

Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da 7ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Alexandre Domingos Ferreira e Ricardo Elson Do Carmo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F4E3-E43F-87D1-2EB9.

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 7ª Série da 1ª Emissão – Código IF Nº 20J0720654 (“Patrimônio Separado”), administrado pela BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022 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. 25-A da ICVM n.º 480/2018, 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.

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 2022.

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 2022 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 2022.

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 2023.

SIDENI
MORATELLI:6
1317837991

Assinado de forma
digital por SIDENI
MORATELLI:613178379
91
Dados: 2023.03.29
15:17:12 -03'00'

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

JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:902
71823968

Assinado de forma
digital por JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2023.03.29
15:17:28 -03'00'

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

Balanço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.849.796	3.730.339
Créditos vinculados	5	1.700.872	1.815.354
Total do Ativo Circulante		3.550.668	5.545.693
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados	5	27.439.321	22.814.941
Outros créditos	6	58.679.641	46.750.049
Total do Ativo Não Circulante		86.118.962	69.564.990
Total do Ativo		89.669.630	75.110.683
PASSIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Passivo Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	1.952.713	2.210.461
Participação residual	8	1.597.955	686.917
Total do Passivo Circulante		3.550.668	2.897.378
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	11.824.455	11.124.207
Participação residual	8	74.294.507	61.089.098
Total do Passivo Não Circulante		86.118.962	72.213.305
Total do Passivo		89.669.630	75.110.683

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Alexandre Domingos Ferreira e Ricardo Elson Do Carmo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F4E3-E43F-87D1-2EB9.

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Custos operacionais			
Custos da Emissão	9	(366.503)	(450.578)
Total Custos operacionais		(366.503)	(450.578)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(366.503)	(450.578)
Despesas financeiras		(14.713)	(15.668)
Receitas financeiras		442.729	
Resultado financeiro líquido		428.016	(15.668)
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	(61.513)	466.246
Resultado líquido do exercício		-	-

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Alexandre Domingos Ferreira e Ricardo Elson Do Carmo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F4E3-E43F-87D1-2EB9.

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	31.12.2022	31.12.2021
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Recebimento de direitos creditórios	1.653.254	1.896.776
(+) Rendimento de aplicação financeira	442.729	
(+) Emissão do CRI		4.989.091
Total das entradas de caixa	2.095.983	6.885.867
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(2.157.242)	(1.269.856)
(-) Aquisição de direitos creditórios cedidos		(1.333.567)
(-) Pagamento de despesas	(381.216)	(319.674)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(1.438.068)	(4.789.397)
Total das saídas de caixa	(3.976.526)	(7.712.494)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	(1.880.543)	(826.627)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	3.730.339	4.556.966
Caixa e equivalente de caixa no final do período	1.849.796	3.730.339

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª
Emissão de CRI, 7ª série, dos períodos findos em 31 de dezembro de 2022.**

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: 09/10/2020 à 09/10/2030.
- 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. 34 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 1ª emissão da 7ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022 foram autorizadas pela Diretoria em 16 de março de 2023.

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 2022, 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	31.12.2022	31.12.2021
Banco conta movimento	24.009	257.381
Aplicações financeiras	1.825.787	3.472.958
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.849.796	3.730.339

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, 7ª 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	31.12.2022	31.12.2021
Créditos Vinculados	1.700.872	1.815.354
Total de Créditos Vinculados Curto Prazo	1.700.872	1.815.354

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Créditos Vinculados	27.439.321	22.814.941
Total de Créditos Vinculados Longo Prazo	27.439.321	22.814.941

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	8.249	285.249
31 e 60 dias	2.784	271.191
61 e 90 dias	1.176	264.786
91 e 120 dias	1.819	253.601
121 e 150 dias	5.488	366.317
151 e 180 dias	16.799	259.728
Acima de 180 dias	10.324.485	17.078.521
	10.360.800	18.779.393
		29.140.193

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	31.12.2022	31.12.2021
Unidades em estoque	58.679.641	46.750.049
Total de Outros Créditos	58.679.641	46.750.049

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:

7ª Série – Subordinados

Emissão: 1ª - **Série:** 7ª

Quantidade de CRI Seniores: 10.870 (dez mil e oitocentos e setenta)

Valor Global da Série: R\$ 10.870.699,81 (dez milhões, oitocentos e setenta mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos).

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,064 (hum mil reais e seis centavos)

Prazo de vencimento: 3.652 (três mil e seiscentos e cinquenta e dois dias)

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 13,5% 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 09 de novembro de 2020;

Pagamento de Amortização: Mensal iniciando em 09 de novembro de 2020;

Regime Fiduciários: Sim

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

Código do Ativo: 20J0720654;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;

Conta centralizadora: BANCO BRADESCO - Agência 2283 | Conta – 0427105-0;

Data de Emissão: 09 de outubro de 2020;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 09 de outubro de 2030;

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 Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário. Alienação de Cotas e consequente constituição do Patrimônio Separado.

