

**Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 21ª
Emissão com série única de Certificados de Recebíveis
Imobiliários.**

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

20 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos administradores e acionistas da:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

São Bernardo do Campo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **21ª Emissão (Série Única) do Patrimônio Separado administrado pela BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A** (“Securitizadora”), – Código IF Nº **24L1532447** (“Patrimônio Separado”), que compreendem as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as notas explicativas acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição de uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e no Art. 50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras foram preparadas considerando o Patrimônio Separado como uma entidade autônoma e não consolidada, ou seja, segregada do patrimônio da Emissora. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não ser apropriadas para outras finalidades que não aquelas exigidas pela regulamentação aplicável à securitização. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase – Ausência de Integralização do CRI no Período Auditado

Em conformidade com a nota explicativa nº 1, anexa às demonstrações financeiras, observamos que, no período auditado, não houve a integralização do CRI referente à 21ª Emissão – Série Única. Dessa forma, o Patrimônio Separado não apresentou movimentação financeira no exercício e, consequentemente, não foram elaboradas demonstrações financeiras para o período de referência. Essa ênfase tem como objetivo esclarecer a ausência de informações financeiras no presente relatório, visto que a integralização dos recursos é um evento fundamental para a operacionalização da emissão. Ressaltamos que essa ênfase não implica em uma opinião modificada ou qualificada sobre as demonstrações financeiras. Recomendamos que os usuários das informações contábeis considerem essa condição ao avaliar a situação financeira e operacional do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase – Compartilhamento de Garantias e Risco de *Cross Default*.

Em conformidade com a nota explicativa nº 4, anexa às demonstrações financeiras, destacamos que a 21ª Emissão – Série Única compartilha garantias com a 7ª Série da 1ª Emissão da mesma Emissora. Esse compartilhamento de garantias implica que os ativos vinculados à presente emissão também estão atrelados à estrutura de outra operação, o que pode impactar diretamente a capacidade de liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos. Além disso, a estrutura da presente emissão está sujeita ao risco de *cross default*, o que significa que eventuais inadimplências ou vencimentos antecipados na 7ª Série da 1ª Emissão podem gerar impactos financeiros relevantes na 21ª Emissão. Dessa forma, qualquer evento de crédito que comprometa a solvência ou o fluxo de pagamentos da emissão anterior pode desencadear obrigações adicionais ou vencimento antecipado da presente operação. Dado esse cenário, ressaltamos a importância da análise conjunta dessas emissões para uma melhor avaliação da situação dos Patrimônios Separados e do risco envolvido. A interdependência entre as emissões pode afetar a liquidez e a previsibilidade dos pagamentos vinculados aos CRI. Por fim, reforçamos que essa ênfase não implica em uma opinião modificada ou qualificada sobre as demonstrações financeiras, mas visa alertar os usuários sobre a necessidade de uma análise mais abrangente das operações da Emissora. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Ausência de movimentação financeira e impactos na apresentação das demonstrações financeiras (Nota Explicativa nº 1)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria

A ausência de integralização dos CRI no período auditado resulta na não apresentação de movimentação financeira no Patrimônio Separado. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício não refletem ativos, passivos, receitas ou despesas relacionadas à securitização. Essa condição é relevante, pois impacta diretamente a análise da operação e dos riscos envolvidos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Verificação documental para confirmar que não houve integralização de recursos no período; e;
- Avaliação da conformidade com a Resolução CVM nº 60/2021, que exige a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; e
- Análise do impacto da ausência de movimentação financeira na divulgação contábil.
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Classificação contábil da emissão e divulgação nas demonstrações financeiras (Nota Explicativa nº 2)

Como a integralização ainda não ocorreu, é fundamental garantir que a emissão esteja adequadamente classificada e divulgada nas demonstrações financeiras, respeitando os princípios contábeis e normativos aplicáveis.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Revisão da correta classificação contábil da emissão no balanço patrimonial do Patrimônio Separado; e;
- Avaliação das notas explicativas, verificando se a ausência de integralização foi corretamente informada; e;
- Validação da transparência na divulgação para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam a real situação da emissão.
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Impactos do compartilhamento de garantias e risco de *cross default* (Nota Explicativa nº 4)

