

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

**20ª Emissão em 1ª, 2ª e 3ª Séries de Certificados de
Recebíveis Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Exercício de 2025

1. PARTES

EMISSIONA	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	11.257.352/0001-43
COORDENADOR LÍDER	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA
ESCRITURADOR	TRUSTEE DTVM LTDA.

- A Terra não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emitente até o momento ou, ainda, inadimplemento ou atraso na prestação de informações, conforme declarado pela Emitente, referenciadas nos documentos da operação

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1ª SÉRIE

CODIGO DO ATIVO	23J1092517
DATA DE EMISSÃO	20/10/2023
DATA DE VENCIMENTO	20/06/2028
VOLUME TOTAL PREVISTO	R\$ 20.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00000000
QUANTIDADES PREVISTA	20.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	11,15 % a.a

2ª SÉRIE

CODIGO DO ATIVO	24I1424364
DATA DE EMISSÃO	12/09/2024
DATA DE VENCIMENTO	20/06/2028
VOLUME TOTAL PREVISTO	R\$ 10.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00000000
QUANTIDADES PREVISTA	10.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	11,15 % a.a

3ª SÉRIE

CODIGO DO ATIVO	24I1423728
DATA DE EMISSÃO	12/09/2024
DATA DE VENCIMENTO	20/06/2028
VOLUME TOTAL PREVISTO	R\$ 10.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00000000
QUANTIDADES PREVISTA	10.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	11,15 % a.a

- Este relatório foi elaborado em conformidade com a RESOLUÇÃO CVM Nº 17, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2021, que regulamenta o exercício da função de agente fiduciário, revogando a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, e o artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404/76. As informações aqui contidas foram fornecidas pela Emitente, mas não há garantia quanto à sua precisão quando forem recebidas. O conteúdo deste relatório não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento, análise de crédito ou avaliação da situação econômica ou financeira da Emitente, tampouco como uma garantia, explícita ou implícita, do cumprimento pontual das obrigações relativas aos títulos emitidos.
- Para obter mais informações ou acessar os documentos relativos à emissão, recomendamos o envio de um e-mail à equipe de Serviços Estruturados, através do endereço servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.
- Os valores apresentados neste relatório refletem nossa interpretação da metodologia de cálculo e das condições estabelecidas nos documentos da operação, tendo caráter exclusivamente informativo e não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

3. ATOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA, ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ATOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

- Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de fevereiro de 2025: 5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: 5.1 Deliberar pela alteração do endereço da sede; 5.2 Deliberar pela alteração do Estatuto Social; 5.3 Deliberar pela consolidação do Estatuto Social. 6. DELIBERAÇÕES: A Assembleia Geral, por unanimidade de votos, deliberou por: 6.1 Fica aprovada a alteração do endereço da sede para a cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, no 14.401, no Edifício Tarumã, Sala 713, Bairro Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000. 6.2 Fica aprovado a alteração dos Art. 10 e 20 do Estatuto Social da Companhia, que agora passam a vigorar com as seguintes redações: ('Artigo 12. BSI Capital Securitizadora S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.3.0046182-7, que se rege pelo presente

estatuto e pela legislação aplicável." Artigo 22 A companhia terá sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, no 14.401, Edifício Tarumã, Sala 713, bairro Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, e pode, por deliberação Assembleia Geral de Acionistas abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representação, em qualquer parte do território nacional ou no exterior." 6.3 Fica aprovado a consolidação Do Estatuto Social, que passará a vigorar com a seguinte redação.

- Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 09 de abril de 2025. Ordem do Dia da Assembleia Geral Ordinária: 5.1 Deliberar sobre prestação de contas referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; 5.2 Deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Ordem do Dia da Assembleia Geral Extraordinária: 7.1 Deliberar sobre a renúncia da Diretora de Relações com investidores; 7.2 Deliberar sobre a eleição para o cargo de Diretor de Relações com investidores; 7.3 Deliberar sobre a reeleição dos membros da diretoria da Companhia.
- Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 08 de outubro de 2025. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: 5.1 Deliberar sobre a renúncia do membro da diretoria da Companhia. 5.2 Deliberar sobre a extinção do cargo de Diretor de Relações com Investidores e a criação do cargo de Diretor de Distribuição; 5.3 Deliberar sobre a extinção do cargo de Diretor Presidente e realocar suas funções dentro do cargo de Diretor de Securitização. 5.4 Deliberar pela alteração do Estatuto Social; 5.5 Deliberar sobre a eleição e reeleição dos membros da Diretoria da Companhia, considerando as deliberações relativas à renúncia dos membros da diretoria da Companhia, a extinção do cargo de Diretor de Relações com Investidores e Diretor Presidente e a criação do cargo de Diretor de Distribuição para a unificação da validade do mandato de todos os Diretores; 5.6 Deliberar pela consolidação do Estatuto Social para exclusão e alteração de artigos, de forma que a nova redação revoga o Estatuto Social anterior.
- Para maiores informações ou integra das Assembleias, pedimos a gentileza de solicitar por e-mail para servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES

- As Assembleias ocorridas no ano de 2025, estão disponíveis para consulta no site e/ou na sede da Emitente e no site deste Agente Fiduciário, para maiores informações, pedimos a gentileza de solicitar por e-mail para servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br