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

Os certificados da 7ª série são de classe sênior.

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

Em 29/04/2022 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: (i) aprovar, em atenção ao pedido realizado pela Devedora, a liberação do montante de R\$ 477.291,45 (quatrocentos e setenta e sete mil e duzentos e noventa e um reais e quarenta e cinco centavos), sendo R\$ 183.849,85 (cento e oitenta e três mil e oitocentos e quarenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) destinado para a compra de insumos a serem aplicados nas obras do empreendimento Residencial Quartier Maricá Parc e R\$ 293.441,60 (duzentos e noventa e três mil e quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta centavos) destinados as obras dos empreendimento Residencial Quartier Itaboraí Club I e II, conforme orçamentos apresentados pela Devedora e devidamente aprovados pela Emissora; e (ii) Autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia;

Em 19/08/2022 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i) Antecipação de Recursos para obra;** **(ii) Liberação do Fundo de Liquidez;** **(iii) Reestruturação da operação;** **(iv) Aprovação de um novo cronograma de obras;** **(v) Concessão de carência de 12 (doze) meses para o pagamento de juros e amortização;** **(vi) Pelo troca de juros e índice de correção monetária** **(vii) Substituição de Agente de Monitoramento e Agente de medição** **(viii) Pela declaração ou não de vencimento antecipado;** e **(ix) Autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.**

Em 30/09/2022 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i) Declaração ou não de vencimento antecipado:** deliberar, à luz das informações prestadas pelas Cedentes CAPP4 e C&M, que identificaram a impossibilidade de finalização das obras dos Empreendimentos com os recursos inicialmente captados na emissão no CRI da 7 série da 1ª Emissão, a respeito da declaração do vencimento antecipado do CRI ou não. Caso não aprovada a declaração de vencimento antecipado, porém não aprovadas as demais matérias dos itens (ii), (iii), (iv) e (v) da ordem do dia, em sua integralidade, será aplicado o vencimento antecipado por impossibilidade de conclusão das obras; **(ii) Reestruturação da operação:** caso não aprovada a declaração de vencimento antecipado, deliberar sobre reestruturação dos seguintes aspectos da operação: (a) concessão de carência de 12 (doze) meses para pagamento de amortização dos CRI, a contar da parcela de Outubro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (b) alteração da taxa de juros dos CRI, de 11% (onze por cento) para 13,5% (treze virgula cinco por cento) a contar da parcela de novembro/2022, sem

pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (c) alteração do índice de correção monetária dos CRI, de IGP-M para IPCA a contar da parcela de Novembro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Cedentes CAPP4 e C&M; (e) autorizar a substituição do cronograma de obras dos Empreendimentos com a conclusão das obras até março/2023 para o empreendimento Quartier Maricá Parc e fevereiro/2023 para o término do empreendimento Quartier Itaboraí Club. (iii) Constituição de Cessão Fiduciária sobre o estoque: deliberar sobre a constituição de garantia adicional de oneração dos recebíveis do estoque dos Empreendimentos, em relação a todos os contratos de vendas, presentes e futuros, que não estiverem atualmente vinculados à emissão dos CRIs da 7 série da 1ª Emissão; (iv) Autorização de novo CRI: deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que tomem nova dívida no mercado no valor de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) concedendo waiver para que, em relação a essa nova operação, as Cedentes CAPP4 e C&M e os Fiadores possam assumir obrigações perante terceiros, prestar garantias ou aval, alienar e/ou impor ônus sobre seus ativos, na forma deliberada. A nova operação de emissão de CRI e os CRI da 7 série da 1ª Emissão deverão contar com cláusula que vincule o vencimento antecipado das duas operações em caso de descumprimento ou inadimplemento de uma delas (Cross default); (v) Autorização de compartilhamento das garantias com novo CRI: deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que, em garantia da nova operação de CRI objeto da deliberação (iv) da ordem do dia acima, sejam oferecidos os seguintes ativos/garantias: (a) fiança dos Fiadores; (b) a Hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos; (c) a Alienação Fiduciária de Cotas das Cedentes CAPP4 e C&M; e (d) a Cessão Fiduciária dos Créditos do Estoque. As garantias descritas em (a), (b) e (c), atualmente vigentes, serão aditadas para prever o compartilhamento de garantias. A garantia descrita em (d), a ser constituída, será celebrada já prevendo o compartilhamento de garantias; (vi) Substituição de participantes: deliberar pela substituição: (a) da H.Commcor Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda pela Companhia Hipotecária Piratini – CHP, como Custodiante das CCI's; (b) da MVL Engenharia Ltda pela Empírica Gestão de Cobranças e Garantias, como Agente de Medição; (c) da Reit Serviços Ltda pela Maximus Crédito imobiliário Ltda como Agente de Monitoramento dos Créditos Imobiliários. (vii) Antecipação de Recursos para término de obras: deliberar, em atenção ao pedido realizado pelas Cedentes CAPP4 e C&M, a antecipação de recursos visando realizar pagamentos de fornecedores das obras dos empreendimento Residencial Quartier Maricá Parc e Residencial Quartier Itaboraí Club I e II, a ser realizada conforme propostas/orçamentos recebidos pela emissora até a data de realização desta assembleia. (viii) Repactuação da taxa de administração do patrimônio separado: deliberar, em função do volume de trabalhos realizados para a gestão da operação, a repactuação da taxa de administração do patrimônio separado a qual passará de R\$ 3.908,31 para R\$ 6.500,00 mensais. (ix) Autorizações pertinentes: 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 no item acima

