

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF Nº 11.257.352/0001-43
NIRE 35.300.461.827

**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022.**

1.DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 dias do mês de setembro de 2022, em primeira convocação, às 10:00 horas, de forma integralmente digital por meio do sistema Microsoft Teams, nos termos da Instrução Normativa CVM nº 625 de 14 de maio de 2020 ("IN CVM 625"), 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.

2.CONVOCAÇÃO: O Edital de Convocação foi publicado na edição dos jornais Data Mercantil nos dias 10, 13 e 14 de setembro de 2022. 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 7ª série da 1ª Emissão 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 **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário") e os representantes dos Titulares de CRI, representando 93,54% (noventa e três vírgula cinquenta e quatro por cento) dos CRI em circulação.

4. MESA: Presidente: Sr. Ricardo Elson do Carmo; Secretário: Sr. Alexandre Ferreira

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Declaração ou não de vencimento antecipado: deliberar, à luz das informações prestadas pelas Cedentes CAPP4 e C&M, que identificaram a impossibilidade de finalização das obras dos Empreendimentos com os recursos inicialmente captados na emissão no CRI da 7 série da 1ª Emissão, a respeito da declaração do vencimento antecipado do CRI ou não. Caso não aprovada a declaração de vencimento antecipado, porém não aprovadas as demais matérias dos itens (ii), (iii), (iv) e (v) da ordem do dia, em sua integralidade, será aplicado o vencimento antecipado por impossibilidade de conclusão das obras;

(ii) Reestruturação da operação: caso não aprovada a declaração de vencimento antecipado, deliberar sobre reestruturação dos seguintes aspectos da operação: (a) concessão de carência de 12 (doze) meses para pagamento de

DS DS DS DS DS DS DS
ME RLA REDC CQB EI MCB

amortização dos CRI, a contar da parcela de Outubro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (b) alteração da taxa de juros dos CRI, de 11% (onze por cento) para 13,5% (treze virgula cinco por cento) a contar da parcela de novembro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (c) alteração do índice de correção monetária dos CRI, de IGP-M para IPCA a contar da parcela de Novembro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (e) autorizar a substituição do cronograma de obras dos Empreendimentos com a conclusão das obras até março/2023 para o empreendimento Quartier Maricá Parc e fevereiro/2023 para o término do empreendimento Quartier Itaboraí Club.

(iii) Constituição de Cessão Fiduciária sobre o estoque: deliberar sobre a constituição de garantia adicional de oneração dos recebíveis do estoque dos Empreendimentos, em relação a todos os contratos de vendas, presentes e futuros, que não estiverem atualmente vinculados à emissão dos CRIs da 7 série da 1ª Emissão;

(iv) Autorização de novo CRI: deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que tomem nova dívida no mercado no valor de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) concedendo waiver para que, em relação a essa nova operação, as Cedentes CAPP4 e C&M e os Fiadores possam assumir obrigações perante terceiros, prestar garantias ou aval, alienar e/ou impor ônus sobre seus ativos, na forma deliberada. A nova operação de emissão de CRI e os CRI da 7 série da 1ª Emissão deverão contar com cláusula que vincule o vencimento antecipado das duas operações em caso de descumprimento ou inadimplemento de uma delas (Cross default);

(v) Autorização de compartilhamento das garantias com novo CRI: deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que, em garantia da nova operação de CRI objeto da deliberação (iv) da ordem do dia acima, sejam oferecidos os seguintes ativos/garantias: (a) fiança dos Fiadores; (b) a Hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos; (c) a Alienação Fiduciária de Cotas das Cedentes CAPP4 e C&M; e (d) a Cessão Fiduciária dos Créditos do Estoque. As garantias descritas em (a), (b) e (c), atualmente vigentes, serão aditadas para prever o compartilhamento de garantias. A garantia descrita em (d), a ser constituída, será celebrada já prevendo o compartilhamento de garantias;

(vi) Substituição de participantes: deliberar pela substituição: (a) da H.Commcor Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda pela Companhia Hipotecária Piratini – CHP, como Custodiante das CCIs; (b) da MVL Engenharia Ltda pela Empírica Gestão de Cobranças e Garantias, como Agente de Medição; (c) da Reit Serviços Ltda pela Maximus Crédito imobiliário Ltda como Agente de Monitoramento dos Créditos Imobiliários.

