

**Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 21ª
Emissão com série única de Certificados 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.

Balanco 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	781.268	
Créditos vinculados	5	2.166.665	
Total do Ativo Circulante		2.947.933	-
Ativo Não Circulante			
Outros Créditos	6	49.034.405	
Total do Ativo Não Circulante		49.034.405	-
Total do Ativo		51.982.338	-
PASSIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	17.502.344	
Participação residual	8	34.479.994	
Total do Passivo Não Circulante		51.982.338	-
Total do Passivo		51.982.338	-

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	9	(1.598.659)	
Total Custos operacionais		(1.598.659)	-
Lucro antes do Resultado Financeiro		(1.598.659)	-
Despesas financeiras		(2.110)	
Receitas financeiras		145.546	
Resultado financeiro líquido		143.436	-
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	1.455.223	
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	322.091	
(+) Rendimento de aplicação financeira	145.546	
(+) Recomposição de fundos de reserva	724	
(+) Integralização CRI	4.752.188	
(+) Outras entradas	1	
Total das entradas de caixa	5.220.550	-
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Liberação de recursos ao tomador	(2.842.378)	
(-) Pagamento de despesas	(1.596.904)	
Total das saídas de caixa	(4.439.282)	-
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	781.268	-
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	781.268	-

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 21ª
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:** 20/12/2024 à 20/12/2034.
- b) **Sumário das operações efetuadas:** A presente emissão envolve a securitização de Créditos Imobiliários lastreados em Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), vinculadas a empreendimentos imobiliários. Os recursos captados são destinados exclusivamente para a aquisição das CCBs e, posteriormente, para financiamento dos empreendimentos.
- c) **Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:** A operação não prevê revolvência, ou seja, não há aquisição de novos direitos creditórios ao longo do curso da emissão.
- d) **Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:** Não há contratação de instrumentos financeiros derivativos na presente emissão. Assim, não foram identificados riscos associados a esses 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:** A estrutura da presente securitização conta com diversas garantias para assegurar o

cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora. Entre as garantias envolvidas, destacam-se a garantia real dos imóveis lastreados e avaliados via laudo no Regime Fiduciário, conferindo maior segurança aos investidores. Além disso, a emissão conta com alienação fiduciária de imóveis, hipoteca de segundo grau, cessão fiduciária de recebíveis e avaliação patrimonial dos ativos subjacentes, fortalecendo a estrutura de mitigação de riscos da operação. Também foi constituído um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas, que garantem liquidez para pagamento dos custos da securitização e para cobrir eventuais inadimplências. As garantias são compartilhadas proporcionalmente entre os Titulares dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

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 e o Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa na sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 21ª 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 23 de março de 2026.

2.1 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Emissora são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para o real mais próximo, 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	1	
Aplicações financeiras	781.267	
Total de caixa e equivalentes de caixa	781.268	-

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Um investimento,

normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

5) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

A presente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativos de créditos decorrentes de contratos de compra e venda vinculados em Regime Fiduciário. Esses créditos são garantidos por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e foram cedidos à Emissora para a estruturação da securitização. Os direitos creditórios foram constituídos para financiar empreendimentos imobiliários, e a operação não prevê a aquisição substancial de novos direitos creditórios ao longo do seu curso. O Regime Fiduciário garante que os recebíveis e eventuais garantias associadas sejam utilizados exclusivamente para o pagamento dos CRI e outras obrigações relacionadas à emissão.

