

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 23ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2026.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 06 de fevereiro de 2026, em primeira convocação, às 16:00 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 no jornal *Data Mercantil* nas edições dos dias 16, 19 e 20 de janeiro de 2026. Posteriormente, foi publicada retificação em 03 de fevereiro de 2026, em razão de correção de erro material, não sendo necessária a recontagem do prazo para a realização da assembleia, tendo a retificação se limitado apenas a ajustes na ordem do dia. 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 23ª Emissão da Série única 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, os representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”) e os representantes dos Titulares de CRI, representando 90,25% dos CRI em circulação conforme cláusula 11 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) Declaração do Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 17, item (b) da CCB e Cláusula 6.3.1., item (ii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento do prazo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o competente oficial de registro de imóveis, nos termos da

Cláusula 2.10.2. do Termo de Securitização, sendo certo que, caso não declarado o Vencimento Antecipado previsto neste item, a Devedora terá o prazo adicional de 60 (sessenta) dias para da presente Assembleia para realizar o respectivo o registro;

- b) Declaração do Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 17, item (w) da CCB e Cláusula 6.3.1., item (xxiii) do Termo de Securitização, em razão do atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à expectativa reportada no cronograma previsto do Empreendimento Conviva Camboinhas constante do Anexo IV desta CCB;

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 90,25% 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. Colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

- (a) Os Titulares dos CRI, representando 90,25% dos CRI em Circulação, rejeitaram com ressalvas a declaração de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 17, item (b) da CCB e Cláusula 6.3.1., item (ii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento do prazo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o competente oficial de registro de imóveis, nos termos da Cláusula 2.10.2. do Termo de Securitização, sendo certo que, com a não declaração do Vencimento Antecipado do item (i) da Ordem do Dia, a Devedora terá o prazo adicional de 30 (trinta) dias para da presente Assembleia para realizar o respectivo o registro;
- (b) Os Titulares dos CRI, representando 90,25% dos CRI em Circulação, rejeitaram, com ressalvas a declaração do Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 17, item (w) da CCB e Cláusula 6.3.1., item (xxiii) do Termo de Securitização, em razão do atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à expectativa reportada no cronograma previsto do Empreendimento Conviva Camboinhas constante do Anexo IV desta CCB. Sendo a não declaração condicionada a alteração do percentual permitido para atraso de obras previstos nos documentos da operação, sendo estes alterados para 7% (sete por cento) no empreendimento Camboinhas e 5% (cinco por cento) para o empreendimento Piratininga, a contar do novo cronograma sugerido pelos

investidores anexo à presente ata. Os investidores aprovaram o prazo de 30 (trinta) dias para realização dos aditamentos afim de refletir as alterações deliberadas e aprovadas no presente item.

- 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, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento da exposição dos Titulares dos CRI ao risco de crédito em razão da ausência de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos prazos originalmente aplicáveis e do atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à expectativa reportada no cronograma previsto do Empreendimento Conviva Cambonhas. 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 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, 06 de fevereiro de 2026.

MESA:

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

(Lista de presença e página de assinaturas 1/3 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Emissão da Série Única da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 06 de fevereiro de 2026.).

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Diretor

Nome: Amanda Oliveira de Melo

Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: João Matheus Santos Abrahão