(vii) Antecipação de Recursos para término de obras: deliberar, em atenção ao pedido realizado pelas Cedentes CAPP4 e C&M, a antecipação de recursos visando realizar pagamentos de fornecedores das obras dos empreendimento

DS DS DS DS DS DS DS
| ME RLA REDC CQB EI JALCB

Residencial Quartier Maricá Parc e Residencial Quartier Itaboraí Club I e II, a ser realizada conforme propostas/orçamentos recebidos pela emissora até a data de realização desta assembleia.

(viii) Repactuação da taxa de administração do patrimônio separado: deliberar, em função do volume de trabalhos realizados para a gestão da operação, a repactuação da taxa de administração do patrimônio separado a qual passará de R\$ 3.908,31 para R\$ 6.500,00 mensais.

(ix) Autorizações pertinentes: autorizar o 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. DELIBERAÇÕES: Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, os titulares dos CRI em Circulação presentes decidiram por aprovar as ordens do dia da seguinte forma:

- (i) O item **5. (i)** da pauta, a respeito da declaração ou não de vencimento antecipado, foi deliberado e ficou **APROVADO** pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação a não decretação do vencimento antecipado dos CRIs da 7ª série da 1ª Emissão;
- (ii) O item **5. (ii)** da pauta, a respeito da reestruturação da operação, foi deliberado e restou **APROVADO** pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação da seguinte forma: **(a)** à exceção da alínea “c” do item **5. (ii)** da pauta, todas as demais foram **APROVADOS** em sua integralidade; **(b)** a alínea “c” do item **5. (ii)** da pauta foi **APROVADA COM RESSALVAS**, aprovando-se a alteração do índice de correção monetária dos CRI, de IGP-M para IPCA positivo a contar da parcela de Novembro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M;
- (iii) O item **5. (iii)** da pauta, a respeito da constituição de Cessão Fiduciária sobre o estoque, foi deliberado e ficou **APROVADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação sem nenhuma ressalva;
- (iv) O item **5. (iv)** da pauta, a respeito da autorização para emissão de novo, foi deliberado e ficou **APROVADO** pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, com a **RESSALVA** ao direito de preferência para a aquisição do novo CRI aprovado que detêm os titulares dos Certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série da 1ª Emissão, com o que concordou a Emissora e se comprometeu a orientar os participantes da nova operação a assim proceder;
- (v) O item **5. (v)** da pauta, a respeito da autorização de compartilhamento das garantias com novo CRI, foi deliberado e ficou **APROVADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação sem nenhuma ressalva;

DS DS DS DS DS DS DS
I ME RLA REDL CQB EI MCB

- (vi) O item 5. (vi) da pauta, a respeito da Substituição de participantes, foi deliberado e ficou **APROVADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação sem nenhuma ressalva;
- (vii) O item 5. (vii) da pauta, a respeito da antecipação de Recursos para término de obras, foi deliberado e ficou **REJEITADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo certo que, este item será avaliado e deliberado em nova Assembleia;
- (viii) O item 5. (viii) da pauta, a respeito da repactuação da taxa de administração do patrimônio separado, foi deliberado e ficou **APROVADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação sem nenhuma ressalva; e
- (ix) O item 5. (ix) da pauta, a respeito das autorizações pertinentes, foi deliberado e ficou **APROVADO** em sua integralidade pelos presentes representantes, totalizando 84,35% (oitenta e quatro virgula trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação sem nenhuma ressalva.

6.1 Em todas as deliberações das matérias descritas nas ordens do dia, acima relatadas, houve a abstenção de detentor dos CRI em circulação representando 9,19% (nove virgula dezenove por cento).

7.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 das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

8.O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRIs que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRIs. Consignam, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRIs, 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.

9.Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que está venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS: A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizadas a tomarem todas as providências necessárias para implementarem o que foi aprovado pelos titulares dos CRI.

DS
/

DS
ME

DS
RLA

DS
REDL

DS
CQB

DS
EI

DS
M/CB

12. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente Ata de Assembleia que, após lida e aprovada, pelo agente fiduciário, pelos Titulares dos CRIs e pela Securitizadora assinada.

Mesa:

DocuSigned by:
Ricardo Elson do Carmo
3FDC976073BD4D3...

Ricardo Elson do Carmo

Presidente

DocuSigned by:
Alexandre Ferreira
BAF85A40C2E2451...

Alexandre Ferreira

Secretário