



REFERÊNCIA

Dezembro de 2025

CÓDIGO / ISIN

BRBSIPCR10M1

OFERTA

CRI

SALDO DEVEDOR DO CRI

R\$ 12.098.713,51

posição em 31/12/2025

QUANTIDADE EM CIRCULAÇÃO

12.000

títulos

REMUNERAÇÃO

CDI + 5,00% a.a.

indexador + juros a.a.

PRÓXIMO EVENTO

14/01/2026

PMT R\$ 186.797,80

JUROS (ÚLTIMO PAGAMENTO)

R\$ 6,72544900

15/12/2025

PU

R\$ 1.008,22612600

31/12/2025

● CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EMISSÃO

Emissão	23ª Emissão	Tipo de oferta	CVM 60
Série(s)	Única	Código IF	25K0012201
Data da emissão	14/11/2025	Data de vencimento Final	14/11/2028
Público alvo	Investidor Profissional	Regime fiduciário	Sim
Valor total da oferta	R\$ 32.600.000,00	Quantidade total emitida	32.600
Concentração	Concentrado	Segmento(s)	Incorporação
Companhia Emissora	BSI Capital Securitizadora	Escriturador	Vórtx DTVM LTDA
Distribuidor	BSI Capital Securitizadora	Agente fiduciário	Vórtx DTVM LTDA
Aval	Sim	Cessão fiduciária	Sim
Alienação fiduciária de imóvel	Sim	Alienação fiduciária de cotas	Sim
Fundo de Juros	Sim	Fundo de Despesas	Sim

● PAGAMENTO AOS INVESTIDORES

Último Pagamento	15/12/2025	Quantidade	12.000
PMT	R\$ 80.705,39	PU	R\$ 6,72544900
Juros Ordinários	R\$ 80.705,39	Juros Ordinários	R\$ 6,72544900
Amortização Ordinária	R\$ 0,00	Amortização Ordinária	R\$ 0,00000000
Juros Extraordinários	R\$ 0,00	Juros Extraordinários	R\$ 0,00
Amortização Extraordinária	R\$ 0,00	Amortização Extraordinária	R\$ 0,00

● CALENDÁRIO DE EVENTOS

Próximo Evento	14/01/2026	Total Integralizado Previsto	12.000
PMT	R\$ 186.797,80	PU	R\$ 15,56648300
Juros Ordinários	R\$ 186.797,80	Juros Ordinários	R\$ 15,56648300
Amortização Ordinária	R\$ 0,00	Amortização Ordinária	R\$ 0,00000000
Juros Extraordinários	R\$ 0,00	Juros Extraordinários	R\$ 0,00
Amortização Extraordinária	R\$ 0,00	Amortização Extraordinária	R\$ 0,00

● SALDO DEVEDOR

31/12/2025

Quantidade em Circulação	12.000
Preço Unitário (Emissão)	R\$ 1.008,22612600
Saldo Devedor do CRI	R\$ 12.098.713,51

● CONTAS

BRADESCO 

Fundo de Despesas	0611978-0 Saldo R\$ 352.977,91
Saldo de Obra	0611978-0 Saldo R\$ 759.488,40
TOTAL	Saldo R\$ 1.112.466,31
Fundo de Juros	0611979-4 Saldo R\$ 1.003.490,44
Saldo de Recebíveis	0611979-4 Saldo R\$ 1.336.615,83
TOTAL	Saldo R\$ 2.340.106,27

Nota: Os valores são referente ao último dia do mês 31/12/2025.

