



TRUSTEEDTVM

RELATÓRIO ANUAL

EXERCÍCIO 2025

**BSI Capital Securitizadora S.A.
21ª Emissão de Série Única de CRI**

SUMÁRIO

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs	6
POSIÇÃO DOS CRI's.....	7
EVENTOS REALIZADOS 2025.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
ORGANOGRAMA.....	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	8
GARANTIA.....	8
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	10
VERIFICAÇÃO DO LASTRO	10
REGIME FIDUCIÁRIO	10
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

EMISSIONORA

Denominação Comercial:	BSI Capital Securitizadora S.A.
CNPJ:	11.257.352/0001-43
Categoria de Registro:	Categoria S1

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022

Número da Emissão:

21ª Emissão

Séries:

Única

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

24L1532447

Código do ISIN:

BRBSIPCRI0L3

Coordenador Líder:

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

Data de Emissão:

20 de dezembro de 2024

Data de Vencimento:

20 de dezembro de 2034

Quantidade:

20.000 (vinte mil)

Valor Total das Séries:

R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa escritural

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/ IBGE

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização
20/07/2026
20/08/2026
20/09/2026

20/10/2026
20/11/2026
20/12/2026
20/01/2027
20/02/2027
20/03/2027
20/04/2027
20/05/2027
20/06/2027
20/07/2027
20/08/2027
20/09/2027
20/10/2027
20/11/2027
20/12/2027
20/01/2028
20/02/2028
20/03/2028
20/04/2028
20/05/2028
20/06/2028
20/07/2028
20/08/2028
20/09/2028
20/10/2028
20/11/2028
20/12/2028
20/01/2029
20/02/2029
20/03/2029
20/04/2029
20/05/2029
20/06/2029
20/07/2029
20/08/2029
20/09/2029
20/10/2029
20/11/2029
20/12/2029
20/01/2030
20/02/2030
20/03/2030
20/04/2030
20/05/2030
20/06/2031
20/07/2031
20/08/2031
20/09/2031
20/10/2031
20/11/2031
20/12/2031
20/01/2032
20/02/2032
20/03/2032
20/04/2032
20/05/2032
20/06/2032
20/07/2032
20/08/2032
20/09/2032
20/10/2032
20/11/2032
20/12/2032
20/01/2033

20/02/2033
20/03/2033
20/04/2033
20/05/2033
20/06/2033
20/07/2033
20/08/2033
20/09/2033
20/10/2033
20/11/2033
20/12/2033
20/01/2034
20/02/2034
20/03/2034
20/04/2034
20/05/2034
20/06/2034
20/07/2034
20/08/2034
20/09/2034
20/10/2034
20/11/2034
20/12/2034

Remuneração:

13,50% a.a.

Início de Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
20/07/2026
20/08/2026
20/09/2026
20/10/2026
20/11/2026
20/12/2026
20/01/2027
20/02/2027
20/03/2027
20/04/2027
20/05/2027
20/06/2027
20/07/2027
20/08/2027
20/09/2027
20/10/2027
20/11/2027
20/12/2027
20/01/2028
20/02/2028
20/03/2028
20/04/2028
20/05/2028
20/06/2028
20/07/2028
20/08/2028
20/09/2028
20/10/2028
20/11/2028

20/12/2028
20/01/2029
20/02/2029
20/03/2029
20/04/2029
20/05/2029
20/06/2029
20/07/2029
20/08/2029
20/09/2029
20/10/2029
20/11/2029
20/12/2029
20/01/2030
20/02/2030
20/03/2030
20/04/2030
20/05/2030
20/06/2030
20/07/2030
20/08/2030
20/09/2030
20/10/2030
20/11/2030
20/12/2030
20/01/2031
20/02/2031
20/03/2031
20/04/2031
20/05/2031
20/06/2031
20/07/2031
20/08/2031
20/09/2031
20/10/2031
20/11/2031
20/12/2031
20/01/2032
20/02/2032
20/03/2032
20/04/2032
20/05/2032
20/06/2032
20/07/2032
20/08/2032
20/09/2032
20/10/2032
20/11/2032
20/12/2032
20/01/2033
20/02/2033
20/03/2033
20/04/2033
20/05/2033
20/06/2033
20/07/2033
20/08/2033
20/09/2033
20/10/2033
20/11/2033
20/12/2033
20/01/2034
20/02/2034
20/03/2034

