

Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da 11ª, 12ª e 13ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2024.

Balanço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	399.287	4.322.229
Créditos vinculados	5		550.000
Total do Ativo Circulante		399.287	4.872.229
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados	5	47.983.326	43.829.146
Outros Créditos	6	107.707.280	98.745.390
Total do Ativo Não Circulante		155.690.606	142.574.536
Total do Ativo		156.089.893	147.446.765
PASSIVO	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Passivo Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7		11.770.885
Total do Passivo Circulante		-	11.770.885
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	131.786.421	105.568.473
Participação residual	8	24.303.472	30.107.407
Total do Passivo Não Circulante		156.089.893	135.675.880
Total do Passivo		156.089.893	147.446.765

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Custos operacionais			
Custos da Emissão	9	(698.794)	(614.916)
Total Custos operacionais		(698.794)	(614.916)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(698.794)	(614.916)
Despesas financeiras		(1.480)	(10.843)
Receitas financeiras		88.370	696.410
Resultado financeiro líquido		86.890	685.567
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	611.904	(70.651)
Resultado líquido do exercício		-	-

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	31.12.2024	31.12.2023
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Recebimento de direitos creditórios	3.862.037	1.816.516
(+) Rendimento de aplicação financeira	88.370	696.410
(+) Reconstituição de Fundo de Reserva	2.243.816	4.968.546
(+) Integralização CRI		38.460.559
Total das entradas de caixa	6.194.223	45.942.031
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(4.850.607)	(10.259.227)
(-) Pagamento de despesas	(700.274)	(625.759)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(1.473.260)	(38.704.607)
(-) Recomposição de fundos	(3.093.024)	
Total das saídas de caixa	(10.117.165)	(49.589.593)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	(3.922.942)	(3.647.562)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	4.322.229	7.969.791
Caixa e equivalente de caixa no final do período	399.287	4.322.229

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão de CRI, 11ª, 12ª e 13ª séries, dos períodos findos 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: 20/07/2021 à 20/07/2025.
- 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.

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.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 1ª emissão da 11ª, 12ª e 13ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas pela Diretoria em 25 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 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) 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	31.12.2024	31.12.2023
Banco conta movimento	81.200	256.291
Aplicações financeiras	318.087	4.065.938
Total de caixa e equivalentes de caixa	399.087	4.322.229

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 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 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, 11ª, 12ª e 13ª série;

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	31.12.2024	31.12.2023
Créditos Vinculados		550.000
Total de Créditos Vinculados Curto Prazo	-	550.000

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Créditos Vinculados	47.983.326	43.829.146
Total de Créditos Vinculados Longo Prazo	47.983.326	43.829.146

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias		
31 e 60 dias		
61 e 90 dias		
91 e 120 dias		
121 e 150 dias		
151 e 180 dias		
Acima de 180 dias	47.983.326	
	47.983.326	-
		47.983.326

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.

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	31.12.2024	31.12.2023
Unidades em estoque	107.707.280	98.745.390
Total de Estoque Disponível	107.707.280	98.745.390

7) INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO – RECURSOS DE CERTIFICADOS DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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:

11ª – Sênior

Emissão: 1ª - **Série:** 11ª

Quantidade de CRI Seniores: 50.000 (cinquenta mil)

Valor Global da Série: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)

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

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 11,15% 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 20 de agosto de 2021;

Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 21G0613844;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;

Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Contas – 0501025-0 (obras) e 0501027-6 (recebíveis/PMT);

Data de Emissão: 20 de julho de 2021;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII 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.

12ª – Sênior

Emissão: 1ª - **Série:** 12ª

Quantidade de CRI Seniores: 43.000 (quarenta e três mil)

Valor Global da Série: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais)

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

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 11,15% 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 20 de agosto de 2021;

Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 21G0613884;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;

Contas centralizadoras: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Contas – 0501025-0 (obras) e 0501027-6 (recebíveis/PMT);

Data de Emissão: 20 de julho de 2021;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII 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.

