Brazilian Securities Companhia de Securitização Séries 2210222 IFs:11C0035193 e 11C0035214

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis em 31 de março de 2025

Ref.: Relatório nº 255U3-055-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024	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
Séries 2210222 – Códigos IF nºs 11C0035193 e 11C0035214 – Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Séries 2210222 – Códigos IF nºs 11C0035193 e 11C0035214 – Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Patrimônio Separado"), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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 31 de março de 2025 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, 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.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ênfases

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.

Incerteza de suficiência de liquidação

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 15.a), que informam que o patrimônio separado é constituído sob regime fiduciário e que o saldo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) apresentava prejuízos acumulados aos investidores no montante de R$ 20.751 mil, em 31 de março de 2025. A capacidade do patrimônio separado em liquidar as obrigações junto ao investidor, está diretamente associada ao recebimento dos lastros envolvidos nas transações. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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.

Existência, totalidade e a valorização dos 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$ 308 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 existência, totalidade e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram mas não se limitaram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente; **(iii)** validação da existência por meio da verificação dos contratos; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios; **(v)** recálculo da provisão para perdas esperadas dos direitos creditórios conforme política estabelecida pela Securitizadora; e **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem de 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, também, consideram as disposições previstas na 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 ICVM 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 detecta 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; e

- 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.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de junho de 2025

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

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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2210222 CÓDIGOS IF Nº 11C0035193 E 11C0035214
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais - R$)

Ativo	Notas explicativas	31/03/2025	31/03/2024
Caixa e equivalentes de caixa	**12**	**13**	**-**
Ativos financeiros ao custo amortizado		**308**	**1.072**
Títulos e valores mobiliários	13	-	6
Recebíveis imobiliários	4.b	669	1.161
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(361)	(95)
Ativos não correntes mantidos para venda		**268**	**268**
Total do ativo		**589**	**1.340**

Passivo	Notas explicativas	31/03/2025	31/03/2024
Passivos financeiros ao custo amortizado	**15**	**565**	**1.327**
Certificados de recebíveis		**565**	**1.327**
Certificados de recebíveis		21.316	15.980
Prejuízo acumulado aos investidores		(20.751)	(14.653)
Outros passivos	**16**	**24**	**13**
Total do passivo		**589**	**1.340**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2210222 CÓDIGOS IF Nº 11C0035193 E 11C0035214
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEMARÇO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais - R$)

Resultado	Notas explicativas	31/03/2025	31/03/2024
Resultado com juros e similares	**17**	**(5.778)**	**(2.578)**
Receitas com juros e similares		**82**	**(253)**
Receitas com direitos creditórios		83	(254)
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		(1)	1
Despesas com juros e similares		**(5.860)**	**(2.325)**
Despesas com CRI emitido		(5.860)	(2.325)
(Perdas)/ganhos no valor recuperável de ativos financeiros	**18**	**(266)**	**283**
Despesas administrativas	**19**	**(57)**	**(70)**
Outras despesas administrativas		(57)	(70)
Outras receitas/(despesas) operacionais	**21**	**6.101**	**2.365**
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		6.098	2.366
Demais receitas/(despesas) operacionais		3	(1)
Resultado do exercício		**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2210222 CÓDIGOS IF Nº 11C0035193 E 11C0035214

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais - R$)

Fluxo de caixa - Método direto	31/03/2025	31/03/2024
Entradas de caixa	**586**	**112**
(+) Recebimentos de direitos creditórios	**582**	**104**
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	**4**	**8**
Saídas de caixa	**(573)**	**(121)**
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	**(524)**	**(47)**
Amortização do principal	(97)	
Juros	(427)	(47)
(-) Pagamentos de despesas	**(46)**	**(74)**
(-) Outros pagamentos	**(3)**	**-**
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	**13**	**(9)**
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**9**
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	**13**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários – Série 2210222 (Série), com registro na Cetip nº 11C0035193 e 11C0035214, são administrados pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (Emissora) controlada diretamente pelo Banco PAN 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.

a) Data de início da emissão:

A Série foi emitida em 20 de março de 2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Quantidade	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
221-Sênior	20/03/2011	Emissão	34	R$ 10.451	9,4353% ao ano + IGPM	20/01/2031
222-Junior	20/03/2011	Emissão	03	R$ 1.161	24,0015% ao ano + IGPM	20/01/2031

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;
- Alienação Fiduciária dos Imóveis (Créditos Imobiliários, Lastro); e
- Cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora implica a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária a favor da Emissora.

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 nº 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM nº 60/2022 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 23 de junho de 2025.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31 de março de 2025.

