

**Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 20ª
Emissão com série única de Certificados de Recebíveis
Imobiliários.**

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	384.533	342.087
Créditos vinculados	5	45.975.251	
Total do Ativo Circulante		46.359.784	342.087
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados	5		47.983.326
Outros Créditos	6	107.707.280	107.707.280
Total do Ativo Não Circulante		107.707.280	155.690.606
Total do Ativo		154.067.064	156.032.693
PASSIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Passivo Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	51.132.562	
Total do Passivo Circulante		51.132.562	-
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7		40.883.184
Participação residual	9	102.934.502	115.149.509
Total do Passivo Não Circulante		102.934.502	156.032.693
Total do Passivo		154.067.064	156.032.693

Demonstração do Resultado dos exercícios findos em:
(Valores expressos em Reais)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Custos operacionais			
Custos da Emissão	10	(1.525.740)	(1.109.718)
Total Custos operacionais		(1.525.740)	(1.109.718)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(1.525.740)	(1.109.718)
Despesas financeiras		(5.567)	(7.045)
Receitas financeiras		38.608	40.046
Resultado financeiro líquido		33.041	33.001
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	1.492.699	1.076.717
Resultado líquido do exercício		-	-

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Rendimento de aplicação financeira	38.608	40.046
(+) Recomposição de fundos de reserva	2.510.110	1.728.763
(+) Integralização CRI	9.699.117	14.017.224
(+) Outras entradas	2	
Total das entradas de caixa	12.247.837	15.786.033
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Recomposição de fundos de reserva	(349.042)	(128.164)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(10.039.371)	(14.744.958)
(-) Pagamento de despesas	(1.816.978)	(1.111.530)
Total das saídas de caixa	(12.205.391)	(15.984.652)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42.446	(198.619)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	342.087	540.706
Caixa e equivalente de caixa no final do período	384.533	342.087

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 20ª Emissão de série única do período findo em 31 de dezembro de 2025.

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: 20/10/2023 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.
- f) A operação da 20ª Emissão de série única tem correlação direta com a 1ª Emissão na 11ª, 12ª e 13ª Séries. Os efeitos em ambas as emissões são compartilhados e devem ser analisadas em conjunto.

2) BASE DE PREPARAÇÃO

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios

separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Instrução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa na sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 20ª emissão de série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas pela Diretoria em 23 de março de 2026.

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 2025, 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	31.12.2025	31.12.2024
Banco conta movimento	1	1
Aplicações financeiras	384.532	342.086
Total de caixa e equivalentes de caixa	384.533	342.087

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, 16ª, 17ª e 18ª séries;

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

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

Curto Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Créditos vinculados	45.975.251	
Total de créditos vinculados curto prazo	45.975.251	-

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Créditos vinculados		47.983.326
Total de créditos vinculados longo prazo	-	47.983.326

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	45.975.251	
	45.975.251	-
		45.975.251

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

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

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

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

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

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

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

Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios: A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

g) Compartilhamento de Recebíveis e Garantias:

A Emissão conta com garantias e recebíveis compartilhados com a 11ª, 12ª e 13ª séries da 1ª Emissão da emissora e os efeitos deste compartilhamento envolvem um risco adicional para a emissão e eventuais inadimplências ou vencimento antecipado impactam ambas as emissões e por esse motivo as demonstrações devem ser analisadas em conjunto.

6) OUTROS CRÉDITOS

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Unidades em estoque (a)	107.707.280	107.707.280
Total de estoque disponível	107.707.280	107.707.280

(a) As unidades em estoque são compartilhadas com a 11ª, 12ª e 13ª séries da 1ª emissão da emissora e as demonstrações devem ser analisadas em conjunto.