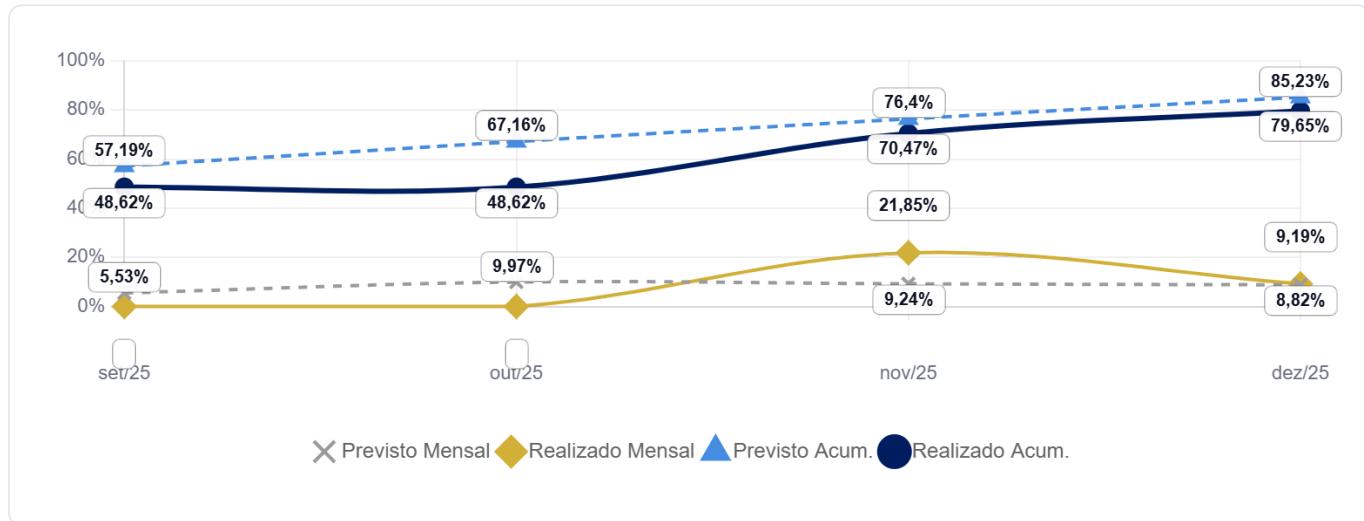
● DESPESAS RECORRENTES

Custódia	R\$ 570,50
Patrimônio Separado	R\$ 11.383,04
Service	R\$ 3.342,73
Sistema de gestão	R\$ 250,00
TOTAL	R\$ 15.546,27

● DESPESAS NÃO RECORRENTES

Agente Fiduciário (Anual)	R\$ 17.492,71
Assessor Jurídico (Única)	R\$ 140.400,14
Auditória (Anual)	R\$ 11.383,04
Cartório (Única)	R\$ 119.965,81
CETIP (Única)	R\$ 5.775,64
Consultoria (Única)	R\$ 1.200.447,36
Coordenador Líder (Única)	R\$ 39.840,64
Emissão CCB (Única)	R\$ 64.405,76
Engenharia (Única)	R\$ 27.607,11
Escriturador (Anual)	R\$ 3.498,54
Fee (Única)	R\$ 1.694.397,93
Patrimônio Separado (Implantação) (Única)	R\$ 11.383,04
Reembolso Serasa (Clientes) (Única)	R\$ 3.843,61
Registro CCI (Única)	R\$ 978,00
Registro da oferta CVM (Única)	R\$ 9.919,00
TOTAL	R\$ 3.351.338,33