20/04/2034
20/05/2034
20/06/2034
20/07/2034
20/08/2034
20/09/2034
20/10/2034
20/11/2034
20/12/2034

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado
20/07/2026	0,9804
20/08/2026	0,9901
20/09/2026	1,0000
20/10/2026	1,0101
20/11/2026	1,0204
20/12/2026	1,0309
20/01/2027	1,0417
20/02/2027	1,0526
20/03/2027	1,0638
20/04/2027	1,0753
20/05/2027	1,0870
20/06/2027	1,0989
20/07/2027	1,1111
20/08/2027	1,1236
20/09/2027	1,1364
20/10/2027	1,1494
20/11/2027	1,1628
20/12/2027	1,1765
20/01/2028	1,1905
20/02/2028	1,2048
20/03/2028	1,2195
20/04/2028	1,2346
20/05/2028	1,2500
20/06/2028	1,2658
20/07/2028	1,2821
20/08/2028	1,2987
20/09/2028	1,3158
20/10/2028	1,3333
20/11/2028	1,3514
20/12/2028	1,3699
20/01/2029	1,3889
20/02/2029	1,4085
20/03/2029	1,4286
20/04/2029	1,4493
20/05/2029	1,4706
20/06/2029	1,4925
20/07/2029	1,5152
20/08/2029	1,5385
20/09/2029	1,5625
20/10/2029	1,5873
20/11/2029	1,6129
20/12/2029	1,6393
20/01/2030	1,6667
20/02/2030	1,6949
20/03/2030	1,7241
20/04/2030	1,7544
20/05/2030	1,7857
20/06/2030	1,8182
20/07/2030	1,8519

20/08/2030	1,8868
20/09/2030	1,9231
20/10/2030	1,9608
20/11/2030	2,0000
20/12/2030	2,0408
20/01/2031	2,0833
20/02/2031	2,1277
20/03/2031	2,1739
20/04/2031	2,2222
20/05/2031	2,2727
20/06/2031	2,3256
20/07/2031	2,3810
20/08/2031	2,4390
20/09/2031	2,5000
20/10/2031	2,5641
20/11/2031	2,6316
20/12/2031	2,7027
20/01/2032	2,7778
20/02/2032	2,8571
20/03/2032	2,9412
20/04/2032	3,0303
20/05/2032	3,1250
20/06/2032	3,2258
20/07/2032	3,3333
20/08/2032	3,4483
20/09/2032	3,5714
20/10/2032	3,7037
20/11/2032	3,8462
20/12/2032	4,0000
20/01/2033	4,1667
20/02/2033	4,3478
20/03/2033	4,5455
20/04/2033	4,7619
20/05/2033	5,0000
20/06/2033	5,2632
20/07/2033	5,5556
20/08/2033	5,8824
20/09/2033	6,2500
20/10/2033	6,6667
20/11/2033	7,1429
20/12/2033	7,6923
20/01/2034	8,3333
20/02/2034	9,0909
20/03/2034	10,0000
20/04/2034	11,1111
20/05/2034	12,5000
20/06/2034	14,2857
20/07/2034	16,6667
20/08/2034	20,0000
20/09/2034	25,0000
20/10/2034	33,3333
20/11/2034	50,0000
20/12/2034	100,0000

Resgate Antecipado:

A qualquer momento, a partir da Data de Emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização celebrado em 16 de dezembro de 2024. Veja Termo de Securitização na íntegra:

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados com a Emissão deverão ser utilizados, nos termos do Termo de Securitização, para: (i) para a aquisição das CCBs, nos termos do contrato de cessão, emitidas pelas devedoras.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs

