

**BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada
Brazilian Securities Companhia de
Securitização) Série 1710172
IF 10G0020944 e 10G0020945**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis
em 30 de junho de 2026**

Ref.: Relatório nº 269O6-068-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2026	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
Séries 1710172 – Códigos IF 10G0020944 e 10G0020945 - BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série– 1710172 – Códigos IF 10G0020944 e 10G0020945 (“Patrimônio Separado”), administrado pela BSec Companhia de Securitização (Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização) (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2026 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base de opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 16), que informam que o patrimônio separado foi constituído sob regime fiduciário e que, em 30 de junho de 2026, o saldo dos Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 58.228 mil, era insuficiente para suportar integralmente as obrigações perante os investidores, em razão do desempenho dos créditos que compõem o lastro da operação. A capacidade de pagamento do patrimônio separado depende exclusivamente do recebimento dos fluxos financeiros gerados por esses ativos. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 121 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira. A valorização e a existência dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs) é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade; **(iii)** validação da existência por meio da verificação de todos os contratos; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios; **(v)** avaliação e análise da provisão para perdas esperadas conforme política estabelecida pela Securitizadora; e **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, são razoáveis para atendimento da Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de setembro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

BSec Companhia de Securitização (Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

Patrimônio Separado - Série 1710172 Códigos IF 10G0020944 e 10G0020945

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	12	6	3
Ativos financeiros ao custo amortizado		121	263
Títulos e valores mobiliários	13	-	30
Recebíveis imobiliários	4.b	1.071	1.155
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(950)	(922)
Ativos não correntes mantidos para venda	14	448	448
Outros ativos	15	-	13
Total do ativo		575	727
Passivo	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Passivos financeiros ao custo amortizado	16	556	703
Certificados de recebíveis		556	703
Certificados de recebíveis		58.784	45.205
Prejuízo acumulado aos investidores		(58.228)	(44.502)
Provisões	17	-	20
Outros passivos	18	19	4
Total do passivo		575	727

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

BSec Companhia de Securitização (Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

Patrimônio Separado - Série 1710172 Códigos IF 10G0020944 e 10G0020945

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/06/2026	30/06/2025
Resultado com juros e similares	19	(13.644)	(12.059)
Receitas com juros e similares		6	74
Receitas com direitos creditórios		4	71
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		2	3
Despesas com juros e similares		(13.650)	(12.133)
Despesas com CRI emitido		(13.650)	(12.133)
 (Perdas) no valor recuperável de ativos financeiros	 20	 (28)	 (199)
 Despesas administrativas	 21	 (47)	 (65)
Outras despesas administrativas		(47)	(65)
 Provisões líquidas	 22	 20	 (20)
 Outras receitas/(despesas) operacionais	 23	 13.699	 12.343
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		13.726	12.333
Demais receitas/(despesas) operacionais		(27)	10
 Resultado do exercício		 -	 -

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

BSec Companhia de Securitização (Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

Patrimônio Separado - Série 1710172 Códigos IF 10G0020944 e 10G0020945

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/06/2026	30/06/2025
Entradas de caixa	107	220
(+) Recebimentos de direitos creditórios	89	220
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	18	-
Saídas de caixa	(104)	(235)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(71)	(110)
Juros	(71)	(110)
(-) Pagamentos de despesas	(33)	(98)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	-	(27)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	3	(15)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	3	18
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	6	3

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 1710172 (Série), com registro na CETIP nº 10G0020944 e 10G0020945, são administrados pela BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização) (Emissora) controlada diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A. Os CRIs são emitidos sob o regime de patrimônio separado, no qual os recebíveis imobiliários ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs.

Eventos Societários

Em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 26/03/2026, foi aprovada a alteração da denominação social de Brazilian Securities Companhia de Securitização para BSec Companhia de Securitização.

a) Data de início da emissão:

A Série foi emitida em 13/07/2010.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
171 – Sênior	13/07/2010	Emissão	33	R\$ 9.901	8,8750% ao ano + IGPM	13/06/2040
172 – Júnior	13/07/2010	Emissão	03	R\$ 1.100	27,9749% ao ano + IGPM	13/06/2040

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:

Não há critérios para revolvência definidos para a Série.

