

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

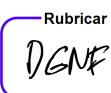
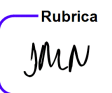
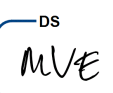
CNPJ/MF nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 21ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2026.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 18 de maio de 2026, às 10:00 horas, de forma integralmente digital, conforme disposto na Resolução nº 81, de 29 de março de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com suas alterações posteriores (“Resolução CVM 81”). A referida Assembleia será coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** (“Emissora” ou “Securitizadora”), devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.257.352/0001-43, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Sala 713, Chácara Santo Antônio, Torre Tarumã, São Paulo - SP, CEP: 04794-000. (“Assembleia”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Foi dispensada a publicação de Edital de Convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 1ª Série da 21ª Emissão da Emissora, 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 13.1 do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 21ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela C&M Empreendimentos Imobiliários LTDA. e pela CAPP 4 Incorporações LTDA.*” (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 1ª Série da 21ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata (“Titulares dos CRI”); (ii) da **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**; na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora, todos relacionados na lista de presença anexa à presente.

DS	DS	Rubricar	Rubricar	Rubrica	DS
					

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como Presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como Secretária.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

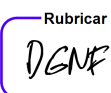
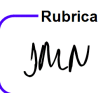
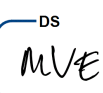
- (i) Contratação da prestação de serviços especializados da Harca Engenharia, para o acompanhamento técnico diário da conclusão da obra, conforme escopo e honorários descritos na proposta constante no Anexo II da presente ata; e
- (ii) Autorização ao Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado no item acima.

6. **INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA:** 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 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em circulação.

7. **DELIBERAÇÕES:** 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.

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

Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, 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.

DS	DS	Rubricar	Rubricar	Rubrica	DS
					

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 a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representados por seus gestores deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se os gestores dos Titulares dos CRI ao tomarem a decisão no âmbito desta assembleia, agem com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

Ratificam-se, ainda, todos os termos e condições do Termo de Securitização, bem como de todos os demais documentos relacionados à operação, até o pleno cumprimento das obrigações ali estipuladas. A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a adotar todas as medidas necessárias para a implementação das deliberações aprovadas pelos Titulares dos CRI.

A presente Assembleia será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

Os termos constantes desta Assembleia iniciados em letra maiúscula não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais documentos da Operação.

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

São Paulo, 18 de maio de 2026.

Mesa:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira

Presidente

Assinado por:

B074BBF67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo

Secretária

(Página assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 21ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 18 de maio de 2026.)

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

Assinado por:



B874BBF67DA9470...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
EMISSION

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
CPF/MF: 181.740.688-48
Cargo: Diretor

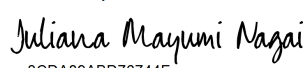
Nome: Amanda Oliveira de Melo
CPF/MF: 479.623.408-00
Cargo: Diretora

Assinado por:



74B758E363EB4C5...

Assinado por:



3CDA89ABD76744F...

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira
CPF/MF: 461.678.808-16
Cargo: Procuradora

Nome: Juliana Mayumi Nagai
CPF/MF: 443.265.778-27
Cargo: Procuradora



CONDOMÍNIO QUARTIER MARICÁ PARK · INOÃ, MARICÁ / RJ

Acompanhamento *técnico diário* da conclusão da obra.

Esta proposta apresenta os termos para prestação de serviços de acompanhamento técnico diário presencial da fase final de execução do Condomínio Quartier Maricá Park, com foco no monitoramento dos escopos remanescentes contratados, conferência da evolução física dos serviços e reporte contínuo ao investidor.

POSICIONAMENTO DO SERVIÇO

A fase de conclusão de obra demanda **visibilidade contínua** e **resposta rápida** a eventuais desvios — não mais consultoria estruturada. Nossa atuação é **presencial, diária e factual**: olhos no canteiro, registros sistemáticos e reporte direto à gestora, apoiando a previsibilidade da entrega.

01 Identificação das Partes

contratante & contratada

CONTRATANTE

BSI Capital Securitizadora S.A.

CNPJ: 11.257.352/0001-43

Natureza: Securitizadora

Função no projeto: Securitizadora

CONTRATADA

HARCA Engenharia Ltda.

