

Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da 4ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Balanço 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	610.727	868.169
Total do Ativo Circulante		610.727	868.169
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados à emissão	5	7.130.340	19.491.934
Outros créditos	6	8.823.800	56.195.285
Total do Ativo Não Circulante		15.954.140	75.687.219
Total do Ativo		16.564.867	76.555.388
PASSIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Passivo Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7	16.000.800	
Total do Passivo Circulante		16.000.800	-
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	7		18.761.889
Repasse emissora		564.067	564.067
Participação residual	8		57.229.432
Total do Passivo Não Circulante		564.067	76.555.388
Total do Passivo		16.564.867	76.555.388

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Despesas operacionais			
Custo da Emissão	9	(1.249.088)	(393.920)
Total dos Custos da Emissão		(1.249.088)	(393.920)
Déficit antes do Resultado Financeiro		(1.249.088)	(393.920)
Despesas financeiras		(738)	(2.836)
Receitas financeiras		86.425	44.299
Resultado financeiro líquido		85.687	41.463
Resultado antes das provisões		(1.163.401)	(352.457)
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	1.163.401	352.457
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	3.366.810	2.288.080
(+) Receita de aplicação financeira	86.425	44.299
Total das entradas de caixa	3.453.235	2.332.379
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamento de despesas	(1.254.640)	(396.756)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(2.456.037)	(1.389.077)
(-) Spread de securitização		(75.829)
Total das saídas de caixa	(3.710.677)	(1.861.662)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	(257.442)	470.717
Caixa e equivalente de caixa no início do período	868.169	397.452
Caixa e equivalente de caixa no final do período	610.727	868.169

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª
Emissão de CRI, 4ª série, dos períodos findos em 31 de dezembro de 2025.**

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 14.430 de 2022, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

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

- a) Datas de início e término da emissão: 18/05/2017 à 18/05/2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios oriundos do segmento imobiliário.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiro derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Garantia real dos imóveis lastrados e avaliados via laudo no Regime fiduciário.

2) BASE 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.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 1ª emissão da 4ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas pela Diretoria em 27 de março de 2026.

2.1 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Emissora são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 - Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.1. Reconhecimento de receita

i) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

ii) Receita de securitização

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro de crédito, aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

3.2. Impostos e contribuições

3.2.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido - correntes

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.3. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos

custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, não identificou ajustes a serem contabilizados.

3.5. Provisão para redução ao valor de recuperação de títulos a receber

Os títulos a receber são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua

realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.7. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.8. Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

3.9. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Reforma Tributária: Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo,

introduzindo um novo modelo de tributação baseado em um sistema de Imposto sobre Valor Agregado repartido (IVA dual). O novo sistema é composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, que substituirá o PIS e a Cofins, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, que substituirá o ICMS e o ISS.

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214, que regulamentou parcialmente a Reforma Tributária, instituindo os novos tributos e prevendo, também, a criação do Comitê Gestor do IBS. Posteriormente, a Lei Complementar nº 227/26 disciplinou a implementação prática do IBS, detalhando criação, composição, atribuições do Comitê Gestor e critérios de repartição da arrecadação entre os entes federados.

A Reforma Tributária será implementada de forma gradual, por meio de um período de transição entre 2026 e 2032, durante o qual os regimes tributários – antigo e novo - coexistirão. Os impactos da Reforma Tributária na apuração dos tributos da Companhia, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar.

Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 da Companhia.

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 Bradesco	1.305	202.180
Aplicação financeira de liquidez (a)	609.422	665.989
Total de caixas e equivalentes de caixa	610.727	868.169

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

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

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

5) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações são formalizadas por meio de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme estabelecido no Termo de Securitização.

Os recebíveis vinculados ao Regime Fiduciário constituem o lastro dos CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a compor um Patrimônio Separado, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, 1ª EMISSÃO, 4ª série;

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

Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Créditos Vinculados	7.130.340	19.491.934
Total de créditos vinculados longo prazo	7.130.340	19.491.934

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias		
31 e 60 dias		
61 e 90 dias		
91 e 120 dias		
121 e 150 dias		
151 e 180 dias		
Acima de 180 dias	7.130.340	
	7.130.340	-
		7.130.340

b) 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.

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia real de imóveis elencados no termo de securitização.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

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

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e

benefícios: A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6) 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	8.823.800	56.195.285
Total de Outros créditos	8.823.800	56.195.285

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:

4ª Série – Subordinados

Emissão: 1ª - Série: 4ª

Quantidade de CRI Seniores: 48 (quarenta e oito)

Valor Global da Série: R\$ 24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 500.000 (quinhentos mil reais)

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um dias)

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 8% ao ano, na forma do CRI

Período de Carência Inicial: 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III do Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Mensal, após carência, iniciando em 18 de junho de 2018

Pagamento de Amortização: Mensal iniciando em 18 de junho de 2019

Regime Fiduciários: Sim

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

Código do Ativo: 17E1689386

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Agência: 7748 | Conta: 0510000-3;

Data de Emissão: 18 de maio de 2017

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 18/05/2025

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo III do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Curto prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis imobiliários	23.225.674	
(-) Despesas Patrimônio Separado (i)	(7.224.874)	
Total de Títulos e Valores Mobiliários	16.000.800	-

Longo prazo:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Recebíveis imobiliários		18.761.889
Total de Títulos e Valores Mobiliários	-	18.761.889

- (i) Despesas arcada com recursos dos investidores e de acordo com Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 02/19, caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da companhia emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor,

o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

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

Os certificados da 4ª série são de classe sênior.