FATOS RELEVANTES

- Os Fatos Relevantes ocorridos no ano de 2025, estão disponíveis para consulta no site e/ou na sede da Emitente e no site deste Agente Fiduciário, para maiores informações, pedimos a gentileza de solicitar por e-mail para servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br

4. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DA EMITENTE

- Não foi estabelecida nos documentos da operação a obrigação de o Agente Fiduciário comentar sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emitente. Para uma análise detalhada desses indicadores, recomendamos a leitura dos demonstrativos financeiros completos, dos comentários dos auditores independentes e das demais notas explicativas. Os comentários dos auditores independentes, contidos no relatório das demonstrações financeiras da Emitente, estão disponíveis para consulta tanto no site da Emitente quanto em sua sede, assim como na sede deste Agente Fiduciário. Para

acesso ao documento, por favor, entre em contato conosco por e-mail, através do endereço servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.

5. POSIÇÃO DO TÍTULO EM 31/12/2025

Quantidade de valores mobiliários emitidos (total)	Quantidade de Valores Mobiliários em Circulação	Saldo Cancelado no Período (total)
40.000	40.000	0

6. PAGAMENTO EFETUADO EM 2025

• SÉRIE Nº 1

Resgate	PU - Amortização	Conversão	Repactuação	PU - Pagamento de Juros dos Valores Mobiliários
Não	0,00000000	Não	Não	55,4488443

• SÉRIE Nº 2

Resgate	PU - Amortização	Conversão	Repactuação	PU - Pagamento de Juros dos Valores Mobiliários
Não	0,00000000	Não	Não	0,00000000

• SÉRIE Nº 3

Resgate	PU - Amortização	Conversão	Repactuação	PU - Pagamento de Juros dos Valores Mobiliários
Não	0,00000000	Não	Não	0,00000000

7. CONSTITUIÇÃO E APLICAÇÕES DO FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS DE FUNDOS

- De acordo com as informações fornecidas pela Emitente, a constituição e aplicação do(s) fundo(s) durante o período analisado não estiveram em conformidade com as condições estabelecidas nos documentos da operação, sendo assim, durante o ano de 2025 houve uma série de notificações extrajudiciais, bem como AGTs que concederam carência no fundo de reserva.
Para acessar os relatórios de acompanhamento do Patrimônio Separado relacionados à emissão mencionada, elaborados pela Emitente, por favor, entre em contato conosco por e-mail através do endereço servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.

8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

- Conforme informado pela Emitente, os recursos obtidos por meio da emissão mencionada foram alocados de acordo com o previsto nos documentos da operação.

9. RELAÇÃO DOS BENS E VALORES ENTREGUES

- Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

10. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES

- A Terra não tem conhecimento de qualquer descumprimento das obrigações assumidas pela Emitente nos termos dos documentos da operação mencionada.

11. MANUTENÇÃO DA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE DAS GARANTIAS

- Em conformidade com as condições estabelecidas nos documentos da operação e com base nas informações fornecidas pela Emitente, as garantias prestadas nesta emissão permanecem suficientes e exequíveis no período analisado.

12. VERIFICAÇÃO DO LASTRO

- Conforme a Declaração do Custodiante, todos os valores mobiliários, ativos financeiros e/ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a emissão estão devidamente custodiados, em conformidade com a legislação vigente. Para acessar os relatórios de acompanhamento do Patrimônio Separado relacionados à emissão mencionada, elaborados pela Emitente, solicitamos que entre em contato conosco por e-mail, através do endereço servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.

13. DECLARAÇÃO SOBRE A NÃO EXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

- A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. declara que:
 - i. Realizou, em conjunto com a Emissora e os assessores legais contratados para a distribuição dos ativos, a verificação da legalidade e da ausência de vícios na Emissão, tendo agido com a devida diligência para garantir a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Emissão;
 - ii. Encontra-se plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão, não havendo qualquer situação de conflito de interesses, conforme estabelecido no artigo 5º da Instrução CVM nº 17/2021 ("Instrução CVM 17/2021"), que a impeça de desempenhar suas funções;
 - iii. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 17/2021, não é uma instituição: (a) que exerça cargo ou função, ou preste auditoria ou assessoria de qualquer natureza à Emissora, suas coligadas, controladas, controladoras ou sociedades integrantes do mesmo grupo da Emissora; (b) coligada à Emissora, controlada ou controladora, direta ou indireta, da Emissora; (c) coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da Emissão; (d) credora, por qualquer título, da Emissora ou de qualquer sociedade por ela controlada; (e) cujos controladores, pessoas a eles vinculadas ou administradores tenham interesse na Emissora que seja conflitante com o exercício, pelo Agente Fiduciário, das suas atribuições como Agente Fiduciário da Emissão; (f) cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, seus administradores ou sócios, conforme aplicável; (g) que, de qualquer forma, esteja em situação de conflito de interesses que impeça o exercício da função de Agente Fiduciário para esta Emissão.

14. DECLARAÇÃO SOBRE A NÃO EXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

- A existência de outra (s) emissão (ões) de valores mobiliários em que atuamos no mesmo exercício (2025) como agente fiduciário pode (m) ser consultada (s) em nosso site <https://www.terrainvestimentos.com.br>.