

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 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Balço Patrimonial dos períodos findos em:
(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	364.281	350.264
Créditos vinculados	5	34.075.378	1.147.117
Total do Ativo Circulante		34.439.659	1.497.381
Ativo Não Circulante			
Depósitos em garantia	6	185.603	-
Créditos vinculados	5	-	16.842.960
Outros créditos	7	9.022.929	8.516.613
Total do Ativo Não Circulante		9.208.532	25.359.573
Total do Ativo		43.648.191	26.856.954
PASSIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Passivo Circulante			
Títulos e valores mobiliários	8	5.452.700	-
Total do Passivo Circulante		5.452.700	-
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	8	13.874.413	16.198.358
Participação residual	9	24.321.078	10.658.596
Total do Passivo Não Circulante		38.195.491	26.856.954
Total do Passivo		43.648.191	26.856.954

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

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Custos operacionais			
Custos da Emissão	10	(658.861)	(508.746)
Total Custos operacionais		(658.861)	(508.746)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(658.861)	(508.746)
Despesas financeiras		(9.477)	(13.397)
Receitas financeiras		23.837	16.812
Resultado financeiro líquido		14.360	3.415
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	644.501	505.331
Resultado líquido do exercício		-	-

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos 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	815.242	886.021
(+) Rendimento de aplicação financeira	23.837	16.812
(+) Recomposição de fundos	50.000	471.047
Total das entradas de caixa	889.079	1.373.880
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	-	(772.883)
(-) Pagamento de despesas	(702.584)	(522.143)
(-) Outras saídas	(172.478)	-
Total das saídas de caixa	(875.062)	(1.295.026)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	14.017	78.854
Caixa e equivalente de caixa no início do período	350.264	271.410
Caixa e equivalente de caixa no final do período	364.281	350.264

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª
Emissão de CRI, 7ª série, dos períodos 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 14.430 de 03 de agosto de 2022, 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 PARA 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 7ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas pela Diretoria em 27 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	16.635	102.477
Aplicações financeiras (a)	347.646	247.787
Total de caixa e equivalentes de caixa	364.281	350.264

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.

(a) As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa referem-se a operações compromissadas, certificados de depósito bancário (CDBs) emitidos por instituições financeiras de primeira linha e fundos de investimento referenciados DI. Essas aplicações possuem liquidez imediata e rentabilidade atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), variando entre 90% e 100% do índice de referência.

5) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações são formalizadas por meio de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme estabelecido no Termo de Securitização. Os recebíveis vinculados ao Regime Fiduciário constituem o lastro dos CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a compor um Patrimônio Separado, 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	31.12.2025	31.12.2024
Créditos Vinculados	34.075.378	1.147.117
Total de Créditos Vinculados Curto Prazo	34.075.378	1.147.117

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Créditos Vinculados	-	16.842.960
Total de Créditos Vinculados Longo Prazo	-	16.842.960

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	2.821	198.861
31 e 60 dias	9.097	221.675
61 e 90 dias	6.523	209.744
91 e 120 dias	11.294	208.888
121 e 150 dias	-	298.508
151 e 180 dias	-	217.058
Acima de 180 dias	23.030.680	9.660.229
	23.060.415	11.014.963
		34.075.378

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) DEPÓSITOS EM GARANTIA

São referentes ao bloqueio judicial determinado pela Justiça Federal no ofício nº 2025.0030118993-00003.

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Depósito judicial - Bradesco	185.603	-
Total de Depósitos em garantia	185.603	-

7) 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	9.022.929	8.516.613
Total de Outros Créditos	9.022.929	8.516.613

8) 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 (um 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: 7748 | Conta: 0501105-1;

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, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário. Alienação de Cotas e consequente constituição do Patrimônio Separado. As garantias da 7ª série foram compartilhadas com o CRI da 21ª Emissão desta mesma emissora.

Curto Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.452.700	
Total de Títulos e Valores Mobiliários	5.452.700	-

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	13.874.413	16.198.358
Total de Títulos e Valores Mobiliários	13.874.413	16.198.358

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 22/04/2025 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; **(ii)** reestruturação da operação: (i) nova concessão de carência sob prazo de 4 (quatro) meses para pagamento de juros e amortização dos CRI, a contar da parcela de maio de 2025, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Devedoras CAPP4 e C&M e a consequente alteração no fluxo de pagamento; **(iii)** 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; **(iv)** deliberar sobre quaisquer itens ou assuntos que, porventura, se tornem necessários ou pertinentes durante a vigência do edital de convocação, incluindo ajustes, modificações ou inclusões que possam surgir em razão de circunstâncias imprevistas ou necessidades adicionais identificadas no processo de execução do referido edital; e **(v)** caso os itens (I), (II) e (III) acima sejam aprovados, proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre a alteração de outros termos e condições relativos aos CRI, com o consequente aditamento de toda a documentação pertinente aos CRI. A Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 84,35% do total. Durante a reunião, foi aprovado o item (i), referente às Demonstrações Financeiras, com a anuência dos referidos titulares. Em seguida, o item (ii) também foi aprovado por 84,35% dos titulares do CRI, 100% dos presentes, sendo deliberado o prazo de carência de 4 (quatro) meses, conforme fluxo anexo na última página do documento. O item (iii) obteve aprovação unânime entre os presentes. Quanto ao item (iv), não foi verificada a necessidade de tratar de quaisquer outros assuntos. Por fim, tendo todos os itens anteriores sido aprovados, o item (v) foi igualmente aprovado pela totalidade dos titulares presentes, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias para celebração dos aditivos pertinentes.