● EVOLUÇÃO DA OBRA (%) · PIRATININGA

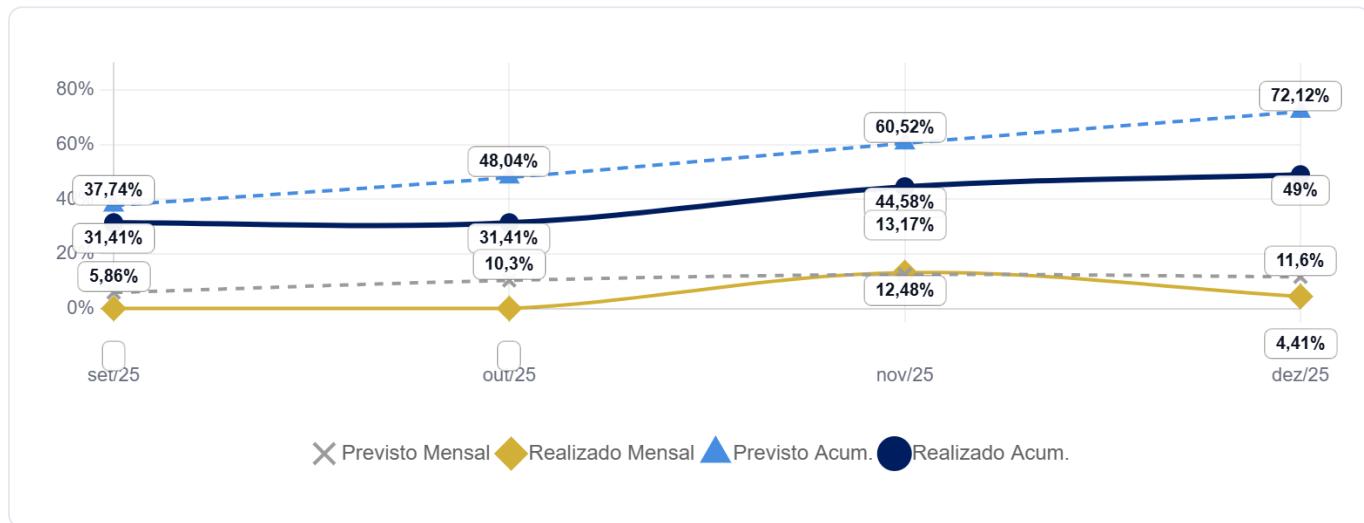


Nota: A medição de referência da operação foi realizada em 30/09/2025. Posteriormente, em 30/11/2025, foi efetuada a primeira medição de obra, na qual foi apurado o valor bruto de R\$ 2.268.949,74, correspondente ao repasse previsto.

Ressalta-se que a operação teve início em 14/11/2025. No entanto, até a data de integralização total da operação, ainda ocorreram recebimentos na conta da Conviva, uma vez que os primeiros boletos emitidos na conta específica da operação passaram a ser gerados somente a partir de 11/12/2025. Assim, no período compreendido entre 14/11/2025 e 10/12/2025, foi apurado o montante total de R\$ 651.650,54, efetivamente recebido na conta da Conviva.

Com base nesse levantamento financeiro, o valor recebido pela Conviva no referido período foi deduzido do valor bruto da primeira medição de obra, resultando no valor líquido de R\$ 1.617.299,20, que foi repassado à Conviva em 17/12/2025. A diferença apurada foi transferida para a conta de recebíveis da operação, formalizando integralmente a estrutura financeira da operação.