Em 22/12/2022 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i) Autorização de novo**

CRI: em relação ao item 5.(iv) da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. realizada em 30 de setembro de 2022, deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que tomem nova dívida no mercado no valor de até R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), ao invés de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), como constou, mantidas as demais condições **(ii) Antecipação de Recursos para término de obras:** deliberar, em atenção ao pedido realizado pelas Cedentes CAPP4 e C&M, a antecipação de recursos visando realizar pagamentos de fornecedores das obras dos empreendimentos Residencial Quartier Maricá Parc e Residencial Quartier Itaboraí Club I e II conforme os orçamentos enviados pela Empírica Gestão de Cobranças e Garantias. **(iii) Autorização para substituição do Cronograma de obras:** deliberar em relação ao item 5.(ii).(e) da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. a substituição do cronograma de obras dos Empreendimentos, mantidas as demais condições **(iv) Autorizações pertinentes:** autorizar e conceder o prazo de 60 (sessenta dias) ao 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 no item acima.

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:

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

Curto Prazo:

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Participação Residual Cedente	1.597.955	686.917
Total de participação residual Curto Prazo	1.597.955	686.917

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Participação Residual Cedente	74.294.507	61.089.098
Total de participação residual Longo Prazo	74.294.507	61.089.098

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)	31.12.2022	31.12.2021
Agente Fiduciário	(36.874)	(75.998)
Assessoria Jurídica	(55.802)	
Auditoria	(5.000)	
Custódia e Registro	(11.521)	(85.451)
Custodiante	(13.141)	
Escriturador	(10.618)	(4.800)
Gestão Patrimônio Separado	(105.112)	(104.175)
Medição de obras e Realaviação	(50.115)	(7.000)
Outras Despesas	(49.700)	(19.142)
Publicação	(28.620)	(7.440)
Total dos Custos Operacionais	(366.503)	(304.006)

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	Forma de remuneração
Agente Fiduciário	H. Commcor DTVM Ltda.	Anual
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal
Custódia e Registro	B3/Commcor DTVM	Mensal
Escriturador	Banco Paulista	Mensal
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal
Service	Maximus Servicer	Anual

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 16/01/2023 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i) Autorização de novo CRI:** em relação ao item 5.(iv) da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. realizada em 30 de setembro de 2022, deliberar sobre a autorização às Cedentes CAPP4 e C&M e aos Fiadores para que tomem nova dívida no mercado no valor de até R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais), ao invés de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), como constou, mantidas as demais condições; **(ii) Antecipação de Recursos para término de obras:** deliberar, em atenção ao pedido realizado pelas Cedentes CAPP4 e C&M, a antecipação de recursos visando realizar pagamentos de fornecedores das obras dos empreendimentos Residencial Quartier Maricá Parc e Residencial Quartier Itaboraí Club I e II; **(iii) Autorização para substituição do Cronograma de obras:** deliberar em relação ao item 5. (ii). (e) da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. a substituição do cronograma de obras dos Empreendimentos, mantidas as demais condições; **(iv) Autorizações pertinentes:** 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 no item acima;

15) 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/F4E3-E43F-87D1-2EB9> 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: F4E3-E43F-87D1-2EB9



Hash do Documento

FDDCE154505CB0287241D2BEA8786F769B664D2C8D48A416F08ABBBB490457DD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/03/2023 é(são) :

☒ Vitor Augusto Bazzo Fagundes - 008.322.739-37 em 29/03/2023

10:33 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em

29/03/2023 10:25 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em

29/03/2023 09:38 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

