

**Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 19ª
Emissão com série única de Certificados de Recebíveis
Imobiliários.**

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

23 de outubro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

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 do Patrimônio Separado da 19ª Emissão em Série Única – Código IF Nº 21J1646536 (“Patrimônio Separado”), administrado pela BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.414/97 e consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 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 da lei 9.514/1997 e do Art. 50 da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase – Atraso acima de 180 dias.

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5 - Conforme a mencionada nota, identificamos que o montante de R\$ 5.477.115 se encontra vencido há mais de 180 dias. Este valor representa uma parcela significativa dos créditos vinculados à operação em

questão. A demora em receber tais valores, associada a eventuais atrasos na conclusão da obra, pode impactar substancialmente o fluxo de caixa da emissão, afetando diretamente os prestadores de serviço e, conseqüentemente, os investidores envolvidos. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase – Compartilhamento de recebíveis e garantias

Em conformidade com a Nota Explicativa nº 5) g) **Compartilhamento de Recebíveis e Garantias** destaca que os recebíveis e garantias desta emissão estão concomitantemente fazendo lastro da 15ª série da 1ª emissão da Emissora e que os efeitos sobre os ativos acabam gerando ônus para as duas emissões. Entendemos que essa circunstância é um fator significativo que pode impactar a emissão e o investidores desta emissão. Nossa ênfase nesse assunto tem como objetivo chamar a atenção dos usuários das demonstrações financeiras para essa situação e que as essas emissões sejam analisadas em um conjunto para melhor compreensão dos efeitos cumulativos que eventuais desdobramentos possam implicar. Ressaltamos que nossa ênfase não implica em uma opinião qualificada ou modificada sobre as demonstrações financeiras. Recomendamos que os usuários das demonstrações financeiras considerem essas informações ao avaliar a situação financeira e as perspectivas futuras do Patrimônio Separado. 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.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3.4)

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

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pela Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- 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 recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2023 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- 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 2023.

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 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, 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 9.514/97, 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), 20 de março de 2024.

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

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

Balanço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

		23.10.2023 a 31.12.2023
ATIVO	Nota	
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	428.739
Créditos vinculados	5	281.824
Total do Ativo Circulante		710.563
Ativo Não Circulante		
Créditos vinculados	5	9.773.332
Outros Créditos	6	2.026.000
Total do Ativo Não Circulante		11.799.332
Total do Ativo		12.509.895
PASSIVO	Nota	31.12.2023
Passivo Circulante		
Títulos e valores mobiliários	7	95.227
Total do Passivo Circulante		95.227
Não Circulante		
Títulos e valores mobiliários	7	906.923
Participação residual	9	11.507.745
Total do Passivo Não Circulante		12.414.668
Total do Passivo		12.509.895

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Gabrielly Ribeiro De Lima, Amanda Oliveira De Melo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 43FA-9210-5E85-2D71.

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	Nota	23.10.2023 à 31.12.2023
Custos operacionais		
Custos da Emissão	10	(262.308)
Total Custos operacionais		(262.308)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(262.308)
Despesas financeiras		(727)
Receitas financeiras		1.183
Resultado financeiro líquido		456
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	261.852
Resultado líquido do exercício		-

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Gabrielly Ribeiro De Lima, Amanda Oliveira De Melo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 43FA-9210-5E85-2D71.

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

23.10.2023 à

31.12.2023

FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto

ENTRADAS DE CAIXA

(+) Rendimento de aplicação financeira	1.183
(+) Integralização CRI	1.000.000
Total das entradas de caixa	1.001.183

SAIDAS DE CAIXA

(-) Constituição de Fundo de Reserva	(5.100)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(304.309)
(-) Pagamento de despesas	(263.035)
Total das saídas de caixa	(572.444)

VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO **428.739**

Caixa e equivalente de caixa no início do período **-**

Caixa e equivalente de caixa no final do período **428.739**

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Gabrielly Ribeiro De Lima, Amanda Oliveira De Melo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 43FA-9210-5E85-2D71.