Em 04 de fevereiro de 2025 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 04.02.2025”) em que foi deliberada e aprovada: (i) o pagamento no valor de R\$ 180.844,75, (cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), destinado à Garantia do Juízo no processo judicial de nº 08380270820238190002, referente à Instituição STJ – Superior Tribunal de Justiça e ao TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, que resultou na indisponibilidade do imóvel registrado sob a matrícula nº 4.075, registrada no Cartório do 2º Ofício de Maricá – RJ; (ii) a concessão de waiver pelo período de 90 (noventa) dias, contados da data de realização da AGT 04.02.2025, a fim de viabilizar as tratativas pertinentes ao Registro da Hipoteca de Maricá a qual não foi devidamente realizada devido ao item supramencionado; e (iii) autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário praticassem todos os atos necessários, bem como celebrassem todos os documentos essenciais à efetivação das deliberações acima. Veja na íntegra:

[AGT 04.02.2025](#)

Em 13 de fevereiro de 2025 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 13.02.2025”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a concessão de Waiver de 30 (trinta) dias para apresentação do Contrato Social refletindo a alienação de quotas devidamente registrado conforme disposto nos documentos da operação; (ii) a concessão de Waiver de 30 (trinta) dias para apresentar a ata de aprovação da emissão devidamente arquivada perante a JUCERJA da empresa CGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e (iii) o pagamento complementar no valor de R\$ 17.666,00, (dezessete mil seiscentos e sessenta e seis reais), destinado à garantia do juízo no processo judicial de nº 08380270820238160002, referente à Instituição STJ – Superior Tribunal de Justiça e ao TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na 59 Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, que resultou na indisponibilidade do imóvel registrado sob a matrícula 4.075, registrada no Cartório do 2º Ofício de Maricá – RJ. Veja na íntegra:

[AGT 13.02.2025](#)

Em 31 de março de 2025 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 31.03.2025”) em que foi deliberada e aprovada: (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 (“Demonstrações Financeiras 2024”), 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; e (ii) a autorização ao Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizasse todos os atos e celebrassem todos e quaisquer documentos que se fizessem necessários para implementar o deliberado no item acima. Veja na íntegra:

[AGT 31.03.2025](#)

Em 25 de junho de 2025 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 25.06.2025”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a concessão de waiver pelo prazo de 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da AGT 25.06.2025, para o registro da alienação fiduciária superveniente do imóvel III, conforme previsto nos documentos da oferta, em razão dos impedimentos verificados junto ao cartório de registro de imóveis competente; (ii) a liberação de recursos à devedora com vistas à retomada das obras dos empreendimentos-alvo, limitada ao montante total de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais); e (iii) a autorização ao Agente Fiduciário para que, em conjunto com a Emissora, praticasse todos os atos e celebrasse os documentos necessários à implementação das deliberações acima. Veja na íntegra:

[AGT 25.06.2025](#)

Em 13 de janeiro de 2026 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 13.01.2026”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a concessão de novo waiver, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data da AGT 13.01.2026, referente à constituição do Fundo de Reserva previsto no item “J”, subitem 7, e na Cláusula 3.1.5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 16 de dezembro

de 2024, em razão da insuficiência de recebíveis para sua integral constituição; (ii) a concessão de novo waiver em virtude da ocorrência de indisponibilidades nas matrículas dos empreendimentos objeto da operação; (iii) a concessão de waiver pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de vencimento das parcelas com vencimento em 20 de janeiro de 2026 e 20 de fevereiro de 2026, sem a aplicação de prêmio, multa e/ou encargos moratórios, às Devedoras CAPP4 e C&M, no âmbito dos CRI, sendo certo que o prazo de 60 (sessenta) dias referente à parcela com vencimento em fevereiro de 2026 terá início na respectiva data de vencimento; e (iv) a autorização ao Agente Fiduciário para que, em conjunto com a Emissora, praticasse todos os atos e celebrasse os documentos necessários à implementação das deliberações acima. Veja na íntegra:

AGT 13.01.2026

Em 07 de abril de 2026 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 07.04.2026") em que foi deliberada e aprovada: (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 ("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; e (ii) a autorização ao Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizasse todos os atos e celebrassem todos e quaisquer documentos que se fizessem necessários para implementar o deliberado no item acima. Veja na íntegra:

AGT 07.04.2026

POSIÇÃO DOS CRI's¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2025	R\$ 1.000,00000000	R\$ 138,83987454	R\$ 1.185,23355454	R\$ 15.697.233,20
31/12/2024	R\$ 1.000,00000000	-	R\$ 1.000,00000000	-