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

Não há derivativos utilizados pela Série.

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

- Regime Fiduciário;
- Subordinação;
- Alienação Fiduciária dos Imóveis (Créditos Imobiliários, Lastro);
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa; e
- Fundo de Liquidez.

2) Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards “IFRS”*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria da Emissora em 29 de setembro de 2026.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30 de junho de 2026.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração destas demonstrações contábeis foram as seguintes:

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, moeda funcional da Emissora.

b) Caixa e equivalentes de caixa:

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa e de títulos de valores mobiliários com curto prazo.

c) Instrumentos financeiros:

I. Classificação e mensuração:

Os ativos e passivos financeiros são mensurados inicialmente ao valor justo, acrescido, no caso de item não mensurado ao valor justo, dos custos da transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Após o reconhecimento inicial, esses ativos e passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

De acordo com o CPC 48, os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:

- Mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter o ativo financeiro com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

d) Ativos não correntes mantidos para venda

Os ativos não correntes classificados como mantidos para venda são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo líquido das despesas estimadas para venda, conforme previsto nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

A classificação nessa categoria ocorre quando a Administração conclui que a recuperação do valor contábil do ativo ocorrerá principalmente por meio de sua venda, sendo a venda considerada altamente provável e esperada para ocorrer dentro de prazo compatível com os requisitos contábeis aplicáveis.

e) Redução ao valor recuperável (*impairment*):

A provisão para redução ao valor recuperável é a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais devidos e todos os fluxos de caixa que esperamos receber, descontados a taxa de juros efetiva original ou a taxa de juros efetiva ajustada ao crédito para ativos financeiros comprados ou concedidos com problemas de recuperação de crédito. As análises são feitas de forma individual e leva em consideração o saldo devedor, a quantidade de parcelas, as garantias recebidas, as condições de solvência do devedor e sua disposição em efetuar a regularização de sua situação e respectivas garantias. A provisão sobre os direitos creditórios imobiliários é calculada por contrato aplicada taxa de perda sobre o seu saldo devedor.

Os fluxos de caixa estimados levam em consideração todos os termos contratuais do instrumento financeiro (pagamentos antecipados, extensão, opção de compra e similares) ao longo da vida esperada desse instrumento. Nos casos que não for possível estimar, de forma confiável, a vida esperada do instrumento, a Série utiliza o termo contratual remanescente do instrumento financeiro.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

g) Demonstrações dos fluxos de caixa:

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A Emissora efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

- Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, é mensurado mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota 3.c apresentam informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

i) Eventos subsequentes:

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de sua aprovação pelos Órgãos da administração. São divididos em:

- eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base das demonstrações contábeis; e
- eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

j) Patrimônio separado:

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, à Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o balanço patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da 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.

4) Informações detalhadas, observada a relevância, sobre os direitos creditórios imobiliários, incluindo

a) Descrição dos direitos creditórios do ramo imobiliário adquiridos:

O valor total dos direitos creditórios no ato de sua emissão era de R\$ 11.001. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente;
- Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- Foram aceitos apontamentos no Serasa com restrição no valor máximo de R\$ 500,00;

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- A relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis deverá ser igual ou menor que 80,18%;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 359 meses;
- As parcelas dos contratos de financiamento deverão ser reajustadas mensalmente;
- Para a análise da capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários a Emissora adotou os seguintes critérios:
 - Para os contratos com vigência superior a 12 meses, considerou-se a inexistência de prestações com atraso superior a 30 dias;
 - Para os contratos que não tenham superado 12 meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30%.

b) Composição:

	30/06/2026	30/06/2025
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	1.071	1.155
Total	1.071	1.155

Provisão constituída em 30/06/2026 é R\$ 950 (30/06/2025 – R\$ 922).

c) Variação:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	1.155	1.306
Amortizações	(89)	(220)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	4	71
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	11
Reclassificação transitórias	-	(13)
Saldo no final do exercício	1.071	1.155

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

Vencidos	Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
1.049	22	-	-	-	1.071	1.155

Os direitos creditórios têm vencimento final em 24/05/2040.

e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
-	-	-	1.049	1.049	994

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/06/2026	30/06/2025
24/05/2040	12,00% ao ano + IGPM	1.071	1.155
Total		1.071	1.155

g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- CRI Júnior subordinado(s) aos CRI Sênior;
- Garantia Real concedida em favor dos Investidores através de Alienação fiduciária dos imóveis; e
- Coobrigação dos originadores, conforme Termo de Securitização.