Cargo: Procurador

Nome: Litza Flores Sester

Cargo: Procuradora

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

CRONOGRAMA FINANCEIRO

Base: DEZEMBRO/2025

			18		19		20		21		22		23		24		
CLASSE	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO ATUAL	nov-25		dez-25		jan-26		fev-26		mar-26		abr-26		mai-26		
			R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - NO MÊS	1.276.105,47	87.030	6,82	53.214	4,17	33.221	2,60	33.221	2,60	33.221	2,60	33.221	2,60	33.221	2,60	
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - ACUMULADO		957.122	75,00	1.010.335	79,17	1.043.557	81,78	1.076.778	84,38	1.109.999	86,98	1.143.220	89,59	1.176.442	92,19	
02.11	CONSTRUÇÃO - NO MÊS	31.783.678,96	4.649.563	14,63	1.534.045	4,83	1.436.951	4,52	1.447.662	4,55	1.991.733	6,27	2.406.866	7,57	2.439.599	7,68	
02.11	CONSTRUÇÃO - ACUMULADO		14.388.106	45,27	15.922.151	50,10	17.359.103	54,62	18.806.765	59,17	20.798.498	65,44	23.205.364	73,01	25.644.963	80,69	
02.11.11	SERVIÇOS INICIAIS	31.071,47	2.119	6,82	1.296	4,17	809	2,60	809	2,60	809	2,60	809	2,60	809	2,60	
02.11.12	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	275.200,00	2.862	1,04	1.431	0,52	2.284	0,83	2.284	0,83	2.284	0,83	2.284	0,83	2.284	0,83	
02.11.13	MAQUINA E FERRAMENTAS	1.439.779,80	157.224	10,92	206.320	14,33	76.740	5,33	76.740	5,33	76.740	5,33	76.740	5,33	76.740	5,33	
02.11.14	DESPESAS GERAIS	3.352.267,18	321.818	9,60	309.749	9,24	134.091	4,00	167.613	5,00	167.613	5,00	201.136	6,00	201.136	6,00	
02.11.20	INFRA - ESTRUTURA	1.774.586,75									6.152	0,35					
02.11.30	SUPRA - ESTRUTURA	4.803.112,87	838.143	17,45	141.692	2,95							38.411	0,80			
02.11.41	ALVENARIA	2.305.195,27	625.169	27,12	72.383	3,14									79.197	3,44	
02.11.42	ESQUADRIAS E FERRAGENS	2.498.917,18	156.182	6,25							124.946	5,00	249.892	10,00	249.892	10,00	
02.11.45	VIDROS	589.396,26											176.819	30,00	176.819	30,00	
02.11.51	COBERTURA	111.180,82															
02.11.52	IMPERMEABILIZAÇÕES	700.855,07	72.118	10,29	6.868	0,98	105.128	15,00	105.128	15,00	140.171	20,00	140.171	20,00	131.270	18,73	
02.11.61	PINTURA	1.126.027,54							112.603	10,00	112.603	10,00	168.904	15,00	225.206	20,00	
02.11.62	REVESTIMENTO INTERNO	677.152,35	178.768	26,40	79.362	11,72	33.858	5,00	67.715	10,00	67.715	10,00	67.715	10,00	54.172	8,00	
02.11.63	REVESTIMENTO EXTERNO	1.397.024,18	146.827	10,51	139.702	10,00	209.554	15,00	209.554	15,00	209.554	15,00	181.613	13,00	139.702	10,00	
02.11.65	FORROS E DIVISÓRIAS	410.596,14					20.530	5,00	20.530	5,00	102.649	25,00	102.649	25,00	102.649	25,00	
02.11.71	PAVIMENTAÇÕES	1.297.057,30	39.820	3,07	102.338	7,89	64.853	5,00	64.853	5,00	194.559	15,00	194.559	15,00	194.559	15,00	
02.11.72	PAVIMENTAÇÕES ESPECIAIS	265.295,80															
02.11.75	SOLEIRAS/ RODAPES/ PEITORIS	935.387,64	93.539	10,00	15.995	1,71	46.769	5,00	46.769	5,00	187.078	20,00	187.078	20,00	187.078	20,00	
02.11.81	INST. ELÉTRICA, TELEFONE, TV	2.060.660,60	326.821	15,86	226.673	11,00	206.066	10,00	103.033	5,00	206.066	10,00	206.066	10,00	206.066	10,00	
02.11.82	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GAS	1.324.784,00	594.828	44,90	79.487	6,00	132.478	10,00	66.239	5,00	132.478	10,00	66.239	5,00	66.239	5,00	
02.11.83	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	1.154.160,00	665.835	57,69	112.415	9,74	46.166	4,00	46.166	4,00	46.166	4,00	46.166	4,00	46.166	4,00	
02.11.84	INSTALAÇÕES MECANICAS	2.141.500,00	201.301	9,40	38.333	1,79	321.225	15,00	321.225	15,00	214.150	10,00	214.150	10,00	214.150	10,00	
02.11.85	INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	364.000,00	226.190	62,14			36.400	10,00	36.400	10,00							
02.11.86	APARELHOS E METAIS	341.858,88											85.465	25,00	85.465	25,00	
02.11.91	CALAFATE E LIMPEZA	189.000,00															
02.11.92	LIGAÇÕES DEFINITIVAS E RATEIO	217.611,84															
02.11.15	TAXA ADM (7,50%) - NO MÊS	2.383.775,92															
02.11.15	TAXA ADM (7,50%) - ACUMULADO		685.741	28,77	685.741	28,77	685.741	28,77	685.741	28,77	685.741	28,77	685.741	28,77	685.741	28,77	
02.11.92.23	FFE - NO MÊS	512.600,00											36.000	7,02	40.000	7,80	
02.11.92.23	FFE - ACUMULADO												36.000	7,02	76.000	14,83	
	TOTAL NO MÊS	R\$	35.956.160,35	4.736.594	13,17	1.587.259	4,41	1.470.173	4,09	1.480.884	4,12	2.024.955	5,63	2.476.087	6,89	2.512.820	6,99
		%		13,17		4,41		4,09		4,12		5,63		6,89		6,99	
	TOTAL ACUMULADO	R\$		16.030.968		17.618.227		19.088.400		20.569.284		22.594.238		25.070.325		27.583.145	
%			44,58	44,58	49,00	49,00	53,09	53,09	57,21	57,21	62,84	62,84	69,72	69,72	76,71	76,71	