O compartilhamento de garantias com outras emissões além do risco de *cross default*, pode gerar efeitos relevantes sobre a operação. Caso uma das séries associadas apresente inadimplência, a 21ª Emissão pode ser impactada, tornando-se um fator relevante para a análise de risco da estrutura.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Revisão do Termo de Securitização e documentos relacionados para confirmar a vinculação das garantias; e;
- Avaliação do grau de interdependência entre as emissões; e;
- Análise da adequação da divulgação nas demonstrações financeiras.
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430 e que também consideram as disposições previstas na Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado.

Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 19 de março de 2025.

SIDENI
MORATELLI:61317837991

Assinado de forma digital por
SIDENI MORATELLI:61317837991
Dados: 2025.03.26 13:37:52 -03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 "S" SP

JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:90271823968

Assinado de forma digital por JULIANO
DOS SANTOS MACHADO:90271823968
Dados: 2025.03.26 13:38:05 -03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Juliano dos Santos Machado - Sócio
Contador – CRC/PR – 051229/O-8 "S" SP

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 21ª
Emissão de série única do período findo em 31 de dezembro de 2024.**

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) **Datas de início e término da emissão:** 20/12/2024 à 20/12/2034.
- b) **Sumário das operações efetuadas:** A presente emissão envolve a securitização de Créditos Imobiliários lastreados em Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), vinculadas a empreendimentos imobiliários. Os recursos captados são destinados exclusivamente para a aquisição das CCBs e, posteriormente, para financiamento dos empreendimentos.
- c) **Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:** A operação não prevê revolvência, ou seja, não há aquisição de novos direitos creditórios ao longo do curso da emissão.
- d) **Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:** Não há contratação de instrumentos financeiros derivativos na presente emissão. Assim, não foram identificados riscos associados a esses instrumentos na estrutura da emissão.
- e) **Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:** A estrutura da presente securitização conta com diversas garantias para assegurar o

cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora. Entre as garantias envolvidas, destacam-se a garantia real dos imóveis lastreados e avaliados via laudo no Regime Fiduciário, conferindo maior segurança aos investidores. Além disso, a emissão conta com alienação fiduciária de imóveis, hipoteca de segundo grau, cessão fiduciária de recebíveis e avaliação patrimonial dos ativos subjacentes, fortalecendo a estrutura de mitigação de riscos da operação. Também foi constituído um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas, que garantem liquidez para pagamento dos custos da securitização e para cobrir eventuais inadimplências. As garantias são compartilhadas proporcionalmente entre os Titulares dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

- f) **Plano da emissora de liquidez e fluxo de caixa da operação:** A administração avaliou a capacidade do Patrimônio Separado de continuar operando durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio Separado não apresentava recursos provenientes da integralização dos CRI, tampouco obrigações relacionadas à emissão, visto que a primeira integralização ocorreu apenas em janeiro de 2025. Dessa forma, para o período findo em 31 de dezembro de 2024, não há Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado ou Demonstrações do Fluxo de Caixa a serem apresentados, uma vez que não houve movimentação financeira no exercício. Eventuais movimentações serão refletidas nas demonstrações subsequentes.

2) **BASE DE PREPARAÇÃO**

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Instrução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e o Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa na sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 21ª emissão de série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período

findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas pela Diretoria em 17 de março de 2025.

2.1 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Emissora são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para o real mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 - Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.1. Reconhecimento de receita

i) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

ii) Receita de securitização

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro de crédito, aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

3.2. Impostos e contribuições

3.2.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido – correntes

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.3. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos

financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, não identificou ajustes a serem contabilizados.