13ª – Sênior

Emissão: 1ª - Série: 13ª

Quantidade de CRI Seniores: 12.000 (quarenta e três mil)

Valor Global da Série: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

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

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 11,15% 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 20 de agosto de 2021;

Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 21G0613961;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;

Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Contas – 0501025-0 (obras) e 0501027-6 (recebíveis/PMT);

Data de Emissão: 20 de julho de 2021;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII 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.

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

Os certificados da 11ª, 12ª e 13ª série são de classe Sênior.

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

Em 21/02/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** dispensa do compartilhamento da alienação fiduciária do Imóvel Luis Chemin, objeto das matrículas nº 111.505, 111.529, 111.530, 111.531, 111.532, 111.533, 111.534 e 111.559, todas do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto, aprovado na assembleia de 25 de outubro de 2023; **(ii)** A dispensa do compartilhamento da alienação fiduciária do Galpão Gupac, objeto da matrícula 127.386, do 2º Oficial de Registro de Ribeirão Preto/SP, conforme descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Gupac, aprovado na assembleia de 25 de outubro de 2023; e **(iii)** III.A exclusão da Cláusula 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto, de modo que o Imóvel (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto) seja liberado somente após a quitação das Obrigações Garantidas. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 27/03/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não cumprimento da obrigação estabelecida no item (iv) da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, realizada em 05 de outubro de 2023, qual seja, a recomposição do Fundo de Obras e do Fundo de Juros, observado o decurso do prazo de *waiver* concedido; **(ii)** A concessão ou não de um novo prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para a recomposição do Fundo de Obras e do Fundo de Juros; **(iii)** Concessão ou não de prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para recomposição do Fundo de Reserva; e **(iv)** Autorização para a aplicação de parte os recebíveis oriundos de da compra e venda de Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda nas obras dos Empreendimentos Alvos, a partir desta assembleia. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 16/04/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 (“Demonstrações Financeiras”), emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Audifactor Auditores Independentes S/S., na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 21/05/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, conforme cláusula 7.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não Pagamento de Remuneração dos CRI, devida no dia 20 de maio de 2024; e **(ii)** Caso aprovado o item acima, conceder o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente ata, para o Pagamento de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 27/06/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária caracterizada na Cláusula 13, item “xxv” da Cédula de Crédito Bancário N.º 41500929-4 (“CCB”) dado um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra do empreendimento Desing Harmonia; **(ii)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não cumprimento da obrigação estabelecida nos itens, “II e III” da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, realizada em 27 de março de 2024, qual seja, a recomposição do Fundo de Obras, Fundo de Juros e Fundo de Reservas, observado o decurso do prazo de *waiver* concedido; **(iii)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024 e junho/2024; **(iv)** Concessão de prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para recomposição do Fundo de Reserva. Fundo de obras e Fundo de juros; e **(v)** Concessão de 30 (trinta) dias, a contar da presente ata, para o pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024 e junho/2024. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 24/07/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária caracterizada na Cláusula 13, item “xxv” da Cédula de Crédito Bancário N.º 41500929-4 (“CCB”) dado um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra do empreendimento Desing Harmonia; **(ii)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de julho/2024; **(iii)** A prorrogação, por mais 30 (trinta) dias, para pagamento da parcela de juros dos CRI, devida nos meses de maio/2024 e junho/2024, a contar da presente assembleia; e **(iv)** A prorrogação, por 30 (trinta) dias, a contar da presente assembleia, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente ao mês de julho/2024, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 24/08/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em virtude do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI, devida no mês de agosto de 2024, sendo certo que, a parcela será paga em 60 (sessenta) dias, a contar da presente data; e **(ii)** Aprovar a nova prorrogação, por mais 60 (sessenta) dias, para pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI, devida nos meses de maio/2024, junho/2024 e julho, a contar da presente assembleia, assim como, aprovar a prorrogação, pelo mesmo prazo, para a parcela do Valor dos Juros Remuneratórios dos CRI referente ao mês de Setembro de 2024. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 11/09/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** ratificar a emissão de 2 (duas) séries adicionais de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI 2ª Série” e “CRI 3ª Série”, respectivamente, e quando mencionados em conjunto, “Novas Séries dos CRI”) no âmbito da 20ª (vigésima) emissão dos CRI da Emissora, nos termos do § 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, visando a captação de recursos necessários à finalização das obras dos Empreendimentos Alvo, com lastro na Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“CCB 2”), a ser emitida pela **CHEMIN INCORPORADORA S/A.**, em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA**; e **(ii)** autorizar o compartilhamento das garantias constituídas no âmbito da presente Emissão de CRI, quais sejam: *(a) fiança dos Fiadores (compostos pelas mesmas partes prestadoras da Fiança no âmbito do CRI 1); (b) Imóvel Harmonia - Matrícula 128.479; e Imóvel Milano – Matrícula 102.161; e (c) a Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos e do estoque, com a nova operação da Emissora, no âmbito da 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 20ª (vigésima) emissão*

