



Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 23ª Emissão com série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

14 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.



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

ATIVO	Nota	31.12.2025
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.210.450
Créditos vinculados	5	34.906.231
Total do Ativo Circulante		38.116.681
Ativo Não Circulante		
Créditos vinculados	5	693.331
Outros Créditos	6	17.652.000
Total do Ativo Não Circulante		18.345.331
Total do Ativo		56.462.012
PASSIVO	Nota	31.12.2025
Passivo Circulante		
Títulos e valores mobiliários	7	12.098.714
Total do Passivo Circulante		12.098.714
Não Circulante		
Participação residual	9	44.363.298
Total do Passivo Não Circulante		44.363.298
Total do Passivo		56.462.012



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

	<u>Nota</u>	<u>14.11.2025 à 31.12.2025</u>
Custos operacionais		
Custos da Emissão	10	<u>(3.374.424)</u>
Total Custos operacionais		<u>(3.374.424)</u>
Lucro antes do Resultado Financeiro		<u>(3.374.424)</u>
Despesas financeiras		(160)
Receitas financeiras		<u>28.011</u>
Resultado financeiro líquido		<u>27.851</u>
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	3.346.573
Resultado líquido do exercício		<u><u>-</u></u>



Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:
(Valores expressos em Reais)

**14.11.2025 à
31.12.2025**

FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto

ENTRADAS DE CAIXA

(+) Recebimento de direitos creditórios	752.083
(+) Rendimento de aplicação financeira	28.011
(+) Recomposição de fundos de reserva	5.252
(+) Integralização CRI	12.000.000
Total das entradas de caixa	12.785.346

SAIDAS DE CAIXA

(-) Liberação de recursos ao tomador	(6.118.185)
(-) Pagamento de despesas	(3.378.427)
(-) Pagamentos efetuados aos titulares	(78.284)
Total das saídas de caixa	(9.574.896)

VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO **3.210.450**

Caixa e equivalente de caixa no início do período **-**
Caixa e equivalente de caixa no final do período **3.210.450**



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 23ª Emissão de série única do período findo em 31 de dezembro de 2025.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) **Datas de início e término da emissão:** A 23ª emissão, em série única, teve como data de emissão 14 de novembro de 2025 e data de vencimento 14 de novembro de 2028, conforme estabelecido no Termo de Securitização e mantido nos aditamentos da operação.
- b) **Sumário das operações efetuadas:** A presente emissão envolve a securitização de créditos imobiliários oriundos de Cédula de Crédito Bancário (CCB), representados por CCI, cedidos pela OXY Companhia Hipotecária S.A. à Emissora e devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda. Os recursos líquidos captados por meio da emissão, descontadas as despesas flat, destinam-se ao financiamento imobiliário da Devedora, direta ou indiretamente por meio de sociedades de seu grupo econômico, para fazer frente a gastos, custos e despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos Destinação, observados os termos da documentação da operação e o cronograma regulatório aplicável.
- c) **Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:** A documentação da emissão não prevê mecanismo de revolvência. Assim, a operação foi estruturada com base em créditos imobiliários já vinculados à emissão, sem previsão de aquisição de novos direitos creditórios ao longo de



sua vigência. A possibilidade de inserção ou substituição de Empreendimentos Destinação, quando aprovada na forma contratual, não se confunde com revolvência da carteira de créditos.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:

Não foi identificada, na documentação analisada da presente emissão, previsão de contratação de instrumentos financeiros derivativos. Dessa forma, não há, no âmbito da estrutura desta emissão, exposição direta aos riscos normalmente associados a operações dessa natureza.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

A emissão conta com conjunto de garantias composto por Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Juros. Não foi identificada estrutura de subordinação, e o Termo de Securitização estabelece que não há coobrigação da Emissora. Adicionalmente, a documentação prevê mecanismos de reforço de liquidez por meio do Fundo de Juros, com valor mínimo equivalente a R\$ 600.000,00 e limite máximo de R\$ 1.000.000,00, bem como do Fundo de Despesas, ambos monitorados mensalmente. Em caso de excussão das garantias, os recursos obtidos devem ser destinados à amortização extraordinária e/ou ao resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável.

f) Plano da emissora de liquidez e fluxo de caixa da operação:

A liquidez da operação está fundamentada, principalmente, no fluxo de recebimento dos créditos imobiliários e dos recebíveis vinculados à emissão, os quais integram o Patrimônio Separado e se destinam ao pagamento dos CRI e das despesas da operação, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização. Adicionalmente, a estrutura contempla Fundo de Juros e Fundo de Despesas, bem como a possibilidade de aplicação dos recursos mantidos nas contas da operação em Investimentos Permitidos com liquidez diária, contribuindo para a administração do caixa ao longo da vigência da emissão. Os recursos captados devem observar a



destinação imobiliária contratualmente prevista até a data de vencimento ou até a comprovação de sua aplicação integral, o que ocorrer primeiro.