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
20.000	-	5.233	14.767

EVENTOS REALIZADOS 2025

No exercício de 2025, não ocorreram os eventos de resgate, remuneração, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2025 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2025, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

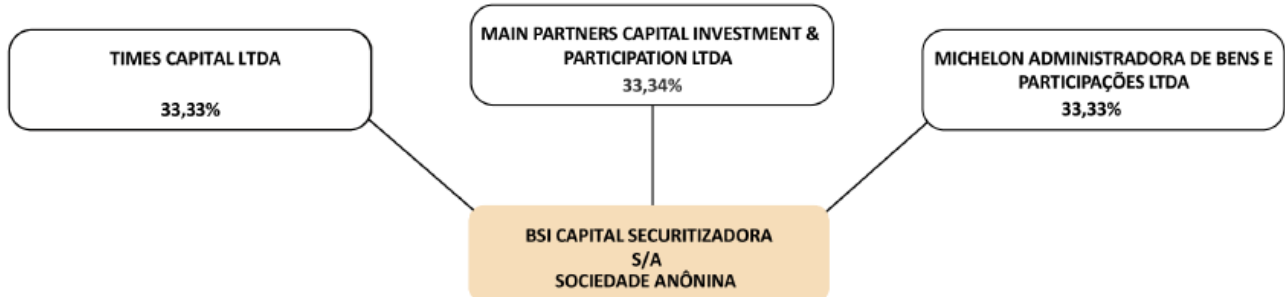
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2025, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Em 27] de janeiro de 2026 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da operação na íntegra através dos links:

Securitizadora:

2025	DFP
------	---------------------

Patrimônio Separado:

2025	DFP
------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de *Covenants* e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Não foram entregues quaisquer bens e/ou valores à administração deste Agente Fiduciário, entretanto informamos que a Emissão possui as seguintes garantias constituídas entre a Emissora e os devedores:

- a) Alienação Fiduciária sobre (i) a propriedade superveniente das quotas representativas dos capitais sociais das Sociedades, na forma estabelecida abaixo ("Alienação Fiduciária Quotas").

(i) as participações individuais do capital social da Sociedades, na seguinte proporção:

- 14.000 (quatorze mil) quotas, representativas de 70% (setenta por cento) das quotas representativas do capital social da C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("C&M"), de titularidade de CLAUDIO ACYR PINHEIRO PEREIRA ("Sr. Claudio");
- 9.900 (nove mil e noventa) quotas, representativas de 99% (noventa e nove por cento) das quotas representativas do capital social da CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. ("CAPP4"), de titularidade da CAPP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("CAPP Incorporações"); e
- 100 (cem) quotas, representativa de 1% (um por cento) das quotas representativas do capital social da CAPP4, de titularidade do Sr. Cláudio.

(ii) todas e quaisquer outras Quotas das Sociedades que, porventura, a partir da data de celebração do Contrato Alienação Fiduciária Quotas, conforme abaixo definido, forem atribuídas aos Fiduciários, representativas do capital social das Sociedades, seja qual for o motivo ou origem, exceto se adquiridas, a qualquer título, dos demais sócios das Sociedades; e

(iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das quotas das sociedades, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às quotas.

A Alienação Fiduciária Quotas foi devidamente constituída por meio da celebração Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Quotas em Garantia e Outras Avenças ("Contrato Alienação Fiduciária Quotas"), entre o Sr. Cláudio, a C&M, a CAPP4, a CAPP Incorporações e a Emissora, em 16 de dezembro de 2024, tendo sido o Contrato Alienação Fiduciária Quotas registrado perante o Registro de Títulos e Documentos da cidade de Niterói. Veja na íntegra:

Contrato Alienação Fiduciária Quotas

- b) Hipoteca de Segundo Grau, sobre os imóveis nº 35.811 e 41.859 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ e nº 4.075 do 2º Ofício de Maricá RJ ("Hipoteca").

