

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Exercício de 2023 (Data Base 31/12/2023)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43

1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

16ª, 17ª e 18ª Séries

CARACTERÍSTICAS DA SÉRIE Nº16

Código do Ativo: 23E1438583

Código do ISIN: BRBSIPCRIOE8

Data de Emissão: 09/05/2023

Data de Vencimento: 09/05/2033

Quantidade da Série na Data de Emissão: 3000

Volume Total da Série na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00

Valor Nominal Unitário na Data de Emissão: 1000

Preço Unitário da Série em 31/12/23: 1.022,99525811

CARACTERÍSTICAS DA SÉRIE Nº17

Código do Ativo: 23E1462691

Código do ISIN: BRBSIPCRIOF5

Data de Emissão: 09/05/2023

Data de Vencimento: 09/05/2033

Quantidade da Série na Data de Emissão: 3000

Volume Total da Série na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00

Valor Nominal Unitário na Data de Emissão: 1000

Preço Unitário da Série em 31/12/23: 1015,14443666

CARACTERÍSTICAS DA SÉRIE Nº18

Código do Ativo: 23E1462734

Código do ISIN: BRBSIPCRIOG3

Data de Emissão: 09/05/2023

Data de Vencimento: 09/05/2033

Quantidade da Série na Data de Emissão: 3000

Volume Total da Série na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00

Valor Nominal Unitário na Data de Emissão: 1000

Preço Unitário da Série em 31/12/23: 1.011,60091435

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto na RESOLUÇÃO CVM Nº 17, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2021 sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016. artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 com base nas informações prestadas pela Emitente, porém não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emitente, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos enviar um e-mail para a equipe Fiduciário (fiduciario@commcors.com.br).

Os valores aqui indicados refletem a nossa interpretação em relação à metodologia de cálculo e outras condições definidas nos documentos da operação e tem condição informativa e não importa compromisso legal ou financeiro.

PARTICIPANTES

Emissora:	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Devedor (a) do lastro:	CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. e C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Custodiante:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP.
Coordenador Líder:	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
Escriturador	BANCO PAULISTA S.A.
Banco Liquidante:	BANCO PAULISTA S.A.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PELA EMITENTE

A Commcor não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emitente até o momento ou, ainda, inadimplemento ou atraso na prestação de informações pela Emitente referenciadas nos documentos da operação.

Seguem informações encaminhadas pela Emitente julgadas pertinentes e importantes, para de conhecimento dos investidores da emissão: “7ª série possui garantias compartilhadas com a 16ª, 17ª e 18ª série”.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS/ATOS SOCITÁRIOS RELEVANTES DA EMITENTE OCORRIDAS EM 2023

Segue abaixo a descrição dos atos societários relevantes que ocorreram no decorrer de 2023:

- Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023 – Ordem do Dia: 1. Deliberar pela aprovação da prestação de contas da administração referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; 2. Deliberar pela destinação do resultado do exercício; Dando início aos trabalhos, em atenção a ordem do dia 0 item 1 foi aprovado sem quaisquer ressalvas ou emenda, depois de examinado e discutido, a prestação de contas da administração referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Relatório da Administração, O Relatório dos Auditores Independentes, as Demonstrações Financeiras compreendendo: "Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração do Resultado Abrangente, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Valor Adicionado e Notas Explicativas", cujas publicações foram feitas digitalmente por meio do Sistema "Fundos.Net" (<http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=436935&cvm=true>) na data de 30/03/2023 e na Central de Balanços da Receita Federal (<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/62954>) na data 27 de abril de 2023, passam a fazer parte integrante e complementar da presente Ata e serão devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. Passando ao item 2 fica aprovada a destinação do lucro líquido do exercício encerrado em 31.12.2022 na ordem de R\$ 122.578,59 (cento e vinte e dois mil e quinhentos e setenta e Oito reais e cinquenta e nove centavos), sendo a totalidade destinado para a distribuição de dividendos pagos durante o exercício de 2022.
- Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de junho de 2023 – Ordem do Dia: 1. Deliberar pela reeleição dos membros do Conselho de Administração. Dando início aos trabalhos, em atenção a ordem do dia o item 1, foi aprovado por unanimidade dos acionistas a reeleição dos membros do Conselho de Administração, sendo reeleito para o cargo de Presidente do Conselho de Administração o Sr. Alexandre Domingos Ferreira, e para o cargo de membro do Conselho de Administração sem designação específica, foram reeleitos o sr. Octavio Pinheiro Canguçu Filho e o Sr. Márcio Soares Pinezi, todos com mandatos de 3 (três) anos, pelo período de 19 de junho de 2023 a 18 de junho de 2026.
- Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de junho de 2023 – ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: 4.1 — Deliberar sobre o fechamento de Capital da Companhia na Comissão de Valores Mobiliários; 4.2 — Deliberar sobre a renúncia e a exclusão do Conselho de Administração da Companhia; 4.3 — Deliberar sobre o cancelamento do registro da Companhia na categoria "B" da Comissão de Valores Mobiliários; 4.4 — Deliberar sobre a reforma e consolidação do estatuto social da Companhia para exclusão, e alteração de artigos.