CLASSE	DESCRIÇÃO	25		26		27	
		jun-26		jul-26		ago-26	
		R\$	%	R\$	%	R\$	%
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - NO MÊS	33.221	2,60	33.221	2,60	33.221	2,60
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - ACUMULADO	1.209.663	94,79	1.242.884	97,40	1.276.105	100,00
02.11	CONSTRUÇÃO - NO MÊS	2.714.797	8,54	2.694.391	8,48	729.529	2,30
02.11	CONSTRUÇÃO - ACUMULADO	28.359.760	89,23	31.054.150	97,70	31.783.679	100,00
02.11.11	SERVIÇOS INICIAIS	809	2,60	809	2,60	809	2,60
02.11.12	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	2.284	0,83	2.284	0,83	2.253	0,82
02.11.13	MAQUINA E FERRAMENTAS	76.740	5,33	76.740	5,33	77.409	5,38
02.11.14	DESPESAS GERAIS	234.659	7,00	234.659	7,00	275.804	8,23
02.11.20	INFRA - ESTRUTURA						
02.11.30	SUPRA - ESTRUTURA						
02.11.41	ALVENARIA						
02.11.42	ESQUADRIAS E FERRAGENS	749.675	30,00	811.966	32,49		
02.11.45	VIDROS	235.759	40,00				
02.11.51	COBERTURA			111.181	100,00		
02.11.52	IMPERMEABILIZAÇÕES						
02.11.61	PINTURA	225.206	20,00	225.206	20,00	56.301	5,00
02.11.62	REVESTIMENTO INTERNO	63.449	9,37				
02.11.63	REVESTIMENTO EXTERNO	139.702	10,00				
02.11.65	FORROS E DIVISÓRIAS	41.060	10,00	20.530	5,00		
02.11.71	PAVIMENTAÇÕES	194.559	15,00	246.960	19,04		
02.11.72	PAVIMENTAÇÕES ESPECIAIS			212.237	80,00	53.059	20,00
02.11.75	SOLEIRAS/ RODAPES/ PEITORIS	93.539	10,00	77.544	8,29		
02.11.81	INST. ELÉTRICA, TELEFONE, TV	206.066	10,00	41.062	1,99		
02.11.82	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GAS	79.426	6,00				
02.11.83	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	28.728	2,49				
02.11.84	INSTALAÇÕES MECANICAS	214.150	10,00	214.150	10,00	169.393	7,91
02.11.85	INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO			65.010	17,86		
02.11.86	APARELHOS E METAIS	85.465	25,00	85.464,72	25,00		
02.11.91	CALAFATE E LIMPEZA			94.500	50	94.500	50
02.11.92	LIGAÇÕES DEFINITIVAS E RATEIO	43.522	20	174.089	80		
02.11.15	TAXA ADM (7,50%) - NO MÊS					1.698.035	71,23
02.11.15	TAXA ADM (7,50%) - ACUMULADO	685.741	28,77	685.741	28,77	2.383.776	100,00
02.11.92.23	FFE - NO MÊS	117.580	22,94	144.080	28,11	174.940	34,13
02.11.92.23	FFE - ACUMULADO	193.580	37,76	337.660	65,87	512.600	100,00
	TOTAL NO MÊS	2.865.598	7,97	2.871.692	7,99	2.635.725	7,33
		7,97		7,99		7,33	
	TOTAL ACUMULADO	30.448.743		33.320.435		35.956.160	
		84,68	84,68	92,67	92,67	100,00	100,00