dos CRI da Emissora (“Nova Operação”), mediante a celebração dos aditamento, em até 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da presente data, aos instrumentos de garantia existente, de modo que as garantias serão compartilhadas e consideradas em igualdade de condições e de mesmo grau entre a Nova Operação e a presente Emissão de CRI, devendo ser compartilhadas na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor da Nova Operação e a da presente Emissão de CRI, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 17/10/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A nova prorrogação, por mais de 60 (sessenta) dias, a contar da presente ata, para pagamento as parcelas de remuneração dos CRI, a contar da parcela de maio/2024 até setembro/2024; **(ii)** A prorrogação, por 60 (sessenta) dias, a contar da data de vencimento, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente aos meses de outubro/2024 e novembro/2024, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização. **(iii)** Dispensa da recomposição do fundo de obras no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), dado a sua integral utilização nas obras dos empreendimentos alvos; **(iv)** Dispensa da recomposição do fundo de juros no valor equivalente a 06 (seis) parcelas de remuneração dos CRI’s; e **(v)** A substituição da: (a) Harca Engenharia Ltda pela Ceemeesse Planejamento e Gerenciamento de Obras Ltda, como Agente de Medição; (b) da Maximus Service Ltda pela Conveste como Agente de Monitoramento dos Créditos Imobiliários. (vi) Concessão de prazo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data desta assembleia, para formalização de todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da operação. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 20/12/2024 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A nova prorrogação, por um período de 60 (sessenta) dias, a partir da presente ata, para o pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, iniciando-se na parcela de maio de 2024 e estendendo-se até novembro de 2024; e **(ii)** A prorrogação, por 60 (sessenta) dias, a contar da data de vencimento, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente aos meses de dezembro/2024 e janeiro/2025, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

8) 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:

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

azo:

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Participação Residual Cedente	24.303.472	30.107.407
Total de participação residual Longo Prazo	24.303.472	30.107.407

9) 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)	31.12.2024	31.12.2023
Agente fiduciário	(64.017)	(28.397)
Assessoria jurídica	(12.020)	
Auditoria	(20.385)	(12.994)
Cartório e registros	(35.770)	(40.714)
Coordenador líder	(2.979)	
Correio		(79)
Custódia e registro	(31.696)	(63.847)
Custodiante	(9.969)	(5.141)
CVM		(6.000)
Engenharia (medição obra)	(18.350)	(53.376)
Escriturador	(10.709)	(8.306)
Gestão patrimônio separado	(422.791)	(363.060)
Service	(70.108)	(33.002)
Total dos Custos Operacionais	(698.794)	(614.916)

10) RESULTADO 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.

11) PRESTADORES DE SERVIÇOS

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 no período
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Anual	(64.017)
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal	(20.385)
Custódia e Registro	B3/CETIP	Mensal	(31.696)
Escriturador	Vórtx DTVM	Mensal	(10.709)
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(422.791)
Service de recebíveis	Maximus Servicer	Mensal	(70.108)

12) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

13) RELACIONAMENTO COM OS 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.

14) EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13/02/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** A prorrogação, por um novo período de 60 (sessenta) dias, a partir da presente ata, para o pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, sendo certo que, essa prorrogação se aplica às parcelas referente a maio de 2024 até março de 2025, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme Cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

15) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 55PUD-8FZ3Q-ME4Z7-JZKTH

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

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

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

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/55PUD-8FZ3Q-ME4Z7-JZKTH>

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

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