

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 11ª E 12ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 17 DE OUTUBRO DE 2022.

1. DATA E HORÁRIO: 18 de outubro de 2022, às 09 horas, na sede da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora"), localizada 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: 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 das 11ª Série da 1ª 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 12.2.2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries 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 da 11ª série da 1ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI"); (ii) da Vórtx 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.

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

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

- (i) A **NÃO** decretação de Vencimento Antecipado devido o atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, conforme previsto na cláusula 13, item "xxv" da "Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB").
- (ii) aprovar a realização de aditamento da "Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB"), emitida em 20 de julho de 2021, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Chemin" ou "Emitente"), em favor da COMPANHIA

HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, 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 “Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“Quarto Aditamento”), para alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, passando a cláusula 3.1 e o item “Remuneração” do Anexo III a vigerem com as seguintes redações: “Os juros remuneratórios serão o equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, acrescida de juros remuneratórios de 11,15% a.a. (onze vírgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo III a esta Cédula.” e “(...) Onde: $i = 11,15\%$ a.a. (onze vírgula quinze por cento ao ano), (...)”.

- (iii) do Termo de Securitização, celebrado em 20 de julho 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para (a) alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, passando as cláusulas 4.1.2, 6.2. e o item 6.6 do Anexo VII a vigerem com as seguintes redações: “4.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de 11,15% a.a. (onze vírgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.”, “6.2. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula (...) Onde: $i = 11,15\%$ a.a. (onze vírgula quinze por cento ao ano) (...)” e “6.6 JUROS: 11,15% a.a. (onze vírgula quinze por cento ao ano)”;
- e (b) alterar a redação da cláusula 8.3, item II, a qual passará a vigorar com a seguinte redação: “fundo de obras no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), que conterà os recursos necessários para conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo (abaixo definidos), e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas (“Fundo de Obras”); (c) dos demais documentos celebrados no âmbito da Operação, em 20 de julho de 2021, para alterar o percentual dos juros remuneratórios, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, a saber: (a) item 6.6 do Anexo VI do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”); (b)

cláusula 1.1.2 do “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”); (c) item “j” da cláusula 2.1 do “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” (“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”) (d) “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”) e clausula 5.6 do “ (Instrumento Particular De Contrato De Cessão De Créditos Imobiliários E Outras Avenças” para alterar o valor do fundo de obras.

- (iv) Concessão de waiver até o dia 20 de dezembro de 2022, a contar da data desta assembleia para que seja reavaliado o percentual de atraso acumulado nas obras dos empreendimentos alvos;
- (v) 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;
- (vi) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

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: 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 às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista no Art. 32 da Resolução CVM nº 60 e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento, tais como, mas sem limitação, ao eventual aumento do risco de crédito em virtude do waiver para descumprimento da cláusula 13, xxv, da CCB. 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.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 81/22, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

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 outubro de 2022.

Mesa:

Ricardo Elson do Carmo
Presidente

Alexandre Domingos Ferreira
Secretário

[As assinaturas seguem na próxima página.]

Este documento foi assinado digitalmente por Alex De Andrade Freitas, Bruno Ivonez Borges Alexandre, Ricardo Elson Do Carmo, Bruno Eiras Martins e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C7C6-4F60-78BA-F6F9.

(Página assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 18 de outubro de 2022)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Alex de Andrade Freitas
Cargo: Procurador

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
Cargo: Procurador

Este documento foi assinado digitalmente por Alex De Andrade Freitas, Bruno Ivonez Borges Alexandre, Ricardo Elson Do Carmo, Bruno Eiras Martins e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C7C6-4F60-78BA-F6F9.