

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 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	492.136	399.287
Total do Ativo Circulante		492.136	399.287
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados	5	45.975.252	47.983.326
Outros Créditos	6	107.707.280	107.707.280
Total do Ativo Não Circulante		153.682.532	155.690.606
Total do Ativo		154.174.668	156.089.893
PASSIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	154.174.668	131.786.421
Participação residual	8		24.303.472
Total do Passivo Não Circulante		154.174.668	156.089.893
Total do Passivo		154.174.668	156.089.893

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

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Custos operacionais			
Custos da Emissão	9	(695.399)	(698.794)
Total Custos operacionais		(695.399)	(698.794)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(695.399)	(698.794)
Despesas financeiras		(403)	(1.480)
Receitas financeiras		42.806	88.370
Resultado financeiro líquido		42.403	86.890
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	652.996	611.904
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		
(+) Recebimento de direitos creditórios	2.990.629	3.862.037
(+) Rendimento de aplicação financeira	42.806	88.370
(+) Reconstituição de Fundo de Reserva	350.691	2.243.816
Total das entradas de caixa	3.384.126	6.194.223
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior		(4.850.607)
(-) Pagamento de despesas	(721.662)	(700.274)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(1.093.636)	(1.473.260)
(-) Recomposição de fundos	(1.475.979)	(3.093.024)
Total das saídas de caixa	(3.291.277)	(10.117.165)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	92.849	(3.922.942)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	399.287	4.322.229
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	492.136	399.287

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão de CRI, 11ª, 12ª e 13ª séries, dos exercícios findos 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: 20/07/2021 à 20/07/2028.
- 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 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	125.397	81.200
Aplicações financeiras	366.739	318.087
Total de caixa e equivalentes de caixa	492.136	399.287

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:

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Créditos Vinculados	45.975.252	47.983.326
Total de Créditos Vinculados Longo Prazo	45.975.252	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	45.975.252	
	45.975.252	-
		45.975.252

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	31.12.2025	31.12.2024
Unidades em estoque	107.707.280	107.707.280
Total de Outros Créditos	107.707.280	107.707.280

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 2028;

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 2028;

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 2028;
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 2028;;
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.

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de recebíveis imobiliários	167.212.319	131.786.421
(-) Despesas Patrimônio Separado (i)	(13.037.651)	
Total de Títulos e Valores Mobiliários	154.174.668	131.786.421

- (i) Despesas arcada com recursos dos investidores e de acordo com Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 02/19, caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da companhia emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

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 13/02/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** 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.

Em 02/04/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** 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. 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 dos Titulares de 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. Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído no Termo de Securitização, e de maneira substancial, nos Documentos da Operação.

Em 20/05/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de 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. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 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 07/07/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** a substituição do atual Agente Fiduciário pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, devidamente organizada e constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-030, na Cidade e Estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13; e; **(ii)** Caso aprovadas a matéria 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. Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas,

conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Em 16/07/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de 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 nº41500626-4 Referente à Crédito; **(ii)** 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; **(iii)** aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº41500626- 4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 20 de julho de 2021, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 636 conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.846.386/0001-03 (“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 2655, conjunto 501, Floresta, CEP 60.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.063/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Sexto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº41500626-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“Sexto Aditamento”), para alterar o Anexo II Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios o qual passará a vigorar conforme Anexo I da presente ata; **(iv)** aprovar o aditamento do Termo de Securitização, celebrado em 20 de julho 2021, 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; **(v)** aprovar a concessão do prazo de 60 (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 **(vi)** 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 descritas na Ordem do Dia.

Em 19/09/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de 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. Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído no Termo de Securitização, e de maneira substancial, nos Documentos da Operação.

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:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Participação Residual Cedente		24.303.472
Total de participação residual Longo Prazo	-	24.303.472

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)	31.12.2025	31.12.2024
Agente fiduciário	(64.094)	(64.017)
Assembleia	(107.609)	
Assessoria jurídica	(40.080)	(12.020)
Auditoria	(27.875)	(20.385)
Cartório e registros	(557)	(35.770)
Condomínio	(40.667)	
Coordenador líder		(2.979)
Custódia e registro	(22.575)	(31.696)
Custodiante		(9.969)
Engenharia (medição obra)		(18.350)
Escriturador	(5.507)	(10.709)
Gestão patrimônio separado	(350.979)	(422.791)
Service	(35.456)	(70.108)
Total dos Custos Operacionais	(695.399)	(698.794)

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 prejuízo 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	Terra investimentos	Anual	(64.094)
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal	(27.875)
Custódia e Registro	B3/CETIP	Mensal	(22.575)
Escriturador	Vórtx DTVM	Mensal	(5.507)
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(350.979)
Service de recebíveis	Conveste	Mensal	(35.456)

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 07/01/2026 houve Assembleia Geral dos Titulares de 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 nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”); **(ii)** aprovar a concessão de carência durante o período de 12 (dose) 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 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 descritas na Ordem do Dia.

15) 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: 5G9V9-JYSE5-2E6VN-7K7XX

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/5G9V9-JYSE5-2E6VN-7K7XX>

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

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