A Hipoteca foi devidamente constituída por meio da celebração da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de 2º (Segundo) Grau e Outras Avenças ("Escritura de Hipoteca"), em 16 de dezembro de 2024, tendo sido a Escritura de Hipoteca registrada nas matrículas (i) nº 35.811 e 41.859 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ e (ii) nº 4.075 do 2º Ofício de Maricá. Veja na íntegra:

HIPOTECA RGI ITABORAÍ

HIPOTECA RGI MARICÁ

- c) Alienação Fiduciária sobre a propriedade fiduciária superveniente da nua-propriedade do Imóvel Área II (conforme definido abaixo), de titularidade da CAPP 1 INCORPORAÇÕES LTDA. ("Fiduciante"), o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel Área II, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nos anexos ao Contrato AF Superveniente Área II, conforme abaixo definido, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 55.085 do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Itaboraí – RJ ("RGI Competente" e "AF Superveniente Área II", respectivamente).

A AF Superveniente Área II foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato AF Superveniente Área II"), entre a Fiduciante, a C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. e a Emissora, em 16 de dezembro de 2024, estando o Contrato AF Superveniente Área II em processo de registro perante o RGI Competente.

- d) Alienação Fiduciária sobre a propriedade fiduciária superveniente da nua-propriedade dos Imóveis Área III e IV (conforme definido abaixo), de titularidade da CAPP 1 INCORPORAÇÕES LTDA. ("Fiduciante"), o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis Área III e IV, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nos anexos ao Contrato AF Superveniente Área III e IV, conforme abaixo definido, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 55.086 do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Itaboraí – RJ ("RGI Competente" e "AF Superveniente Área III e IV", respectivamente).

A AF Superveniente Área III e IV foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato AF Superveniente Área III e IV"), entre a Fiduciante, a C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. e a Emissora, em 20 de dezembro de 2024, tendo sido o Contrato AF Superveniente Área III e IV registrado no 2º Ofício de Justiça da Comarca de Itaboraí – RJ. Veja na íntegra:

Contrato AF Superveniente Área III e IV

- e) Cessão fiduciária sobre (i) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, conforme listados no Anexo I ao Contrato de Cessão, conforme abaixo definido ("Cessão Fiduciária").

A Cessão Fiduciária foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), entre a C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. e a Emissora, em 16 de dezembro de 2024, tendo sido o Contrato de Cessão registrado perante o Registro de Títulos e Documentos da cidade de Niterói. Veja na íntegra:

Contrato de Cessão

- f) Avais prestados por Cláudio Acyr Pinheiro Pereira e CAPP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Avais").

Os Avais foram devidamente constituídos por meio da celebração das Cédulas de Crédito Bancário N° 10006933-9 e N° 10006932-0, referente a Créditos Imobiliários ("CCBs"), em 16 de dezembro de 2024, permanecem exequíveis e suficientes dentro dos limites estabelecidos no lastro. Observamos que recebemos apenas o balanço financeiro da CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. e considerando que em 31 de dezembro de 2024 não havia nenhuma quantidade integralizada o valor do aval é suficiente perante o saldo devedor dos CRI.

Observamos que as garantias fidejussórias podem ser afetada pela existência de dívida dos avalistas, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foram constituídos, dentro do Patrimônio Separado, os fundos abaixo:

Fundo de Despesas: constituído com montante equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para realizar o pagamento das despesas recorrentes, bem como, das despesas extraordinárias.

Fundo de Reserva: constituído para realizar o pagamento de eventuais inadimplências das devedoras relacionadas ao pagamento da remuneração, amortização, das despesas e quaisquer outros valores devidos pelas devedoras. Deve ser mantido o valor mínimo equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os créditos do imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda, conforme listados no Anexo I do Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Em Garantia E Outras Avenças ("Cessão Fiduciária"), foi cedido pela Devedora à Securitizadora e lastreia a operação de securitização, o qual é representado pela Cessão Fiduciária, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Oxy Companhia Hipotecária S.A.

REGIME FIDUCIÁRIO

Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização na B3 pela Emissora, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O Patrimônio Separado composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, e as Garantias, incluindo os montantes dos fundos e rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos. O qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2026.

 **TRUSTEE DTVM**

RELATÓRIO ANUAL 2025

“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2025 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”