● EVOLUÇÃO DA OBRA (%) · CAMBOINHAS

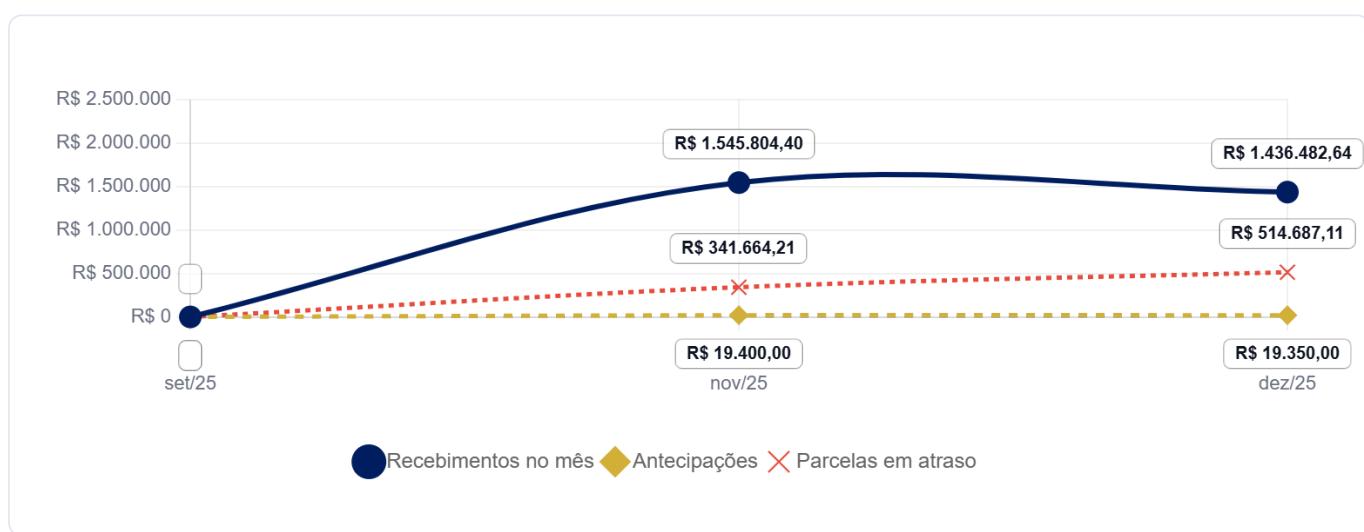


Nota: A medição de referência da operação foi realizada em 30/09/2025. Posteriormente, em 30/11/2025, foi realizada a primeira medição de obra, na qual foi apurado o valor bruto de R\$ 4.736.526,21, correspondente ao repasse previsto.

A operação teve início em 14/11/2025. Todavia, até a integralização total da operação, ainda houve recebimentos na conta da Conviva, visto que os primeiros boletos emitidos na conta específica da operação passaram a ocorrer apenas a partir de 11/12/2025. No período compreendido entre 14/11/2025 e 10/12/2025, foi apurado o montante total de R\$ 769.540,00, efetivamente recebido na conta da Conviva.

Dessa forma, com base no levantamento financeiro realizado, o valor recebido pela Conviva nesse período foi deduzido do valor bruto da primeira medição de obra, resultando no valor líquido de R\$ 3.966.986,21, que foi repassado à Conviva em 17/12/2025. A diferença apurada foi transferida para a conta de recebíveis da operação, formalizando, assim, a integralidade da operação.

● RECEBIMENTOS (R\$)



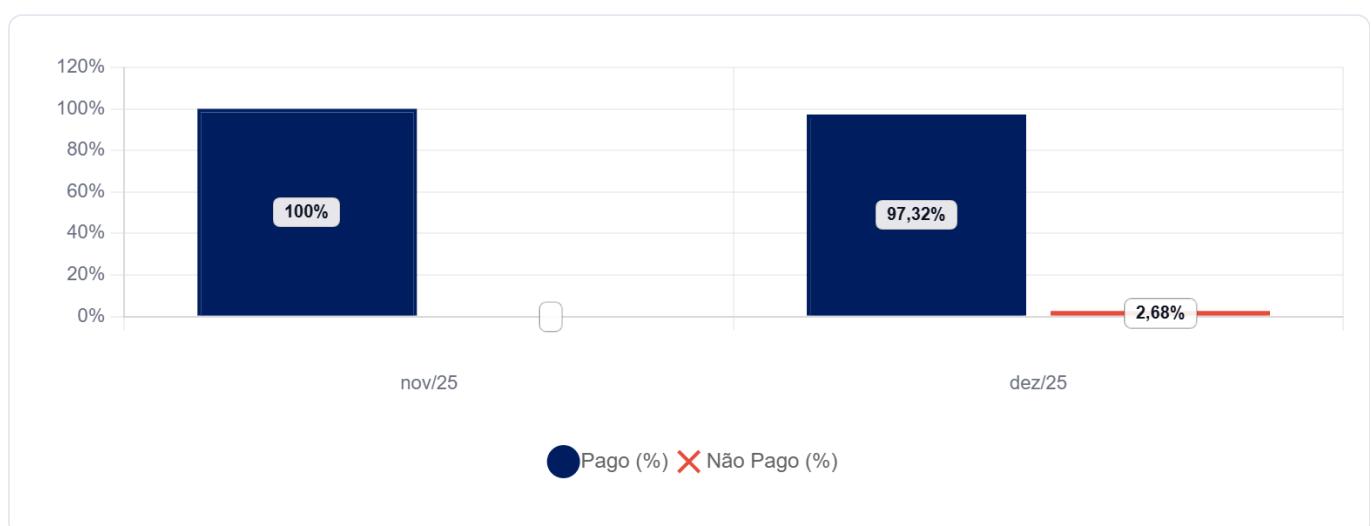
Nota: Os recebíveis referentes ao mês de dezembro foram devidamente conciliados na conta vinculada. No que se refere ao período de 01/12/2025 a 10/12/2025, os recebíveis foram transferidos para a conta da Cedente, tendo em vista que os boletos correspondentes já haviam sido emitidos anteriormente à constituição da conta vinculada.