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

Em 19/03/2025 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: (i) aprovar a migração do saldo disponível no fundo de juros, para o fundo de reserva, sendo que, após a devida transferência o fundo de juros será extinto e o fundo de reserva terá como valor mínimo de composição o montante equivalente a R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), o os recursos do fundo de reserva ficarão disponíveis para fazer frente aos pagamentos das despesas do CRI. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI; (ii) Aprovar a utilização dos recursos disponíveis na conta do Patrimônio Separado no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cujo valor será destinados a amortização extraordinária dos CRI no dia 21 de março de 2025; (iii) aprovar a contratação do Gabriel Quintanilha Advogados, escritório de advocacia devidamente inscrito no CNPJ nº 28.850.230/0001-69, filial localizada na Rua Tabapua, nº 474, Sala 37, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP: 04.533-001 “(Assessor Legal)” para elaboração de defesa da Emissora e acompanhamento no processo de nº 1019022-47.2025.8.26.0100, em todas as fases processuais, bem como incluindo a interposição de todos os recursos necessários e cabíveis, defendendo os interesses dos credores até o trânsito em julgado da ação, nos termos da Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no Anexo II da presente Ata, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, do Assessor Legal e/ou das medidas necessárias para recuperação do crédito, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI; (iv) aprovar a contratação do assistente técnico Eduardo Andre Cosentino, Perito Econômico- Financeiro 121/CORECON/PR, escritório situado a Rua XV de Novembro, nº 1.234, Sala 301, Centro, Curitiba-PR, CEP: 80020-310 “(Assistente técnico)”, para, a) Leitura crítica e contextualização do processo 0034650-70.2024.8.27.2729/TO; b) Elaboração de quesitos e apresentação destes nos autos em questão; c) Elaboração de 01 Parecer Técnico sobre o Laudo Pericial; e, d) Até 03 Manifestação / movimentos sobre esclarecimentos dos quesitos (respondidos pelo perito ou pela parte) nos termos da

Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no Anexo III da presente Ata, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, do Assessor Legal e/ou das medidas necessárias para recuperação do crédito e proteção das garantias, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI; e **(v)** 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 nos itens acima. Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Titulares do CRI deliberaram e aprovaram 100% das ordens do dia, dispensando-se nova transcrição.

Em 04/04/2025 houve Assembleia Geral Extraordinária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Exame, discussão e votação sobre: **(i)** a aprovação 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 AJCA Auditores Independentes SS., 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. 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:

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Participação Residual Cedente		57.229.432
Total de participação residual curto prazo	-	57.229.432

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
Auditoria	(12.067)	
Agente Fiduciário	(14.709)	(19.531)
Assessoria Jurídica	(621.254)	(206.628)
Cartório e Registro	(50.903)	(2.611)
Condomínio	(20.751)	
Correios	(88)	(72)
Custodiante		(3.443)
Escriturador	(9.870)	(7.765)
Gestão Patrimônio Separado	(316.364)	(153.870)
Impostos Predial	(199.564)	
Reembolso Viagens	(3.518)	
Total dos custos da emissão	(1.249.088)	(393.920)

10) RESULTADO DAS OPERAÇÕES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIÁRIO

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

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	Valor reconhecido no Resultado
Agente Fiduciário	VORTX DTVM	Trimestral	(14.709)
Auditoria	Audifactor Auditores	Anual	Emissora
Escriturador	VORTX DTVM	Mensal	(9.870)
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora S/A	Mensal	(316.364)

12) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA 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 AJCA Auditores Independentes SS Ltda, 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

Não houve eventos subsequentes após o período das demonstrações contábeis.

15) OUTRAS INFORMAÇÕES

Em 11 de novembro de 2024, foi decretado o vencimento antecipado do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 4ª Série da 1ª Emissão. Até a presente data, a liquidação da obrigação pelo tomador não foi realizada. Diante desse cenário, a Companhia segue os procedimentos de cobrança e execução das garantias que lastreiam a referida emissão, conforme disposto no Termo de Securitização. A Companhia segue

monitorando a evolução do processo e manterá seus investidores e partes interessadas informados sobre quaisquer desdobramentos relevantes.

Alexandre Domingos Ferreira

Diretor de Securitização e Diretor
de distribuição

WE Gestão Empresarial LTDA

Contador - CRC PR-009913/O-1 "S" SP



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FMEGX-69KC9-K7CA5-PSJ4H

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/FMEGX-69KC9-K7CA5-PSJ4H>

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

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