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

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

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

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

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

20ª Emissão – Sênior

Emissão: 20ª - **Série:** 1ª, 2ª e 3ª;

Quantidade de CRI Seniores: 40.000 (quarenta mil) sendo 1ª Série – 20.000 (vinte mil); 2ª Série – 10.000 (dez mil); 3ª Série – 10.000 (dez mil);

Valor Global da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) sendo 1ª Série R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); 2ª Série R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e 3ª Série R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

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

Prazo de vencimento: 639 (seiscentos e trinta e nove) 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 novembro de 2023;

Pagamento de Amortização: No vencimento em 20 de julho de 2025;
Regime Fiduciários: Sim;
Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: 23J1092517;
Registro na CVM: Dispensa Resolução CVM nº 160/2022;
Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Conta – 503136- 2;
Data de Emissão: 20 de outubro de 2023;
Local de Emissão: São Bernardo do Campo - SP;
Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2028;
Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo III do Termo de Securitização;
Garantia flutuante: Não
Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. As garantias da 11ª, 12ª e 13ª séries da 1ª emissão foram compartilhadas com o CRI da 20ª emissão desta mesma emissora.

Curto Prazo

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis imobiliários	51.132.562	
Total de Títulos e Valores Mobiliários	51.132.562	-

Longo Prazo

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis imobiliários		40.883.184
Total de Títulos e Valores Mobiliários	-	40.883.184

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

Os certificados da 20ª Emissão são de classe Sênior.

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

Em 13/02/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos 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, iniciando-se na parcela de maio de 2024 e estendendo-se até março de 2025, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme Cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização; e **(ii)** autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos

os documentos essenciais à efetivação da deliberação. Examinadas e debatidas as matérias da ordem do dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem voto contrário ou abstenção, aprovaram na íntegra todas as deliberações discutidas na ordem do dia, autorizando, consequentemente, a Emissora e o Agente Fiduciário realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima.

Em 20/03/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** a alteração da cláusula 5.1.1 do Termo de securitização a qual passará a vigorar com a seguinte redação: “5.1.1. A integralização dos CRI será efetuada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser indicada pela Emissora no boletim de subscrição (doravante denominada 'Data de Integralização'), pelo Preço de Integralização, conforme estabelecido neste Termo de Securitização. Adicionalmente, os CRI poderão ser integralizados em datas distintas da sua subscrição”; e **(ii)** autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação. Examinadas e debatidas as matérias da ordem do dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem voto contrário ou abstenção, aprovaram na íntegra todas as deliberações discutidas na ordem do dia, autorizando, consequentemente, a Emissora e o Agente Fiduciário realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima.

Em 02/04/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos 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 2024 (“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; **(ii)** a substituição do atual Agente Fiduciário pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, em razão da descontinuação dos serviços de agente fiduciário prestados pela H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e **(iii)** caso aprovadas as matérias acima, se aplicável, autorização para a Emissora, o Agente Fiduciário e a Devedora praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações acima, bem como celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para tanto. 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 08/05/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar a não declaração do

vencimento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, nos termos do item (iii) da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, em razão do inadimplemento das obrigações pecuniárias com vencimento entre 20 de maio de 2024 e 20 de abril de 2025; e **(ii)** Caso aprovado o item “(i)” da Ordem do Dia, aprovar a concessão de Waiver para pagamento das parcelas de remuneração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, vencidas e vincendas no período de maio de 2024 a junho de 2025, considerando que a alteração do fluxo de pagamento será definida próximo à data de vencimento dos CRI, qual seja, julho de 2025. 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 20/05/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar que o Fiador ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia, nº 727, 10º andar, conj. 1004, sala 02, Bairro Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ nº 21.206.205/0001-06 (“Araraquara II”) contrate a TORKE SOLUTIONS ENGENHARIA LTDA., sociedade inscrita no CNPJ nº 37.184.576/0001-66, com sede na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Av. Torello Dinucci, 580, sala A, Jardim dos Manacás, CEP 14.801-531 (“Torke Engenharia”) para a execução das obras do Empreendimento Design Harmonia (conforme definido no Termo de Securitização), até a sua conclusão, conforme projeto aprovado pela Prefeitura de Araraquara, o qual resultou na emissão do alvará de construção nº 000.193/15, datado de 27/02/2015, (processo nº 12779/15-Guichê nº 1782/15), mediante a celebração do “Contrato de Construção pelo Regime de Administração” entre Araraquara II e Torke Engenharia, sem que configure hipótese de vencimento antecipado dos CRI conforme previsto no item 7.1, (ix), do Termo de Securitização, uma vez que todos os direitos e obrigação assumidos pela Araraquara II em favor da Emissão permanecerão inalterados; e **(ii)** aprovar que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, para refletir as deliberações da presente Assembleia. Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção ao presente item, aprovaram a integralidade das matérias descritas nos itens “(i)” a “(ii)” da Ordem do Dia, dispensando-se nova transcrição