2) BASE DE PREPARAÇÃO

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Instrução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa na sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 23ª emissão de série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas pela Diretoria em 31 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
Banco conta movimento	571.011
Aplicações financeiras	2.639.439
Total de caixa e equivalentes de caixa	3.210.450

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 os créditos imobiliários cedidos pela OXY Companhia Hipotecária S.A. à Emissora, oriundos da Cédula de Crédito Bancário nº 10013864-0, referente a Crédito Imobiliário, emitida pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda., e representados por CCI. Em razão da instituição do Regime Fiduciário, tais créditos, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias permanecem segregados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais correlatas, sem coobrigação da Emissora.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em créditos imobiliários relativos ao valor do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, nos termos da CCB, acrescido de Juros Remuneratórios e de todos os demais encargos previstos na documentação da operação, incluindo encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e honorários. A totalidade desses créditos é representada por CCI emitida sob a forma escritural, estando vinculada, em regime fiduciário, à 23ª emissão de CRI, em série única, da Emissora, com saldo devedor total de R\$ 32.600.000,00 na Data de Emissão.

Os recursos líquidos captados com a emissão, descontadas as despesas flat e a constituição inicial do fundo aplicável, destinam-se ao financiamento imobiliário da Devedora, direta ou indiretamente por sociedades de seu grupo econômico, para arcar com gastos, custos e despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos Destinação, observados os termos da documentação da operação. Na documentação da emissão, os empreendimentos de destinação indicados são Conviva Piratininga e Conviva Cambinhos.

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
Créditos vinculados	34.906.231
Total de créditos vinculados curto prazo	34.906.231

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2025
Créditos vinculados	693.331
Total de créditos vinculados longo prazo	693.331

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	163.611	923.872
31 e 60 dias	42.059	968.745
61 e 90 dias	44.321	1.570.766
91 e 120 dias	13.501	6.987.252
121 e 150 dias	47.389	1.630.458
151 e 180 dias	22.592	22.106.827
Acima de 180 dias	181.214	896.955
	514.687	35.084.875
		35.599.562

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

No exercício, não foi reconhecida provisão para perdas esperadas associadas aos direitos creditórios vinculados à emissão, tendo em vista que, na data-base, não foram observados indícios objetivos de deterioração de crédito da Devedora ou de inadimplência dos recebíveis que suportassem a constituição de provisão. Dessa forma, não houve constituição nem movimentação de provisão no período.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantias diretamente relacionadas aos direitos creditórios imobiliários, compreendendo a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval, o Fundo de Juros e o Fundo de Despesas, todas constituídas para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas da operação, nos termos do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.



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

Em caso de inadimplemento dos direitos creditórios, a cobrança observará os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, podendo envolver a aplicação de encargos moratórios, a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais e, quando aplicável, a execução das garantias vinculadas à emissão. A documentação da operação também prevê hipóteses de vencimento antecipado, inclusive em situações relacionadas ao descumprimento de obrigações referentes às garantias, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário adotar as providências pertinentes, conforme o caso. Os custos envolvidos podem incluir, entre outros, multas, honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais ou extrajudiciais relacionadas à cobrança e à excussão das garantias.

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

A documentação da emissão prevê hipóteses de amortização extraordinária obrigatória e de resgate antecipado obrigatório total, inclusive com utilização de recursos excedentes oriundos dos recebíveis, observada a ordem de prioridade de pagamentos da operação. Não foram identificados, no exercício, eventos de pré-pagamento efetivamente realizados que tenham produzido impacto específico sobre o resultado da operação ou sobre a rentabilidade dos investidores no período.

g) 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 avaliação da Emissora quanto à alocação dos riscos e benefícios da carteira considera, principalmente, a segregação dos ativos no Patrimônio Separado, a vinculação dos Créditos Imobiliários, da CCI, da Conta do Patrimônio Separado e das Garantias ao pagamento dos CRI, bem como a inexistência de patrimônio líquido próprio do Patrimônio Separado e a afetação exclusiva desses ativos à liquidação da emissão. Nessa estrutura, a realização dos direitos dos investidores está limitada aos créditos imobiliários, às garantias constituídas e aos recursos mantidos nas contas vinculadas da operação, nos termos do Regime Fiduciário e dos Documentos da Operação.



6) OUTROS CRÉDITOS

A rubrica “Outros Créditos” refere-se a imóveis vinculados à operação correspondem aos empreendimentos Conviva Piratininga e Conviva Camboinhas, objeto de alienação fiduciária em garantia. Conforme a documentação da emissão, há laudo de avaliação referido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; contudo, não há previsão de atualização periódica desse laudo, nem referência a marcação dos imóveis com base em valor estimado da FGV. Adicionalmente, a documentação apresenta valores estimados de alocação de recursos por empreendimento, os quais não se confundem com critério de mensuração periódica dos imóveis:

Descrição	31.12.2025
Unidades em estoque (a)	17.652.000
Total de outros créditos	17.652.000

