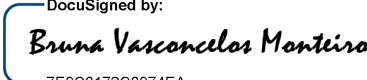

DocuSigned by:
BAF85A40C2E2451...
Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

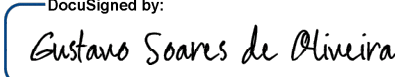
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Emissora


DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
Nome: Amanda Oliveira de Melo
Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário


DocuSigned by:
Bruna Vasconcelos Monteiro
7E9C0172C0974EA...
Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro
Cargo: Procuradora


DocuSigned by:
Gustavo Soares de Oliveira
699A42394D06419...
Nome: Gustavo Soares de Oliveira
Cargo: Procurador