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 19ª
Emissão de série única do período findo em 31 de dezembro de 2023.**

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: 23/10/2023 à 23/08/2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios oriundos do segmento imobiliário.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiro derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses 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: Garantia real dos imóveis lastrados e avaliados via laudo no Regime fiduciário.
- f) A operação da 19ª Emissão de série única tem correlação direta com a 1ª Emissão na 15ª Série. Os efeitos em ambas as emissões são compartilhados e devem ser analisadas em conjunto.

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 que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa na sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 19ª emissão de série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2023 foram autorizadas pela Diretoria em 18 de março de 2024.

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 a unidade de milhar mais próxima, 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 2023, 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) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

Descrição	23.10.2023 a
	31.12.2023
Banco conta movimento	127.556
Aplicações financeiras	301.183
Total de caixa e equivalentes de caixa	428.739

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. 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.

5) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, 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 de CRIs emitidos nesse regime. 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 os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, 1ª EMISSÃO, 16ª, 17ª e 18ª séries;

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

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

Curto Prazo:

Descrição	23.10.2023 a 31.12.2023
Créditos vinculados	281.824
Total de créditos vinculados curto prazo	281.824

Longo Prazo:

Descrição	23.10.2023 a 31.12.2023
Créditos vinculados	9.773.332
Total de créditos vinculados longo prazo	9.773.332

Posição analítica de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	42.758	46.725
31 e 60 dias	548.656	46.725
61 e 90 dias	17.463	46.007
91 e 120 dias	153.771	46.007
121 e 150 dias	760.300	45.681
151 e 180 dias	637.761	50.680
Acima de 180 dias	5.477.115	2.135.507
	7.637.824	2.417.332
		10.055.156

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

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia real de imóveis elencados no termo de securitização.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

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.

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 de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

g) Compartilhamento de Recebíveis e Garantias:

A Emissão conta com garantias e recebíveis compartilhados com a 15ª série da 1ª Emissão da emissora e os efeitos deste compartilhamento envolvem um risco adicional para a emissão e eventuais inadimplências ou vencimento antecipado impactam ambas as emissões e por esse motivo as demonstrações devem ser analisadas em conjunto.

6) OUTROS CRÉDITOS

A rubrica “Outros Créditos” refere-se as unidades que estão em posse da Construtora e que não foram alienados até o momento e estão alienados ao Regime Fiduciário da emissão. À medida que são vendidas as unidades elas passam pelo patrimônio separado caso à vista, ou se origina o Crédito Vinculado conforme os prazos. A conta compõem-se da seguinte forma:

Descrição	23.10.2023 a
	31.12.2023
Unidades em estoque (a)	2.026.000
Total de estoque disponível	2.026.000

(a) As unidades em estoque são compartilhadas com a 15ª série da 1ª emissão da emissora e as demonstrações devem ser analisadas em conjunto.

7) 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:

19ª Emissão – Sênior

Emissão: 19ª - **Série:** Única;

Quantidade de CRI Seniores: 2.000 (dois mil);

Valor Global da Série: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

Prazo de vencimento: 670 (seiscentos e setenta) dias;
Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
Juros Remuneratórios: 11,50% 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 em 23 de novembro de 2023;
Pagamento de Amortização: No vencimento em 23 de agosto de 2025;
Regime Fiduciários: Sim;
Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: 21J1646536;
Registro na CVM: Dispensa Resolução CVM nº 160/2022;
Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Conta – 0185182-9;
Data de Emissão: 23 de outubro de 2023;
Local de Emissão: São Bernardo do Campo - SP;
Data de Vencimento Final: 23 de agosto de 2025;
Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo III 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 15ª série da 1ª emissão foram compartilhadas com o CRI da 19ª emissão desta mesma emissora.

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

Os certificados da 19ª Emissão de série única são de classe Sênior.