CNPJ: 20.620.442/0001-48

Resp. Técnico: Hugo de Castro Palhares · CREA 17.007/D-GO

Contato: contato@harcaengenharia.com.br

02 Objeto e Contexto

fase final de obra

A HARCA Engenharia realizará **acompanhamento técnico diário da fase final de execução** da obra do empreendimento **Condomínio Quartier Maricá Park**, localizado em Inoã, Maricá-RJ, com foco no monitoramento da conclusão dos escopos remanescentes já contratados, conferência da evolução física dos serviços e reporte contínuo ao investidor.

O serviço foi estruturado para atender à necessidade específica desta etapa do ciclo de obra: **visibilidade contínua, confiança e presença diária no canteiro** durante o fechamento dos serviços pendentes. Trata-se de atuação técnica de acompanhamento e reporte, sem caráter de gerenciamento ou responsabilidade pela execução.

03 Escopo dos Serviços

quatro frentes de atuação

FRENTE 01

Acompanhamento Diário Presencial

- ▶ Vistoria diária de profissional da HARCA Engenharia no canteiro de obras
- ▶ Verificação das atividades em execução e conferência das frentes de serviço ativas
- ▶ Registro da evolução física da obra
- ▶ Identificação de paralisações ou baixa mobilização de equipes
- ▶ Registro de ocorrências relevantes observadas em campo

FRENTE 02

Conferência dos Escopos Remanescentes

- ▶ Acompanhamento dos serviços pendentes constantes na planilha de controle "Conciliação HARCA"
- ▶ Conferência da execução dos escopos já contratados
- ▶ Monitoramento da mobilização dos fornecedores contratados
- ▶ Verificação da evolução dos serviços remanescentes
- ▶ Registro de pendências executivas identificadas em campo
- ▶ Reporte de atrasos ou desvios relevantes observados durante a conclusão da obra

FRENTE 03

Registro Fotográfico e Relatórios

- ▶ Registro fotográfico contínuo da evolução dos serviços
- ▶ Emissão de relatório diário resumido
- ▶ Consolidação semanal das atividades executadas
- ▶ Compartilhamento das informações com a Contratante

FRENTE 04

Apoio ao Controle Físico da Obra

- ▶ Conferência da evolução física dos serviços executados
- ▶ Comparação entre avanço previsto e avanço observado em campo
- ▶ Apoio à validação das medições mensais
- ▶ Identificação de desvios relevantes de execução



OBJETIVOS DO TRABALHO

O que a Contratante recebe ao final de cada ciclo.

- Garantir **maior transparência** da fase final da obra
- Permitir **acompanhamento contínuo** da conclusão dos escopos pendentes
- Apoiar a Contratante na **validação da evolução física** do empreendimento
- **Identificação antecipada** de atrasos ou pendências relevantes
- Melhorar a **previsibilidade da conclusão** da obra

04 Condições Comerciais

valores e prazos

HONORÁRIOS

R\$ 12.000,00 / mês

INÍCIO DOS SERVIÇOS

01 de junho de 2026

ENCERRAMENTO ESTIMADO

31 de agosto de 2026

PRAZO ESTIMADO

3 meses · até a entrega da obra

GROSS-UP

Acréscimo de **15%** sobre o valor mensal

REAJUSTE

Anual pelo **IPCA** (não aplicável neste contrato)

PAGAMENTO

Dia **05** do mês subsequente, após emissão da NF

05 Forma de Atuação e Limitações

escopo técnico

Os acompanhamentos serão realizados **presencialmente** por profissional designado pela HARCA Engenharia, com consolidação técnica e supervisão da equipe HARCA. Os registros e relatórios serão compartilhados com a Contratante por meio digital, em periodicidade diária e semanal.

LIMITAÇÃO DE ESCOPO

A atuação da HARCA Engenharia possui **caráter de acompanhamento técnico e reporte** das atividades observadas em campo, **não contemplando**: gerenciamento da obra, responsabilidade pela execução dos serviços, contratação de fornecedores ou garantia de desempenho das empresas executoras.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos adicionais e ajustes que se façam necessários.

A presente proposta é válida por **15 (quinze) dias** a contar da data de emissão.

Atenciosamente,

CONTRATADA

HARCA Engenharia Ltda.

Representante Legal
Engenheiro Civil · CREA 17.007/D-GO
CNPJ: 20.620.442/0001-48

CONTRATANTE

BSI Capital Securitizadora S.A.

Representante Legal
Cargo / CPF
CNPJ: 11.257.352/0001-43