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

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda. e representados por CCI. Os CRI emitidos sob regime fiduciário têm como lastro créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais permanecem segregados do patrimônio comum da Emissora, juntamente com as garantias e os recursos mantidos nas contas da operação, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos titulares dos CRI e das despesas da emissão. O acompanhamento da emissão é realizado pelo Agente Fiduciário, legitimado a praticar 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:

23ª Emissão – Única

Emissão: 23ª - **Série:** Única;

Quantidade de CRI Seniores: 32.600 (trinta e dois mil e seiscentos);

Valor Global da Série: R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais);

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

Prazo de vencimento: 36 meses;

Atualização Monetária: Não há;

Juros Remuneratórios: 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 5,00% ao ano, com base em 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*;



Período de Carência Inicial: Não há previsão expressa de carência, observando-se o cronograma financeiro constante do Anexo II do Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Securitização;

Pagamento de Amortização: Conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Securitização;

Regime Fiduciários: Sim;

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: BRBSIPCRI0M1;

Registro na CVM: Oferta pública registrada sob rito automático, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/681;

Conta centralizadora: Banco Bradesco, agência 7748, conta corrente nº 0611978-6;

Conta Vinculada: Banco Bradesco, agência 7748, conta corrente nº 0611979-4;

Data de Emissão: 14 de novembro de 2025;

Local de Emissão: São Paulo - SP;

Data de Vencimento Final: 14 de novembro de 2028;

Garantia flutuante: Não;

Garantias: Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Juros e Fundo de Despesas;

Curto Prazo

Descrição	31.12.2025
Certificado de Recebíveis imobiliários	12.098.714
Total de títulos e valores mobiliários	12.098.714

Longo Prazo

Descrição	31.12.2025
Certificado de Recebíveis imobiliários	
Total de títulos e valores mobiliários	-

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

A presente emissão foi estruturada em série única, não havendo divisão em classes ou subclasses de certificados. Dessa forma, não há direitos políticos distintos por classe, sendo assegurados a todos os titulares dos CRI os mesmos direitos previstos na documentação da emissão, inclusive participação e deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, quando aplicável.

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

Não houve assembleias no período das demonstrações financeiras.



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:

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

Descrição	31.12.2025
Participação residual cedente	44.363.298
Total de participação residual longo prazo	44.363.298

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)	14.11.2025 à 31.12.2025
Agente fiduciário	(17.493)
Anbima/CETIP/CVM	(17.243)
Assessoria jurídica	(140.400)
Auditoria e contabilidade	(11.383)
Cartório e registro	(119.966)
Coordenador líder	(39.841)
Custodiante	(64.406)
Escriturador	(3.499)
Estruturação da operação (fee)	(2.894.845)
Gestão patrimônio separado	(34.149)
Medição (engenharia)	(27.607)
Service de recebíveis	(3.342)
Sistemas	(250)
Total dos custos operacionais	(3.374.424)

10) RESULTADOS DAS OPERAÇÕES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIÁRIO

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



11) PRESTADORES DE SERVIÇO

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade	Despesa do período
Agente fiduciário	Vortex DTVM	Anual	(17.493)
Autoregulação/registro/regulação	Anbima/CETIP/CVM	Emissão e liquidação	17.243
Auditoria e contabilidade	Audifactor/We Gestão	Anual	(11.383)
Coordenador líder	BSI Capital Securitizadora	Única	(39.841)
Custodiante	Oxy Companhia Hipotecária	Mensal + anual + único	(64.406)
Escriturador	Vortex DTVM	Anual + implantação	(3.499)
Gestão do patrimônio	BSI Capital Securitizadora	Mensal	(34.149)
Medição (engenharia)	Harca Engenharia	Mensal + único	(27.607)
Service de recebíveis	BR Servicer Serviços Financeiros	Mensal + único	(3.342)
Sistemas	Akrual	Mensal	(250)

12) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO EMISSÃO.

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

13) RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

14) EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 06 de fevereiro de 2026, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª emissão, em série única, com a presença de investidores representando 90,25% dos CRI em circulação. Na ocasião, os titulares dos CRI deliberaram por rejeitar, com ressalvas, a declaração de vencimento antecipado em razão do descumprimento do prazo de registro do Contrato



de Alienação Fiduciária de Imóveis, concedendo à Devedora prazo adicional de 30 (trinta) dias para a regularização do respectivo registro. Deliberaram, ainda, por rejeitar, com ressalvas, a declaração de vencimento antecipado em razão do atraso superior a 10% no cronograma do empreendimento Conviva Camboinhas, condicionando a não decretação do vencimento antecipado à alteração dos percentuais máximos de atraso de obras para 7% no empreendimento Camboinhas e 5% no empreendimento Piratininga, bem como à realização dos aditamentos necessários em até 30 (trinta) dias. Permaneceram ratificados os demais termos e condições dos Documentos da Operação.

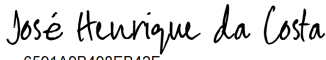
15) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor de Securitização e Diretor
de Distribuição

Assinado por:

6591A9B498EB42F...

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