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

Em 27/11/2023 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovação, ou não, da utilização de recursos do Patrimônio Separado, para o pagamento correspondente aos serviços de consultoria no valor de R\$ 35.124,79 (trinta e cinco mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos); **(ii)** 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.

Em 06/12/2023 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A partir da data desta assembleia, autorizar a emissora a efetuar pagamentos destinado a compra de insumos diretamente aos fornecedores do empreendimento alvo, sendo certo que, antes da realização dos pagamentos todos os pedidos/propostas serão previamente encaminhados aos investidores para a devida aprovação; **(ii)** 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;

Em 11/12/2023 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A troca do indexador para Atualização Monetária do CRI, de IPCA/IBGE anualmente para IPCA/IBGE mensalmente, com início em 24 de novembro de 2023, de modo a alterar as Cláusulas 7.1 do Termo de Securitização; **(ii)** caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo de 30 (trinta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação, para refletir a alteração da troca do indexador; **(iii)** autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

8) PAGAMENTO A INVESTIDORES

Com base nos documentos da operação, é importante ressaltar o processo de compartilhamento dos recebíveis, onde os pagamentos aos investidores são realizados por meio da conta 0185182-9 (Bradesco, Agência: 7748 – Conta Corrente: 0185182-9), associada ao CRI Rio Branco I da 1ª Emissão da 15ª Série. Diante do exposto, é importante uma análise das duas emissões em conjunto para melhor compreensão.

9) PARTICIPAÇÃO RESIDUAL

Representado pela diferença dos Ativos menos os valores dos Passivos com os Titulares dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários. O valor pode ser descrito como o restante dos créditos vinculados após o pagamento dos investidores e das despesas do Patrimônio. O Cedente faz jus aos valores remanescentes após cumpridas as obrigações assumidas no Termo de Securitização e estão dispostos da seguinte forma:

a) Valores líquidos a repassar ao cedente descontados despesas, investidores e inadimplentes:

Descrição	23.10.2023 a
	31.12.2023
Participação residual cedente	11.507.745
Total de participação residual	11.507.745

10) CUSTOS DA EMISSÃO

A conta “Custos da Emissão” são compostas por despesas que o Patrimônio Separado para sua manutenção e está composto por:

Descrição (em reais)	23.10.2023 à 31.12.2023
Agente Fiduciário	(19.133)
Assessoria Jurídica	(82.645)
Auditoria	(9.196)
Cartório e Registro	(27.312)
Coordenador líder	(33.204)
Custódia e registro	(6.620)
Custodiante	(11.088)
Estruturação da operação	(71.066)
Gestão patrimônio separado	(2.044)
Total dos Custos Operacionais	(262.308)

11) 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.

12) PRESTADORES DE SERVIÇO

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade	Despesa do período
Agente Fiduciário	H. Commcor DTVM	Anual	(19.133)
Auditoria	Audifactor Auditores	Anual	(9.196)
Contabilidade	We Gestão	Anual	Despesa da Emissora
Custódia e registro	CETIP/B3	Mensal	(6.620)
Coordenador líder	Terra DTVM	Única	(33.204)
Custodiante	CHP Companhia Hipotecária	Anual	(11.088)
Escriturador	Trustee DTVM	Mensal	-
Gestão do patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(2.044)

13) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO EMISSÃO.

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

14) 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.

15) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes ao período das demonstrações financeiras.

16) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/43FA-9210-5E85-2D71> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 43FA-9210-5E85-2D71



Hash do Documento

0CA71ECC6C12E0CE0E6025F03508EF0618208E4A78E95D6F158104C0591A1D03

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/03/2024 é(são) :

☒ Vitor Augusto Bazzo Fagundes (Signatário) - 008.322.739-37 em
27/03/2024 16:31 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Gabrielly Ribeiro de Lima (Signatário) - 466.353.158-02 em
27/03/2024 16:27 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Amanda Oliveira De melo (Signatário) - 479.623.408-00 em
27/03/2024 16:22 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em
27/03/2024 16:19 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

