

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
DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 20ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 16 DE JULHO DE 2025.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 16 de julho de 2025, às 11h00, de forma totalmente digital, conforme disposto na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme aditado (“Resolução CVM 60”), será realizada a assembleia coordenada pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** (“Emissora” ou “Securitizadora”), devidamente 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:** Foi dispensada a publicação do edital de convocação, em virtude da presença dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª (vigésima) Emissão da Emissora (“CRI” ou “CRI 20ª Emissão” e “Titulares dos CRI”, respectivamente), os quais representam 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme disposto na cláusula 12.2.2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora, e a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, devidamente organizada e constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-030, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), representada neste ato de acordo com as disposições do seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente).

DS
1

DS
AODM

DS
CUDFM

Rubrica
PUCD

DS
SBS

DS
JRP

- 3. PRESENÇA:** Presentes: (i) Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata (“Anexo I”); (ii) representantes da Emissora; e (iii) representantes do Agente Fiduciário.
- 4. MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como secretária.
- 5. ORDEM DO DIA:** Examinar e discutir sobre as seguintes matérias:
- I. A NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item “iii” da “Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”).
- II. A NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item “iii” da “Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”).
- III. Aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação, com a extensão do prazo total para 36 (trinta e seis) meses, da seguinte forma: (a) Período de carência: Durante os primeiros 6 (seis) meses, haverá carência para pagamento de juros e amortização, neste período fica consignado que os juros não serão acruados e tampouco incorporados ao saldo devedor; (b) Pagamento de juros: Encerrado o período de carência, a partir do 7º (sétimo) mês até o 36º (trigésimo sexto) mês, o fluxo terá previsão de pagamentos mensais dos juros incidentes sobre o saldo devedor; (c) Amortização: (modelo bullet) O valor principal da operação será amortizado em parcela única no vencimento final, ou seja, no 36º (trigésimo sexto) mês;
- IV. Aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 26 de outubro de 2023, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, conjunto 1003, sala 01, Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Chemin” ou “Emitente”), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP,

DS
1

DS
ADDM

DS
CUDFM

Rubrica
PUCD

DS
SBS

DS
JRP

instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“Primeiro Aditamento CCB 01”), para alterar o Anexo II Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios o qual passará a vigorar conforme Anexo I da presente ata;

- V. Aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 12 de setembro de 2024, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, conjunto 1003, sala 01, Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Chemin” ou “Emitente”), em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“Primeiro Aditamento CCB 02 ”), para alterar o Anexo II Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios o qual passará a vigorar conforme Anexo I da presente ata;
- VI. Aprovar o aditamento do Termo de Securitização, celebrado em 26 de outubro 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para alterar o fluxo de pagamento descrito no anexo VIII, bem como, dos demais documentos da operação que se fizerem necessários;
- VII. Aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação;
- VIII. Autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os ajustes necessários para implantar todas as deliberações aprovadas.

DS
AADM
DS
Rubrica
WDFM
DS
PUCD
DS
SBS
DS
JRP

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a Mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário, procedeu à verificação do quórum e das demais condições necessárias para a instalação da Assembleia, constatando-se a presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI em circulação.

7. DELIBERAÇÕES: Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Analizadas 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 acima descritas.

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 informou que os Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são integralmente responsáveis pela validade e pelos efeitos dos atos realizados e das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia, razão pela qual reitera que não poderá ser responsabilizado por quaisquer despesas, custos ou danos eventualmente incorridos em decorrência de atos praticados em estrita observância às decisões adotadas pela comunhão dos investidores. Dessa forma, reforça-se que os Titulares dos CRI assumem total responsabilidade por quaisquer despesas, custos ou danos que venham a ser suportados pelo Agente Fiduciário, desde que não decorrentes de culpa grave ou dolo, excetuando-se as obrigações previstas nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

DS
1

DS
ADDM

DS
CUDFM

Rubrica
PUCD

DS
SBS

DS
JRP

O Agente Fiduciário e a Emissora informaram, ainda, aos Titulares dos CRI, que as deliberações tomadas nesta Assembleia poderão implicar riscos atualmente não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito, em decorrência da prorrogação dos prazos para cumprimento das obrigações pecuniárias vencidas e não adimplidas pela Devedora desde maio de 2024. Ressaltaram, ademais, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representados por seus respectivos gestores, deve estar alinhada aos objetivos dos investidores finais, bem como às políticas e diretrizes de investimento aplicáveis. O Agente Fiduciário esclarece que não é responsável por verificar se o gestor, ao adotar decisões no âmbito desta Assembleia, atua com a devida diligência e em conformidade com as instruções e políticas de seu investidor final.

As deliberações adotadas nesta Assembleia decorrem exclusivamente da liberalidade dos Titulares dos CRI, não representando, sob nenhuma hipótese, renúncia a quaisquer direitos ou privilégios previstos nos Documentos da Operação, nem exoneração das partes quanto ao cumprimento integral das obrigações ali estabelecidas, excetuando-se as hipóteses de renúncia ou exoneração expressamente previstas nesta ata.

Ainda, os representantes dos Titulares dos CRI presentes declararam, para todos os fins de direito, que os contratos de administração, gestão ou mandatos outorgados pelos respectivos Titulares dos CRI se encontram vigentes, não tendo sido rescindidos ou revogados, responsabilizando-se, assim, integralmente pelos atos praticados na presente Assembleia.

As partes reconhecem, ainda, a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, seja em formato eletrônico ou físico, com assinaturas das partes, com ou sem uso de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil, conforme disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro e no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. A data da assinatura será aquela registrada no Protocolo de Assinaturas, correspondente à última assinatura lançada.

Em razão da aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam autorizados a adotar todas as providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas pelos Titulares dos CRI.

DS
1

DS
ADM

DS
UDFM

Rubrica
PUCD

DS
SBS

DS
JRP

Por fim, as aprovações constantes desta Assembleia devem ser interpretadas de forma estrita e restritiva, como mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não configurando novação, precedente ou renúncia a quaisquer outros direitos, conforme disposto 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, 16 de julho de 2025.

MESA:

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Presidente

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

Amanda Oliveira de Melo
Secretária

[As assinaturas seguem na próxima página.]

DS DS DS Rubrica DS DS
 *AODM* *CDPM* *PVCD* *SBS* *JRP*

(Página 1/2 de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 16 de julho de 2025).

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...

DocuSigned by:
Silvan Barros Suassuna
F61ED09ECDA643B...

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Nome: José Ricardo Pinheiro

Cargo: Diretor

Nome: Silvan Barros Suassuna

Cargo: Procurador