3.5. Provisão para redução ao valor de recuperação de títulos a receber

Os títulos a receber são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua

realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.7. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.8. Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance. A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

3.9. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

4) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre

o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

A presente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativos de créditos decorrentes de contratos de compra e venda vinculados em Regime Fiduciário. Esses créditos são garantidos por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e foram cedidos à Emissora para a estruturação da securitização. Os direitos creditórios foram constituídos para financiar empreendimentos imobiliários, e a operação não prevê a aquisição substancial de novos direitos creditórios ao longo do seu curso. O Regime Fiduciário garante que os recebíveis e eventuais garantias associadas sejam utilizados exclusivamente para o pagamento dos CRI e outras obrigações relacionadas à emissão. Conforme mencionado na nota 1f, o Patrimônio Separado não possuía Créditos Vinculados a Emissão na data base em 31 de dezembro de 2024.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Conforme mencionado no item 4a não houve a aquisição de direitos creditórios.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Conforme mencionado no item 4a não houve a aquisição de direitos creditórios.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A presente emissão conta com garantias estruturadas para assegurar o cumprimento das obrigações associadas aos direitos creditórios. Entre as garantias envolvidas, destaca-se a garantia real sobre imóveis lastreados e avaliados via laudo no Regime Fiduciário, proporcionando maior segurança aos investidores. Além disso, a operação conta com alienação fiduciária de imóveis, abrangendo áreas designadas no Termo de Securitização, hipoteca de segundo grau sobre os empreendimentos vinculados, e cessão fiduciária de recebíveis, garantindo que os fluxos financeiros dos direitos creditórios sejam direcionados exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e as despesas do

Patrimônio Separado elencado no Termo de Securitização. Adicionalmente, a estrutura inclui a constituição de um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas, destinados a mitigar riscos operacionais e financeiros, assegurando liquidez para a cobertura de eventuais inadimplências. As garantias foram formalizadas conforme previsto no Termo de Securitização e são compartilhadas proporcionalmente entre os titulares dos CRI.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a identificação de eventual inadimplência dos créditos. A gestão da cobrança é de responsabilidade da Emissora, cabendo a ela a adoção das medidas necessárias para assegurar a recuperação dos valores, incluindo a execução de garantias e demais mecanismos previstos no Termo de Securitização. Nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 17, na ocorrência de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário assume a responsabilidade pela execução dos créditos, incluindo a excussão das garantias vinculadas à emissão, visando garantir o cumprimento das obrigações dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os recursos obtidos com a cobrança são depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, assegurando a segregação de valores e a destinação prioritária ao pagamento dos CRI. A execução das garantias pode envolver a alienação de ativos lastreados, de forma a cobrir eventuais perdas e assegurar a liquidez da operação. Caso a inadimplência persista, os créditos podem ser objeto de renegociação ou outras ações jurídicas para mitigação de riscos.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A Emissora não assume a retenção substancial dos riscos e benefícios vinculados às emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os direitos creditórios

adquiridos são segregados no Patrimônio Separado, garantindo que os fluxos financeiros decorrentes da operação sejam destinados exclusivamente ao pagamento dos investidores e as despesas do patrimônio separado, conforme estrutura definida no Termo de Securitização. A metodologia adotada para a definição da avaliação de riscos segue os parâmetros regulatórios aplicáveis, considerando a origem e estrutura dos recebíveis. No caso de direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, há a segregação dos valores por entidade, garantindo transparência e segurança na alocação dos ativos.

h) Compartilhamento de Recebíveis e Garantias:

A presente emissão conta com compartilhamento de garantias e recebíveis vinculados a outras emissões da Emissora, incluindo a 7ª série da 1ª Emissão. O compartilhamento dessas garantias implica um risco adicional à presente emissão, uma vez que eventuais inadimplências ou a necessidade de liquidação antecipada dos recebíveis podem impactar diretamente as séries vinculadas. Os efeitos do compartilhamento de garantias e fluxos financeiros devem ser analisados de forma integrada entre as emissões envolvidas, pois a liquidez e a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado podem sofrer influência da performance das demais emissões. Dessa forma, a estruturação da securitização considera a alocação proporcional dos recebíveis e dos eventuais valores arrecadados em processos de execução de garantias.

5) INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO – RECURSOS DE CERTIFICADOS IMOBILIÁRIOS - CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. Os acompanhamentos desses CRIs são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

21ª Emissão – Sênior

Emissão: 21ª - **Série:** Única;
Quantidade de CRI Seniores: 20.000 (vinte mil);
Valor Global da Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
Prazo de vencimento: 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo em 20 de dezembro de 2034;
Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
Juros Remuneratórios: 13,50% ao ano, na forma do CRI;
Período de Carência Inicial: Não há período de carência estipulado no Termo de Securitização;
Pagamento de Juros: Mensal, iniciando na primeira data de integralização;
Pagamento de Amortização: Mensal, conforme cronograma constante no Anexo II da CCB;
Regime Fiduciários: Sim;
Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: BRBSIPCRIOL3;
Registro na CVM: Dispensa Resolução CVM nº 160/2022;
Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Conta – 185191-8;
Data de Emissão: 20 de dezembro de 2024;
Local de Emissão: São Bernardo do Campo - SP;
Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2034;
Taxa de amortização: Conforme tabela de amortização no Anexo II do Termo de Securitização;
Garantia flutuante: Não
Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. As garantias da 7ª série da 1ª emissão foram compartilhadas com o CRI da 21ª emissão desta mesma emissora.

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os certificados da 21ª Emissão de série única são de classe Sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Não houve assembleias no período das demonstrações financeiras.

6) RESULTADOS DAS OPERAÇÕES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIÁRIO

Conforme orientação do Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado

ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente ao seu tomador.

7) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO EMISSÃO.

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

8) RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Audifactor Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

9) EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 04/02/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar o pagamento no valor de R\$ 180.844,75, (cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), destinado à Garantia do Juízo no processo judicial de nº 08380270820238190002, referente à Instituição STJ – Superior Tribunal de Justiça e ao TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, que resultou na indisponibilidade do imóvel registrado sob a matrícula nº 4.075, registrada no Cartório do 2º Ofício de Maricá – RJ; **(ii)** Determinar a concessão de Waiver pelo período de 90 (noventa) dias, contados da presente data, a fim de

viabilizar as tratativas pertinentes ao Registro da Hipoteca de Maricá a qual não foi devidamente realizada devido ao item supramencionado; e **(iii)** Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

Em 13/02/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar a concessão de Waiver de 30 (trinta) dias para apresentação do Contrato Social refletindo a alienação de quotas devidamente registrado conforme disposto nos documentos da operação; **(ii)** Aprovar a concessão de Waiver de 30 (trinta) dias para apresentar a Ata de aprovação da emissão devidamente arquivada perante a JUCERJA da empresa CGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e; **(iii)** Aprovar o pagamento complementar no valor de R\$ 17.666,00, (dezessete mil seiscentos e sessenta e seis reais), destinado à Garantia do Juízo no processo judicial de nº 08380270820238160002, referente à Instituição STJ – Superior Tribunal de Justiça e ao TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na 59 Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, que resultou na indisponibilidade do imóvel registrado sob a matrícula 4.075, registrada no Cartório do 2º Ofício de Maricá – RJ.

10) OUTRAS INFORMAÇÕES

Em janeiro de 2025 ocorreu a integralização dos recursos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e a emissão passou de “Em Distribuição” para “Em funcionamento normal” perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e o mercado.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YHM69-3NF2Z-NL9TT-HCT8Q

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Amanda Oliveira de Melo (CPF ***.623.408-**)

Gabrielly Ribeiro de Lima (CPF ***.353.158-**)

Vitor Augusto Bazzo Fagundes (CPF ***.322.739-**)

Alexandre Domingos Ferreira (CPF ***.740.688-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/YHM69-3NF2Z-NL9TT-HCT8Q>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>