





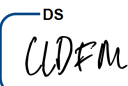
**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

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 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 20ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL  
SECURITIZADORA S.A.  
REALIZADA EM 11 NOVEMBRO DE 2025.**

- 1. Data, Hora e Local:** No dia 11 de novembro, às 13h00, 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).
- 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. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Alexandre Domingos Ferreira como Presidente; e Sra. Amanda Oliveira de Melo, como Secretária.

DS      DS      DS      Rubrica      DS      DS  
    

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

- I. Aprovar a dispensa da composição do fundo de juros, no valor equivalente a 03 (três) parcelas de remuneração dos CRI's, conforme previsto no Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças Celebrado em 12 de setembro de 2024, em razão da ausência de recebíveis suficientes para o cumprimento dessa obrigação.
- II. Aprovar a utilização do montante de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para destinação diversa daquela originalmente prevista para a execução das obras dos empreendimentos, autorizando sua aplicação no pagamento de tributos e encargos fiscais atualmente inadimplidos pela devedora, os quais vêm impedindo a emissão do "Habite-se" referente ao empreendimento Residencial Milano.
- III. 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 nos itens 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:** 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.

Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na

DS  
[assinatura]

DS  
ADDM

DS  
JRP

Rubrica  
PD

DS  
SBS

DS  
UDFM

integralidade as matérias descritas na Ordem do Dia.

Com relação a ordem do dia "II", restou consignado que a obtenção do Habite-se é condição indispensável para a regularização e liberação do empreendimento, possibilitando a entrega das unidades aos adquirentes, o registro das incorporações e demais atos administrativos e cartorários necessários à conclusão do projeto. A destinação ora aprovada tem caráter **excepcional e emergencial**, tendo em vista que a regularização fiscal é requisito essencial para a conclusão do empreendimento e para o cumprimento das obrigações assumidas junto aos compradores e órgãos públicos.

Após análise e discussão, a proposta foi **devidamente aprovada pelos presentes**, autorizando a administração a adotar todas as medidas necessárias à quitação dos débitos fiscais e à subsequente solicitação do "Habite-se" perante os órgãos competentes.

**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. 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 informa 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 é responsável 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, 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 DS Rubrica DS DS  
[assinatura] ADDM JRP PD SBS UDFM

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, 11 de novembro de 2025.

**Mesa:**

DocuSigned by:



BAF85A40C2E2451...

**Alexandre Domingos Ferreira**

**Presidente**

DocuSigned by:



B874BBF67DA9470...

**Amanda Oliveira de Melo**

**Secretária**