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

- Verificada a falta de pagamento a empresa administradora comunica a Emissora e o Agente Fiduciário;
- Após avisos de cobrança, a empresa administradora emite correspondência ao Registro de Imóveis competente anexando o demonstrativo das parcelas em atraso;
- Intimação ao adquirente efetuado pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Caso o adquirente não regularize sua situação, a Emissora protocola no Cartório de Registro de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade;
- A propriedade do imóvel é averbada em nome da Emissora;
- Uma vez na posse do imóvel a Emissora providenciará a avaliação do imóvel e sua comercialização, através de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

i) Informações sobre a aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira:

Série possui coobrigação parcial dos originadores para créditos específicos da carteira. Assim, existe retenção limitada de risco, não havendo garantia integral dos créditos cedidos.

j) Qualidade do crédito:

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, quando da emissão da Série, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização. Entretanto, esses recebíveis podem vir a sofrer os impactos do mercado imobiliário. Para a mitigação desses impactos, a emissora realiza procedimentos de cobrança e retomada de bens, quando necessário, conforme nota 4.e, e efetua o reconhecimento de perda de acordo com metodologia interna.

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

5) Detalhamento do passivo da emissão, incluindo

a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações:

Série:	171-Sênior	172-Júnior
Data de emissão:	13/07/2010	13/07/2010
Prazo:	13/06/2040	13/06/2040
Quantidade de CRI:	33	03
Valor global da emissão:	R\$ 9.901	R\$ 1.100
Remuneração:	8,8750% ao ano + IGPM	27,9749% ao ano + IGPM
Cronograma de amortização:	Amortizações mensais	Amortizações mensais
Cronograma de pagamento de juros remuneratórios:	Pagamentos mensais	Pagamentos mensais

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

Não há direitos políticos definidos para a Série.

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

Não houve deliberação de investidores durante o exercício.

6) Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício

Prestador de serviço	Tipo de serviço	Forma de remuneração	30/06/2026	30/06/2025
BSec Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	8	8
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	27	27
M.I. Montreal/Interservicer	Carteira e Cobrança	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	3	5
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	Auditoria externa	Pagamento anual	4	4
Total			42	44

7) Classificação de risco da emissão, se classificada por agência classificadora de risco

A Série não é objeto de análise por agência de *rating*.

8) Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Emissora

De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Série, no ano, não contratou e nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. não relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

9) Eventos subsequentes relevantes havidos após a data de encerramento das demonstrações contábeis e antes de sua emissão

Não há fato relevante passível de divulgação.

10) Outras informações que a Emissora julgue relevantes para o completo entendimento das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado

Não há fato relevante passível de divulgação, no âmbito da instrução CVM nº 358/02.

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/06/2026

Pronunciamento Técnico CPC 51 - Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis – Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 18
Substitui a IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras. A IFRS 18 introduz novos subtotais e três categorias para receitas e despesas (operacionais, de investimento e de financiamento) na estrutura da demonstração de resultados. Também requer que as empresas divulguem explicações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração relacionadas à demonstração de resultados. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027 e seus impactos estão sendo avaliados pela Emissora.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2026	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	6	3
Total	6	3

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	30/06/2026	30/06/2025
Aplicações em CDB	-	30
Total	-	30

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

b) Variação:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	30	-
Adições (alienações) líquidas	(18)	27
IRR/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(1)	-
Juros	2	3
Outras receitas/despesas operacionais	(13)	-
Saldo no final do exercício	-	30

c) Prazo de vencimento:

	30/06/2026	30/06/2025
Acima de 360 dias	-	30
Total	-	30

14) Ativos não correntes mantidos para venda**a) Composição:**

	30/06/2026	30/06/2025
BNDU - estoque	588	588
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(140)	(140)
Total	448	448

15) Outros ativos**a) Composição:**

	30/06/2026	30/06/2025
Transitórias	-	13
Total	-	13

b) Variação de outros ativos:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	13	-
Transitórias	(13)	13
Saldo no final do exercício	-	13

16) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado**a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:**

	30/06/2026	30/06/2025
Certificado de recebíveis (Nota 16.b)	58.784	45.205
Prejuízo acumulado aos investidores	(58.228)	(44.502)
Total	556	703

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	45.205	33.182
Amortização do principal e juros da classe júnior	(71)	(110)
Juros	(71)	(110)
Despesas com certificado de recebíveis	13.650	12.133
Saldo no final do exercício	58.784	45.205

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

Não houve pré-pagamento durante o exercício na Série.

17) Provisões

São constituídas provisões para todos os processos classificados como perda provável com base no histórico de perdas, na opinião de assessores jurídicos, na natureza e complexidade das ações e no posicionamento dos tribunais. A provisão constituída é suficiente para atender ao risco de perda decorrente desses processos.

Processos cíveis

São processos de natureza condenatória de obrigação de pagar e ou de fazer, referente às ações indenizatórias, revisionais e tarifas.

As ações cíveis, geridas por meio de sistema informatizado, são divididas em dois grupos:

i) ações massificadas

Na metodologia utilizada para o cálculo da provisão cível nas ações massificadas, antes das decisões, é aplicado um modelo estatístico que calcula o *ticket* médio de perda de todas as ações encerradas nos últimos 12 meses por *cluster*, cujo acompanhamento periódico demonstra a adequação do montante de provisões.

ii) ações cíveis estratégicas

A provisão das ações cíveis estratégicas é realizada de forma julgamental pelos especialistas internos, a partir de análise conjugada dos elementos do processo, opinião de escritório terceirizado, momento processual, e entendimento dos tribunais sobre o tema.

Não existem em curso processos administrativos significativos por descumprimento das normas do Sistema Financeiro Nacional que possam gerar o pagamento de multas ou causar impactos representativos no resultado.

A Série possui registradas provisões cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

	30/06/2026	30/06/2025
Provisão para contingências cíveis	-	20
Total	-	20

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

18) Outros passivos

a) Composição:

	30/06/2026	30/06/2025
Valores a pagar - diversos	19	4
Total	19	4

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	4	34
Provisão para despesas administrativas	45	55
Pagamento de despesas	(31)	(88)
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	3
Saldo no final do exercício	19	4

19) Resultado com juros e similares

	30/06/2026	30/06/2025
Receita com juros e similares	6	74
Receita de juros com lastro	5	40
Receita de correção monetária com lastro	(1)	31
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	2	3
Despesas com juros e similares	(13.650)	(12.133)
Despesa de juros com lastro	(11.632)	(8.051)
Despesa de correção monetária com lastro	(2.018)	(4.082)
Total	(13.644)	(12.059)

20) Perdas no valor recuperável de ativos financeiros

	30/06/2026	30/06/2025
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	(28)	(199)
Total	(28)	(199)

21) Despesas administrativas

	30/06/2026	30/06/2025
Serviços técnicos especializados	(37)	(47)
Administração e estruturação de CRIs	(8)	(8)
Tarifa bancária	(2)	(10)
Total	(47)	(65)

22) Provisões líquidas

	30/06/2026	30/06/2025
Riscos cíveis	20	(20)
Total	20	(20)

BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1710172 – CÓDIGOS IF 10G0020944 E 10G0020945
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

23) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/06/2026	30/06/2025
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	13.726	12.333
Outras receitas/(despesas) operacionais	(27)	10
Total	13.699	12.343

24) Saldos e transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações.

			Ativo	
			(Passivo)	
	Grau de relação	Prazo máximo	30/06/2026	30/06/2025
Valores a pagar				
BSec Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(19)	(5)

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

DIRETORIA

Matheus Gomes Faria

CONTADORA

Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9