CRONOGRAMA FINANCEIRO

Base: DEZEMBRO/2025

CLASSE	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO ATUAL	16	17	18	19	20	21	22
			out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
			R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - NO MÊS	514.057,34	15.985	55.467	33.928	15.422	15.422	15.422	18.580
02.10.02	PROJETOS, CONSULTORIAS, LEGALIZAÇÕES - ACUMULADO		359.817	415.284	449.212	464.634	480.055	495.477	514.057
02.11	CONSTRUÇÃO - NO MÊS	9.872.465,38	603.126	2.213.561	920.206	505.893	549.206	654.821	338.546
02.11	CONSTRUÇÃO - ACUMULADO		4.690.231	6.903.792	7.823.998	8.329.891	8.879.097	9.533.919	9.872.465
02.11.11	SERVIÇOS INICIAIS	16.262,55	1.495						
02.11.12	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	184.540,00	4.705	1.993		2.768	2.768	2.768	701
02.11.13	MAQUINA E FERRAMENTAS	525.237,90	54.795	73.323	26.262	26.262	26.262	26.262	26.262
02.11.14	DESPESAS GERAIS	2.215.729,51	89.906	440.487	317.071	110.786	110.786	110.786	118.098
02.11.20	INFRA - ESTRUTURA	596.018,83	69.766	47.682					
02.11.30	SUPRA - ESTRUTURA	1.083.098,73	2.857						
02.11.41	ALVENARIA	529.577,95	70.085	35.111					
02.11.42	ESQUADRIAS E FERRAGENS	532.880,94	47.959	113.504	110.306	95.919	95.919	42.630	26.644
02.11.45	VIDROS	6.349,08		2.735	2.344		1.270		
02.11.52	IMPERMEABILIZAÇÕES	203.581,26	6.795	138.313	41.347		4.764		
02.11.61	PINTURA	317.148,32	3.171	82.459	60.258	38.058	38.058	63.430	31.715
02.11.62	REVESTIMENTO INTERNO	260.710,52	30.807	75.189	2.294		1.955		
02.11.63	REVESTIMENTO EXTERNO	328.464,43	54.680	114.963	25.456		4.106		
02.11.65	FORROS E DIVISÓRIAS	100.375,71	18.402	38.143	12.045			8.030	
02.11.71	PAVIMENTAÇÕES	388.182,36	18.904	46.543	139.202	38.818	38.818	67.078	
02.11.72	PAVIMENTAÇÕES ESPECIAIS	35.706,30						35.706	
02.11.75	SOLEIRAS/ RODAPES/ PEITORIS	195.035,45	39.357	87.766	23.404	15.603	15.603	5.851	
02.11.81	INST. ELÉTRICA, TELEFONE, TV	520.488,00	21.697	202.626	69.641	31.229	31.229	19.987	
02.11.82	INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS E GAS	567.199,30	44.651	229.319	65.455	34.032	22.688	16.846	
02.11.84	INSTALAÇÕES MECANICAS	810.900,00	8.920	434.967		80.000	121.635	92.397	
02.11.85	INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	92.000,00	14.172	42.320		4.600	4.600	23.000	
02.11.86	APARELHOS E METAIS	92.726,24		6.120	25.120	27.818	18.545	15.124	
02.11.91	CALAFATE E LIMPEZA	51.000,00					10.200	15.300	25.500
02.11.92	LIGAÇÕES DEFINITIVAS E RATEIO	219.252,00						109.626	109.626
	TOTAL NO MÊS	R\$	10.386.522,72	619.111	2.269.028	954.134	521.315	564.628	670.243
		%		5,96	21,85	9,19	5,02	5,44	6,45
	TOTAL ACUMULADO	R\$		5.050.048	7.319.076	8.273.210	8.794.525	9.359.153	10.029.396
		%		48,62	70,47	79,65	84,67	90,11	96,56