Em 16/07/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** a NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item “iii” da “Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”); **(ii)** a NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item “iii” da “Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário”

("CCB"); **(iii)** aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação, com a extensão do prazo total para 36 (trinta e seis) meses, da seguinte forma: (a) Período de carência: Durante os primeiros 6 (seis) meses, haverá carência para pagamento de juros e amortização, neste período fica consignado que os juros não serão acruados e tampouco incorporados ao saldo devedor; (b) Pagamento de juros: Encerrado o período de carência, a partir do 7º (sétimo) mês até o 36º (trigésimo sexto) mês, o fluxo terá previsão de pagamentos mensais dos juros incidentes sobre o saldo devedor; (c) Amortização: (modelo bullet) O valor principal da operação será amortizado em parcela única no vencimento final, ou seja, no 36º (trigésimo sexto) mês; **(iv)** aprovar a realização de aditamento da "Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB"), emitida em 26 de outubro de 2023, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, conjunto 1003, sala 01, Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Chemin" ou "Emitente"), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor"), através do "Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10004522-7 Referente à Crédito Imobiliário" ("Primeiro Aditamento CCB 01"), para alterar o Anexo II Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios o qual passará a vigorar conforme Anexo I da presente ata; **(v)** aprovar a realização de aditamento da "Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB"), emitida em 12 de setembro de 2024, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, conjunto 1003, sala 01, Jardim California, CEP 14.026-040, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Chemin" ou "Emitente"), em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor"), através do "Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 Referente à Crédito Imobiliário" ("Primeiro Aditamento CCB 02"), para alterar o Anexo II Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios o qual passará a vigorar conforme Anexo I da presente ata; **(vi)** aprovar o aditamento do Termo de Securitização, celebrado em 26 de outubro 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para alterar o fluxo de pagamento descrito no anexo VIII, bem como, dos demais documentos da operação que se fizerem necessários; **(vii)** aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação; e **(viii)** autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os ajustes necessários para implantar todas as deliberações aprovadas. 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 acima descritas

Em 19/09/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar ou não a concessão de waiver de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente ata, para o cumprimento da obrigação semestral de atualização dos direitos creditórios prevista na Cláusula 3.10, do “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia” (“Contrato de Cessão e Promessa”), celebrado em 20 de julho de 2021; e **(ii)** uma vez aprovada a matéria acima, fica autorizada a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário e a Devedora, a adotar todas as providências necessárias ou convenientes à plena formalização, execução e efetivação das deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando, à celebração de instrumentos, ajustes e demais documentos que se façam pertinentes para assegurar sua validade, eficácia e integral cumprimento. 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 acima descritas.

Em 21/10/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** rerratificação da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Série da 20ª Emissão, realizada em 06 de dezembro de 2023, especificamente quanto à deliberação do item “i” da referida ordem do dia, com a finalidade de corrigir o cronograma de pagamentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, de forma a deixar expressamente consignado que o indexador de atualização monetária aplicável aos CRI será o IPCA/IBGE, com atualização anual; e **(ii)** uma vez aprovada a matéria acima, fica autorizada a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário e a Devedora, a adotar todas as providências necessárias ou convenientes à plena formalização, execução e efetivação das deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando, à celebração de instrumentos, ajustes e demais documentos que se façam pertinentes para assegurar sua validade, eficácia e integral cumprimento. Sendo certo que, permanecem inalterados todos os demais itens deliberados na Assembleia, constantes na Ata não modificados por este instrumento. 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 acima descritas.