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	2.166.665	
Total de Créditos Vinculados Curto Prazo	2.166.665	-

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	1.206	12.854
31 e 60 dias	1.617	17.139
61 e 90 dias	2.036	13.639
91 e 120 dias		13.639
121 e 150 dias		13.639
151 e 180 dias	2.476	13.638
Acima de 180 dias	254.524	1.820.258
	261.859	1.904.806
		2.166.665

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 presente emissão conta com garantias estruturadas para assegurar o cumprimento das obrigações associadas aos direitos creditórios. Entre as garantias envolvidas, destaca-se a garantia real sobre imóveis lastreados e avaliados via laudo no Regime Fiduciário, proporcionando maior segurança aos investidores. Além disso, a operação conta com alienação fiduciária de imóveis, abrangendo áreas designadas no Termo de Securitização, hipoteca de segundo grau sobre os empreendimentos vinculados, e cessão fiduciária de recebíveis, garantindo que os fluxos financeiros dos direitos creditórios sejam direcionados exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e as despesas do Patrimônio Separado elencado no Termo de Securitização. Adicionalmente, a estrutura inclui a constituição de um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas, destinados a mitigar riscos operacionais e financeiros, assegurando liquidez para a cobertura de eventuais inadimplências. As garantias foram formalizadas conforme previsto no Termo de Securitização e são compartilhadas proporcionalmente entre os titulares dos CRI.

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

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a identificação de eventual inadimplência dos créditos. A gestão da cobrança é de responsabilidade da Emissora, cabendo a

ela a adoção das medidas necessárias para assegurar a recuperação dos valores, incluindo a execução de garantias e demais mecanismos previstos no Termo de Securitização. Nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 17, na ocorrência de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário assume a responsabilidade pela execução dos créditos, incluindo a excussão das garantias vinculadas à emissão, visando garantir o cumprimento das obrigações dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os recursos obtidos com a cobrança são depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, assegurando a segregação de valores e a destinação prioritária ao pagamento dos CRI. A execução das garantias pode envolver a alienação de ativos lastreados, de forma a cobrir eventuais perdas e assegurar a liquidez da operação. Caso a inadimplência persista, os créditos podem ser objeto de renegociação ou outras ações jurídicas para mitigação de riscos.

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.

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 Emissora não assume a retenção substancial dos riscos e benefícios vinculados às emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os direitos creditórios adquiridos são segregados no Patrimônio Separado, garantindo que os fluxos financeiros decorrentes da operação sejam destinados exclusivamente ao pagamento dos investidores e as despesas do patrimônio separado, conforme estrutura definida no Termo de Securitização. A metodologia adotada para a definição da avaliação de riscos segue os parâmetros regulatórios aplicáveis, considerando a origem e estrutura dos recebíveis. No caso de direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, há a segregação dos valores por entidade, garantindo transparência e segurança na alocação dos ativos.

h) Compartilhamento de Recebíveis e Garantias:

A presente emissão conta com compartilhamento de garantias e recebíveis vinculados a outras emissões da Emissora, incluindo a 7ª série da 1ª Emissão. O

compartilhamento dessas garantias implica um risco adicional à presente emissão, uma vez que eventuais inadimplências ou a necessidade de liquidação antecipada dos recebíveis podem impactar diretamente as séries vinculadas. Os efeitos do compartilhamento de garantias e fluxos financeiros devem ser analisados de forma integrada entre as emissões envolvidas, pois a liquidez e a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado podem sofrer influência da performance das demais emissões. Dessa forma, a estruturação da securitização considera a alocação proporcional dos recebíveis e dos eventuais valores arrecadados em processos de execução de garantias.

6) OUTROS CRÉDITOS

A rubrica “Outros Créditos” refere-se as unidades que estão em posse da Construtora e que não foram alienados até o momento e estão alienados ao Regime Fiduciário da emissão. À medida que são vendidas as unidades elas passam pelo patrimônio separado caso à vista, ou se origina o Crédito Vinculado conforme os prazos. A conta compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Unidades em estoque	49.034.405	
Total de Estoque Disponível	49.034.405	-

7) 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:

21ª Emissão – Sênior

Emissão: 21ª - Série: Única;

Quantidade de CRI Seniores: 20.000 (vinte mil);

Valor Global da Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

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

Prazo de vencimento: 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo em 20 de dezembro de 2034;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

Juros Remuneratórios: 13,50% 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 na primeira data de integralização;

Pagamento de Amortização: Mensal, conforme cronograma constante no Anexo II da CCB;

Regime Fiduciários: Sim;

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: BRBSIPCRIOL3;

Registro na CVM: Dispensa Resolução CVM nº 160/2022;

Conta centralizadora: Banco Bradesco – Agência: 7748 | Conta – 185191-8;

Data de Emissão: 20 de dezembro de 2024;

Local de Emissão: São Bernardo do Campo - SP;

Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2034;

Taxa de amortização: Conforme tabela de amortização no Anexo II do Termo de Securitização;

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. As garantias da 7ª série da 1ª emissão foram compartilhadas com o CRI da 21ª emissão desta mesma emissora.