Diante dessa constatação, a Securitizadora notificou a Cedente acerca do referido **recebimento indevido**, tendo os valores sido **regularizados e repassados à conta vinculada**, por meio de **desconto na medição liberada**, conforme oportunamente explicado nas **notas anteriores**.

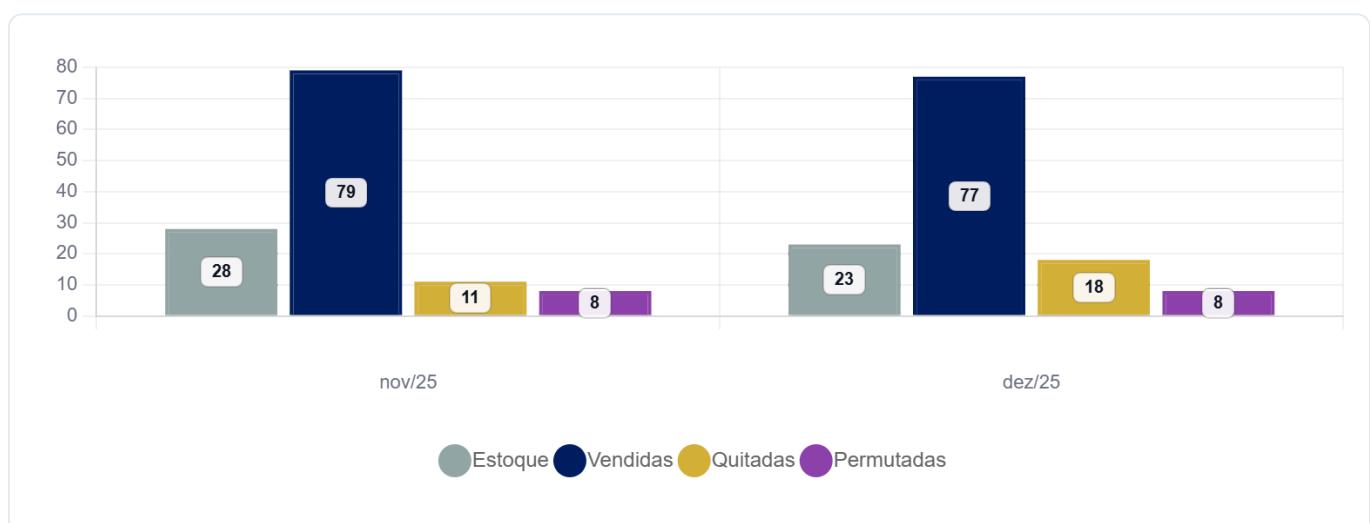
● ANÁLISE DO MÊS - RECEBÍVEIS (R\$)



● ANÁLISE DO MÊS - RECEBÍVEIS (%)