Em 11/11/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar a dispensa da composição do fundo de juros, no valor equivalente a 03 (três) parcelas de remuneração dos CRI's, conforme previsto no Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças Celebrado em 12 de setembro de 2024, em razão da ausência de recebíveis suficientes para o cumprimento dessa obrigação; **(ii)** aprovar a

utilização do montante de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para destinação diversa daquela originalmente prevista para a execução das obras dos empreendimentos, autorizando sua aplicação no pagamento de tributos e encargos fiscais atualmente inadimplidos pela devedora, os quais vêm impedindo a emissão do “Habite-se” referente ao empreendimento Residencial Milano; e (iii) autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima. 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 as matérias descritas na Ordem do Dia.

8) PAGAMENTO A INVESTIDORES

Com base nos documentos da operação, é importante ressaltar o processo de compartilhamento dos recebíveis, onde os pagamentos aos investidores são realizados por meio da conta 501027-6 (Bradesco, Agência: 7748 – Conta Corrente: 0501027-6 recebíveis/PMT), associada ao CRI Chemin I da 1ª Emissão da 11ª, 12ª e 13ª Séries. Além disso, vale destacar que o fundo de juros é constituído nessa mesma conta. Diante do exposto, é importante uma análise das duas emissões em conjunto para melhor compreensão.

9) PARTICIPAÇÃO RESIDUAL

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

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Participação residual cedente	102.934.502	115.149.509
Total de participação residual longo prazo	102.934.502	115.149.509

10) CUSTOS DA EMISSÃO

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

Descrição (em reais)	31.12.2025	31.12.2024
Agente Fiduciário		(22.510)
Assembleia	(95.235)	
Assessoria Jurídica	(202.521)	(102.424)
Auditoria	(2.354)	(6.807)
Cartório e Registro	(4.540)	(40.054)
Coordenador líder	(11.335)	(34.694)
Custódia e registro	(158.064)	(47.114)
Custodiante		(24.904)
Escriturador	(3.668)	(2.168)
Estruturação da operação	(559.952)	(601.122)
Gestão patrimônio separado	(382.993)	(181.905)
Medição (engenharia)	(31.750)	(16.199)
Publicidade	(61.878)	(21.903)
Service de recebíveis	(11.450)	(7.914)
Total dos Custos Operacionais	(1.525.740)	(1.109.718)

11) RESULTADOS DAS OPERAÇÕES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIÁRIO

Conforme orientação do Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou prejuízo ao seu tomador.

12) PRESTADORES DE SERVIÇO

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade	Despesa do período
Agente fiduciário	Terra investimentos	Anual	-
Auditoria	Audifactor Auditores	Anual	(2.354)
Contabilidade	We Gestão	Anual	Despesa da Emissora
Custódia e registro	CETIP/B3	Mensal	(158.064)
Coordenador líder	Terra DTVM	Única	(11.335)
Escriturador	Trustee DTVM	Mensal	(3.668)
Gestão do patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(382.993)

13) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO EMISSÃO.

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

14) RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

15) EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 07/01/2026 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar a não decretação de Vencimento Antecipado devido ao não pagamento das obrigações pecuniárias, conforme previsto na cláusula 13, item “iii” da “Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”); **(ii)** aprovar a concessão de carência durante o período de 12 (doze) meses para pagamento de juros a contar da data desta assembleia. Neste período fica consignado que os juros serão acruados e o incorporados ao saldo devedor; **(iii)** aprovar a dispensa do cumprimento da obrigação semestral de atualização dos direitos creditórios previstas na Cláusula 3.10, do “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia” (“Contrato de Cessão e Promessa”), celebrado em 20 de julho de 2021; **(iv)** aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta

assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação; e (v) autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima. 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 as matérias descritas na Ordem do Dia.

16) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor de Securitização e Diretor
de distribuição

WE Gestão Empresarial LTDA
CNPJ: 30.342.175/0001-48
CRC PR 009913/ O-1
José Henrique da Costa
Contador
CRC PR 075202/O-0



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TWWQZ-PZEED-SB76P-FMPAS

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

José Henrique da Costa (CPF ***.073.329-**))

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/TWWQZ-PZEED-SB76P-FMPAS>

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

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