Para maiores informações ou integra das Assembleias, pedimos a gentileza de solicitar por e-mail para fiduciario@commcor.com.br

INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DA EMITENTE

Não foi definido nos documentos da operação obrigação de comentário pelo Agente Fiduciário dos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emitente. Para análise dos indicadores da Emitente, recomendamos a leitura dos demonstrativos financeiros completos, comentários dos auditores independente e demais notas explicativas. Os comentários dos auditores independentes no relatório das demonstrações financeiras da Emitente estão disponíveis para consulta no site e/ou na sede da Emitente e na sede deste Agente Fiduciário, para acesso ao documento entre em contato conosco por e-mail (fiduciario@commcor.com.br).

POSIÇÃO DO TÍTULO EM 31/12/2023

SÉRIE Nº 16

Quantidade de valores mobiliários emitidos: 3000
Quantidade de valores mobiliários em circulação: 3000
Saldo cancelado no período: 0

SÉRIE Nº 17

Quantidade de valores mobiliários emitidos: 3000
Quantidade de valores mobiliários em circulação: 3000
Saldo cancelado no período: 0

SÉRIE Nº 18

Quantidade de valores mobiliários emitidos: 3000
Quantidade de valores mobiliários em circulação: 3000
Saldo cancelado no período: 0

PAGAMENTOS EFETUADOS EM 2023

SÉRIE Nº 16

Resgate: Não houve
Amortização: R\$ 0,00
Conversão: Não
Repactuação: Não
Pagamento de juros dos valores mobiliários devidos: R\$ 190.480,97

SÉRIE Nº 17

Resgate: Não houve
Amortização: R\$ 0,00
Conversão: Não
Repactuação: Não
Pagamento de juros dos valores mobiliários devidos: R\$ 84.063,74

SÉRIE Nº 18

Resgate: Não houve
Amortização: R\$ 0,00
Conversão: Não
Repactuação: Não
Pagamento de juros dos valores mobiliários devidos: R\$ 26.553,70

CONSTITUIÇÃO E APLICAÇÕES DO FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS

De acordo com as informações obtidas da Emitente, a constituição e aplicação do(s) fundo(s) no período analisado estava dentro das condições definidas nos documentos da operação. Para acesso aos relatórios de acompanhamento do Patrimônio Separado da emissão citada elaborados pela Emitente entre em contato conosco por e-mail (fiduciario@commcor.com.br).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

De acordo com a Declaração da devedora e relatórios de destinação de recursos enviados, os recursos obtidos por meio da Emissão citada foram destinados conforme previsto nos documentos da operação.

RELAÇÃO DOS BENS E VALORES ENTREGUES

Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES

A Commcor não tem ciência de qualquer descumprimento referente as obrigações assumidas pela Emitente nos documentos da operação citada.

MANUTENÇÃO DA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE DAS GARANTIAS

Dentro das condições definidas nos documentos da operação e de acordo com as informações obtidas da Emitente, a (s) garantia (s) prestada (s) nesta Emissão permanece (m) suficiente (s) e exequível (is) no período analisado.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

De acordo com a Declaração do Custodiante, todos os valores mobiliários, ativos financeiros e/ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a Emissão estão custodiados de forma adequada, nos termos da legislação. Para acesso aos relatórios de acompanhamento do Patrimônio Separado da emissão citada elaborados pela Emitente entre em contato conosco por e-mail (fiduciario@commcor.com.br).

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

As Assembleias ocorridas no ano de 2023, estão disponíveis para consulta no site e/ou na sede da Emitente e na sede deste Agente Fiduciário, para maiores informações, pedimos a gentileza de solicitar por e-mail para fiduciario@commcor.com.br

DECLARAÇÃO SOBRE A NÃO EXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

A Commcor declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

A existência de outra (s) emissão (ões) de valores mobiliários em que atuamos no mesmo exercício (2023) como agente fiduciário pode (m) ser consultada (s) em nosso site www.commcors.com.br.