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	17.502.344	
Total de Títulos e Valores Mobiliários	17.502.344	-

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

Os certificados da 21ª Emissão de série única são de classe Sênior.

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

Em 04/02/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar 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)** determinar a concessão de Waiver pelo período de 90 (noventa) dias, contados da presente data, 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 a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 13/02/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovar 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)** aprovar 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)** Aprovar 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 59ª 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. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 31/03/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos 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; e **(ii)** autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado no item acima. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

Em 25/06/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** aprovação da concessão de waiver, pelo prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados a partir da presente data, para o registro da alienação fiduciária superveniente do imóvel IIII, conforme previsto nos documentos da oferta, em razão de impedimentos verificados junto ao cartório de registro de imóveis competente; **(ii)** aprovação da 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), sendo: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) destinados exclusivamente à continuidade das obras; e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) destinados à recomposição dos valores indevidamente retirados da conta vinculada à operação, em virtude de bloqueio judicial decretado no âmbito do processo nº 0816601-33.2022.8.16.0002. Todos os pagamentos deverão ser realizados diretamente aos fornecedores, previamente validados pelo agente de medição. A devedora permanecerá exclusivamente responsável pelo pagamento de funcionários, bem como por todas as obrigações de natureza trabalhista e previdenciária; e **(iii)** autorização ao Agente Fiduciário, para que, em conjunto com a Emissora, pratique todos os atos e celebre os documentos necessários à implementação das deliberações acima. Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI presentes deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovar integralmente todas as proposições.

Em 11/11/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** deliberar sobre a aprovação da concessão de waiver, pelo prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data da presente ata, 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; **(ii)** deliberar sobre a aprovação ou não do vencimento antecipado em razão da hipótese prevista na Cláusula 8.1, item “o”, da Cédula de Crédito Bancário nº 10006933-9, celebrada entre as partes em 16 de dezembro de 2024, em virtude da ocorrência de indisponibilidades nas matrículas dos empreendimentos objeto da operação. Caso seja aprovada a não aplicação do vencimento antecipado, as devedoras deverão apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da presente ata, as matrículas livres de quaisquer indisponibilidades ou ônus, ou, alternativamente, um plano de ação detalhado para a retirada das referidas indisponibilidades, caso estas ainda persistam; **(iii)** deliberar sobre a autorização de liberação de recursos às devedoras, nos seguintes montantes: R\$ 24.251,60 referentes ao Empreendimento de Itaboraí (8ª liberação – C&M) e R\$ 263.762,32 referentes ao Empreendimento de Maricá (10ª liberação – CAPP 4), valores apurados com base na última medição de obras realizada em outubro de 2025, bem como nas medições que vierem a ser realizadas nos próximos 60 (sessenta) dias. devendo o Agente Fiduciário ser comunicado, por meio eletrônico (e-mail), acerca dos valores a serem liberados nas referidas medições; e **(iv)** autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado no item acima. Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

8) PARTICIPAÇÃO RESIDUAL

Representado pela diferença dos Ativos menos os valores dos Passivos com os Titulares dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários. O valor pode ser descrito como o restante dos créditos vinculados após o pagamento dos investidores e das despesas do Patrimônio. O Cedente faz jus aos valores remanescentes após cumpridas as obrigações assumidas no Termo de Securitização e estão dispostos da seguinte forma:

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Participação Residual Cedente	34.479.994	
Total de participação residual Longo Prazo	34.479.994	-

9) CUSTOS DA EMISSÃO

A conta “Custos da Emissão” são compostas por despesas que o Patrimônio Separado para sua manutenção e está composto por:

Descrição (em reais)	31.12.2025	31.12.2024
Agente fiduciário	(19.369)	
Assembleia	(42.095)	
Assessoria jurídica	(129.106)	
Cartório e registros	(593.701)	
Coordenador líder	(38.738)	
Custódia e registro	(85.074)	
Engenharia (medição obra)	(67.766)	
Escriturador	(76.657)	
Gestão patrimônio separado	(315.347)	
Taxa de Registro	(219.471)	
Taxa Anbima	(11.335)	
Total dos Custos Operacionais	(1.598.659)	-

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 SERVIÇOS

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade	Despesa no período
Agente Fiduciário	Terra investimento	Anual	(19.369)
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal	-
Custódia e Registro	B3/CETIP	Mensal	(85.074)
Escriturador	Trustte	Mensal	(76.657)
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal	(315.347)

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 13/01/2026 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** deliberar sobre a

aprovação da concessão de novo waiver, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data da presente ata, 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)** deliberar sobre a aprovação concessão de novo waiver em virtude da ocorrência de indisponibilidades nas matrículas dos empreendimentos objeto da operação. Caso seja aprovada a concessão de novo waiver, as devedoras deverão apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data da presente ata, as matrículas livres de quaisquer indisponibilidades ou ônus, ou, alternativamente, um plano de ação detalhado para a retirada das referidas indisponibilidades, caso estas ainda persistam; **(iii)** análise e deliberação sobre a concessão de waiver para pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRI, com vencimento em 20 de janeiro e 20 de fevereiro de 2026, conforme data a ser definido pelos Titulares dos CRI nas deliberações desta Assembleia, sem aplicação de prêmio, multa e/ou encargos moratórios às Devedoras CAPP4 e C&M no âmbito dos CRI; e **(iv)** autorização para a Emissora e Agente Fiduciário praticarem todos os atos e promoverem quaisquer alterações que se façam necessárias para a implementação das deliberações tomadas na presentes. Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de Titulares do CRI que representaram 100% (cem por cento) 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 corridos contados a partir da data da presente ata, exclusivamente para fins constituição do Fundo de Reserva, prazo este que se encerrará em 14 de março de 2026; (ii) Foi igualmente aprovada a concessão de waiver para a regularização das matrículas dos empreendimentos-alvo, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da data da presente ata permanecendo inalteradas as demais obrigações contratuais; (iii) No que se refere à ao item "iii", deliberou-se que: Foi aprovada 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. Ficou expressamente consignado que a eventual concessão de waiver relativamente à parcela com vencimento em 20 de março de 2026 ficará condicionada à prévia realização e aprovação em nova Assembleia de Titulares; (v) Por fim, o item (iv) acima foi aprovado por unanimidade dos Titulares presentes, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário devidamente autorizados a praticar todos os atos necessários e a promover quaisquer alterações contratuais e operacionais que se façam necessárias à plena implementação das deliberações aprovadas na presente Assembleia.

Em 10/03/2026 houve Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos 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 Reserva; **(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 a ser deliberado, para o pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI, a partir da parcela com vencimento em abril de 2026; e **(iv)** 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. Assembleia Geral foi realizada contando com a presença de titulares do CRI que representaram 100% (cem por cento) 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 concessão de waiver, pelo prazo de 90 (noventa) dias, em relação à obrigação de recomposição do Fundo de Reserva; (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) Por fim, o item “iv” 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.

15) OUTRAS INFORMAÇÕES

Em janeiro de 2025 ocorreu a integralização dos recursos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e a emissão passou de “Em Distribuição” para “Em funcionamento normal” perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e o mercado.

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: S2XU5-NF5QF-ZHRWB-A2NFL

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/S2XU5-NF5QF-ZHRWB-A2NFL>

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

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