Em 20/05/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i)** deliberar sobre a aprovação ou não da concessão ou dispensa de waiver referente à recomposição do fundo de liquidez, conforme prazo a ser estabelecido; **(ii)** deliberar sobre eventuais ajustes, modificações ou inclusões necessárias durante a vigência do edital de convocação, em razão de circunstâncias imprevistas ou necessidades identificadas no decorrer de sua execução; e; **(iii)** caso o item (a) acima seja aprovado, proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre a alteração de outros termos e condições relativos aos CRI, com o consequente aditamento de toda a documentação pertinente aos CRI. A Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 84,35% do total dos CRIs em circulação. Durante a reunião, foi aprovado por unanimidade o item (i), sendo concedido waiver de 90 (noventa) dias a contar da data desta assembleia para recomposição do fundo de liquidez. O item (ii) obteve aprovação unânime entre os presentes, de modo que o valor do fundo de liquidez passe a ser a partir da presente ata equivalente ao montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a ser atualizado anualmente pelo IGP-M conforme as regras definidas nos documentos da operação. Por fim, tendo todos os itens anteriores sido aprovados, o item (iii) foi igualmente aprovado pela totalidade dos titulares presentes, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias para celebração dos aditivos pertinentes.

Em 06/08/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: **(i)** deliberar sobre a aprovação ou não da concessão ou dispensa de waiver referente à recomposição do fundo de liquidez, conforme prazo a ser estabelecido; **(ii)** deliberar sobre eventuais ajustes, modificações ou inclusões necessárias durante a vigência do edital de convocação, em razão de circunstâncias imprevistas ou necessidades identificadas no decorrer de sua execução; **(iii)** reestruturação da operação: (i) nova concessão de carência conforme prazo a ser estabelecido para pagamento de juros e amortização dos CRI, a contar da parcela de agosto de 2025, sem pagamento de prêmio ou multa pelas Devedoras CAPP4 e C&M e a consequente alteração no fluxo de pagamento; e **(iv)** caso o item (a) acima seja aprovado, proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre a alteração de outros termos e condições relativos aos CRI, com o consequente aditamento de toda a documentação pertinente aos CRI. Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 84,35% do total dos CRIs em circulação. Durante a reunião, sendo as ordens do dia aprovadas da seguinte forma: (I) Concessão de waiver de 06 (seis) meses a contar da data desta assembleia para recomposição do fundo de liquidez, cujo o prazo se encerrará em 09 de janeiro de 2026; (II) Dispensa deste item devido a não ocorrência de nenhum evento que ensejasse a modificação ou à inclusão de novos itens nas ordens do dia. (III) Reestruturação da operação, incluindo: (a) nova concessão de carência para pagamento de juros e amortização dos CRI, a contar da parcela de agosto de 2025 pelo período 06 (seis) meses sem pagamento de prêmio ou multa pelas Devedoras CAPP4 e C&M, com a consequente alteração no fluxo de pagamento, conforme anexo I da presente ata; e (IV) Por fim, o item IV foi devidamente aprovado por unanimidade, sendo a emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizar todas as alterações pertinentes a presente Assembleia.

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 o cedente descontados despesas, investidores e inadimplentes:**

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Participação Residual Cedente	24.321.078	10.658.596
Total de participação residual Longo Prazo	24.321.078	10.658.596

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	(36.450)	(34.068)
Assembleia	(38.729)	-
Assessoria Jurídica	(111.642)	(6.094)
Cartório e Registro	(7.014)	(2.329)
Custódia e Registro	(9.706)	(15.132)
Escriturador	(9.337)	(8.949)
Gestão Patrimônio Separado	(319.865)	(283.000)
Marketing e propaganda	(18.448)	-
Medição de obras e Reavaliação	(11.874)	(33.739)
Publicação	-	(34.910)
Service	(90.482)	(90.525)
Viagens e Representações	(5.314)	-
Total dos Custos Operacionais	(658.861)	(508.746)

11) 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.

12) 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 do período
Agente Fiduciário	Terra investimento	Anual	(36.450)
Auditoria	Audifactor Auditores	Anual	Emissora
Custódia e Registro	B3/CETIP	Mensal	(9.706)
Escriturador	Banco Paulista	Mensal	(9.337)
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(319.865)
Service	Neo Service	Mensal	(90.482)

13) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

14) 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.

15) EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 09/01/2026 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: (i) deliberação sobre a concessão ou não de waiver referente à recomposição do Fundo de Liquidez, conforme prazo a ser definido; (ii) análise e deliberação sobre a reestruturação da operação, incluindo: (i)

concessão de nova carência, pelo prazo a ser estabelecido, para pagamento de juros e amortização dos CRI, a partir da parcela com vencimento em janeiro de 2026, sem aplicação de prêmio ou multa às Devedoras CAPP4e C&M; (ii) consequente alteração do fluxo de pagamentos; (iii) deliberação sobre ajustes, modificações ou inclusões necessárias durante a vigência do edital de convocação, em razão de circunstâncias supervenientes ou necessidades identificadas no curso de sua execução; e (v) caso aprovado os itens supramencionados proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre alterações de outros termos e condições dos CRI, incluindo o aditamento de toda a documentação pertinente. A Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 84,35% do total dos CRIs em circulação. Durante a reunião, sendo as ordens do dia aprovadas da seguinte forma: (i) foi aprovada a concessão de waiver pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data desta Assembleia, para fins de recomposição do fundo de liquidez, prazo este que se encerrará em 09 de março de 2026; (ii) no que se refere à reestruturação da operação, deliberou-se que: (i) foi rejeitada, pelos Titulares presentes, a concessão de nova carência para o pagamento das parcelas do CRI; (ii) foi aprovada a concessão de waiver pelo prazo de 60 (sessenta) dias para o pagamento das parcelas com vencimento nos meses de janeiro e fevereiro de 2026; e (iii) ficou consignado que o pagamento da parcela com vencimento em março de 2026 ficará condicionado à prévia convocação e deliberação em nova Assembleia de Titulares; (iii) fica dispensada a deliberação deste item, tendo em vista a inexistência de qualquer evento que ensejasse a modificação ou a inclusão de novos itens na ordem do dia; e (iv) por fim, o item “d” foi aprovado por unanimidade dos Titulares presentes, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário devidamente autorizados a praticar todos os atos e a promover quaisquer alterações que se façam necessárias para a implementação das deliberações tomadas na presente Assembleia.

Em 05/03/2026 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: (i) deliberar sobre a eventual decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6 da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos documentos da operação; (ii) deliberar sobre a concessão de waiver, pelo prazo a ser definido, em relação à obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez; (iii) deliberar sobre a eventual reestruturação da operação, observados os limites estabelecidos nos documentos, incluindo, sem prejuízo de outras matérias correlatas: (i) a avaliação da situação das obras do empreendimento, bem como retomada das obras; (ii) a análise de medidas voltadas à mitigação da inadimplência das devedoras CAPP4 e C&M; e (iii) a concessão de nova carência, por prazo certo a ser deliberado, para o pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI, a partir da parcela com vencimento em abril de 2026; (iv) deliberar acerca da contratação de prestadores de serviços especializados, com a finalidade de auditar as informações relativas à operação, visando resguardar e assegurar os direitos e interesses dos titulares dos CRI; e (v) caso aprovado os itens supramencionados proceder à aprovação, discussão e deliberação sobre alterações de outros termos e condições dos CRI, incluindo o aditamento de toda a documentação pertinente. A Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do

CRI que representaram 84,35% do total dos CRIs em circulação. Durante a reunião, sendo as ordens do dia aprovadas da seguinte forma: (i) Reprovou a decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6 da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos documentos da operação, (ii) Aprovou a concessão de waiver, pelo prazo de 90 (noventa) dias, em relação à obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez; (iii) No que se refere à reestruturação da operação, deliberou-se que: (i) Aprova-se, com ressalvas, a avaliação da situação das obras do empreendimento, bem como a retomada das atividades, entretanto, esta liberação é concedida exclusivamente para as despesas relacionadas às obras; (ii) Reprova-se, a análise de medidas voltadas à mitigação da inadimplência das devedoras CAPP4 e C&M, ficando consignado que esse item será deliberado posteriormente em nova assembleia; e (iii) Aprova-se a concessão de nova carência, por prazo de 90 (noventa) dias, para o pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI, a partir da parcela com vencimento em abril de 2026, conforme descrito no anexo I da presente ata; (iv) Aprova-se a contratação do escritório Muniz Ferreira e Carvalho Sociedade de Advogados, nos termos da proposta constante do Anexo II da presente ata, com a finalidade de auditar as informações relativas à operação, visando resguardar e assegurar os direitos e interesses dos titulares dos CRI; (v) Por fim, o item “e” foi aprovado por unanimidade dos Titulares presentes, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário devidamente autorizados a praticar todos os atos e a promover quaisquer alterações que se façam necessárias para a implementação das deliberações tomadas na presente Assembleia.

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: AL8XU-GPHBP-6GYD8-WFME5

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

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/AL8XU-GPHBP-6GYD8-WFME5>

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

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