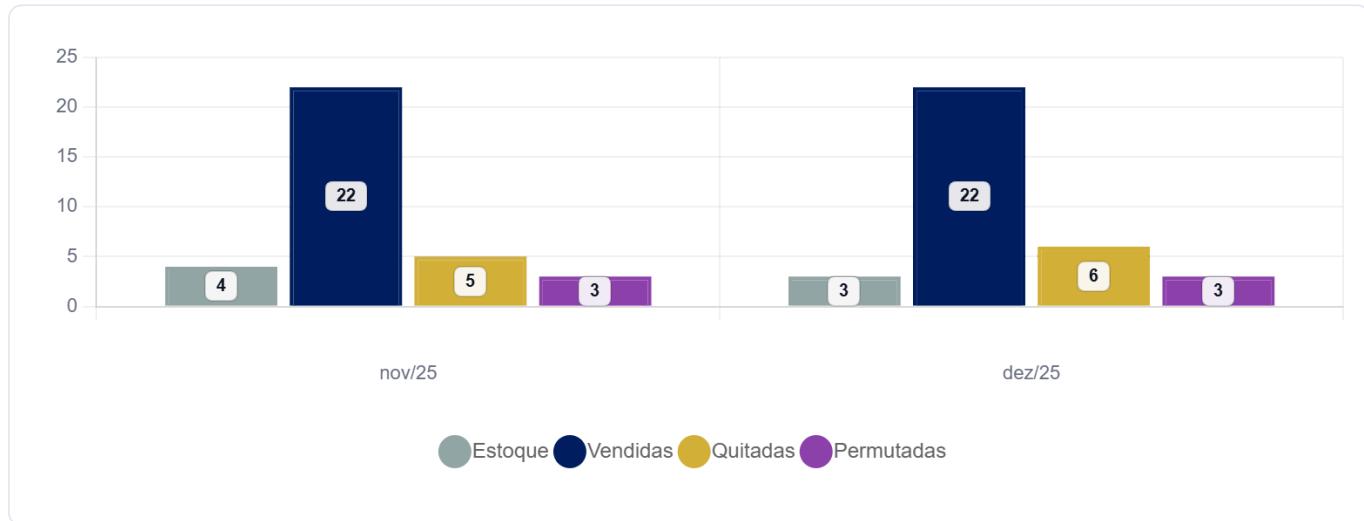


● UNIDADES · CAMBOINHAS



Nota:

● UNIDADES · PIRATININGA



Nota:

● INADIMPLÊNCIA (R\$)

1 a 30 dias	R\$ 163.610,95	31,79%
31 a 60 dias	R\$ 42.059,03	8,17%
61 a 90 dias	R\$ 44.320,86	8,61%
91 a 120 dias	R\$ 13.500,84	2,62%
121 a 150 dias	R\$ 47.389,15	9,21%
151 a 180 dias	R\$ 22.592,21	4,39%
Acima de 180 dias	R\$ 181.214,07	35,21%
TOTAL	R\$ 514.687,11	100%

Nota: Os valores informados correspondem às parcelas atualmente em aberto, conforme a data de vencimento.

● NEGOCIAÇÕES · PIRATININGA

Distratos (mês)	1
Vendas (mês)	2

● NEGOCIAÇÕES · CAMBOINHAS

Distratos (mês)	0
Vendas (mês)	5

● COMENTÁRIOS E NOTAS EXPLICATIVAS

Abaixo, comentários relevantes do mês e observações que ajudam a interpretar os números do relatório.

Condições precedentes da operação

Todas as condições precedentes da operação foram verificadas e devidamente cumpridas, restando pendente apenas o registro do contrato de alienação fiduciária, o qual se encontra prenotado sob o nº 183.809, perante o 16º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói – 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição – RJ. O prazo inicial estimado para retorno é até 16/01/2026. Não houve atualização até o fechamento deste relatório.

Impacto: regularização registral da garantia **Ação:** acompanhar a conclusão do registro da alienação fiduciária **Responsável:** Jurídico

1ª medição da operação

A 1ª medição foi paga em 17/12/2025, ocasião em que foram descontados os valores recebidos pela companhia após a assinatura dos documentos da operação, realizada em 14/11/2025.

Impacto: ajuste nos valores recebíveis **Ação:** validar descontos aplicados conforme documentos da operação **Responsável:** Financeiro