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) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:
A Série 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 Explicativa nº 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".

h) 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.

i) 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$ 11.612. 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;
- 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%;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 360 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; e
  - ✓ 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%.
- Os Créditos Imobiliários deverão:
  - ✓ Estar apresentados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável;
  - ✓ Serem corrigidos monetariamente pelo IGPM, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price; e
  - ✓ As despesas de IPTU e Condomínio deverão estar adimplidas.
- Poderão ser aceitos créditos que não estejam enquadrados em todos os critérios acima, desde que exista coobrigação dos Originadores de recomprar caso tornem-se inadimplentes.

b) Composição:

	31/03/2025	31/03/2024
Recebíveis imobiliários (Notas Explicativas nºs 4.d e 4.e)	669	1.109
Transitórias	-	52
Total	**669**	**1.161**

Provisão constituída em 31 de março de 2025 é R$ 361 (31 de março de 2024 – R$ 95).

c) Variação:

	31/03/2025	31/03/2024
Saldo no início do exercício	**1.161**	**1.788**
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	83	(254)
Amortizações	(582)	(104)
Constituição de BNDU	-	(268)
Outras receitas/(despesas) operacionais	7	(1)
Saldo no final do exercício	**669**	**1.161**

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

Vencidos	Até 01 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 05 anos	Saldo em 31/03/2025	Saldo em 31/03/2024
474	127	41	22	5	**669**	**1.109**

Os direitos creditórios têm vencimento final em 29 de setembro de 2030.

e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 05 anos	Saldo em 31/03/2025	Saldo em 31/03/2024
-	-	474	-	**474**	**359**

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	31/03/2025	31/03/2024
29/06/2026	13,2000% ao ano + IGPM	609	574
29/09/2030	12,0000% ao ano + IGPM	60	66
15/10/2030	10,9350% ao ano + IGPM	-	469
Total		**669**	**1.109**

g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- 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:

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:

- 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; e
- 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:

A Série não tem coobrigação, dessa forma não há retenção de risco para a Emissora.

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 Explicativa nº 4.e, e efetua o reconhecimento de perda de acordo com metodologia interna.

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:	221-Sênior	222-Júnior
Data emissão:	20/03/2011	20/03/2011
Prazo:	20/01/2031	20/01/2031
Quantidade de CRIs:	34	03
Valor global da emissão:	R$ 10.451	R$ 1.161
Remuneração:	9,4353% ao ano + IGPM	24,0015% 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:

Data da Assembleia	Evento	Deliberações
12/11/2024	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	Os Investidores deliberaram sem ressalvas, aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

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	31/03/2025	31/03/2024
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRIs	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	6	7
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	13	26
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	4	3
Total			**23**	**36**

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 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.

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31 de março de 2025

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2025	31/03/2024
Caixa e equivalentes de caixa	13	-
Total	**13**	**-**

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	31/03/2025	31/03/2024
Aplicações em CDB	-	6
Total	**-**	**6**

b) Variação:

	31/03/2025	31/03/2024
Saldo no início do exercício	**6**	**13**
Adições (alienações) líquidas	(4)	(8)
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(1)	-
Juros	(1)	1
Saldo no final do exercício	**-**	**6**

c) Prazo de vencimento:

	31/03/2025	31/03/2024
Acima de 360 dias	-	6
Total	**-**	**6**

14) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	31/03/2025	31/03/2024
BNDU - Estoque	268	268
Total	**268**	**268**

b) Variação dos ativos não correntes:

	31/03/2025	31/03/2024
Saldo no início do exercício	**268**	**-**
Constituição/reversão de BNDU	-	268
Saldo no final do exercício	**268**	**268**

15) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	31/03/2025	31/03/2024
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 15.b)	21.316	15.980
Prejuízo acumulado aos investidores	(20.751)	(14.653)
Total	**565**	**1.327**

b) Variação de certificado de recebíveis:

	31/03/2025	31/03/2024
Saldo no início do exercício	**15.980**	**13.702**
Amortização do principal e juros da classe júnior	**(524)**	**(47)**
Amortização do principal	(97)	-
Juros	(427)	(47)
Despesas com certificado de recebíveis	**5.860**	**2.325**
Saldo no final do exercício	**21.316**	**15.980**

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.

16) Outros passivos

a) Composição:

	31/03/2025	31/03/2024
Valores a pagar - diversos	24	13
Total	**24**	**13**

b) Variação de valores a pagar – Diversos:

	31/03/2025	31/03/2024
Saldo no início do exercício	**13**	**17**
Provisão para despesas administrativas	58	70
Pagamento de despesas	(46)	(74)
Constituição de valores a repassar	(3)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	2	-
Saldo no final do exercício	**24**	**13**

17) Resultado com juros e similares

	31/03/2025	31/03/2024
Receita com juros e similares	**82**	**(253)**
Receita de juros com lastro	56	(85)
Receita de correção monetária com lastro	24	(175)
Receita de mora e multa sobre lastro	3	6
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	(1)	1
Despesas com juros e similares	**(5.860)**	**(2.325)**
Despesa de juros com lastro	(3.364)	(2.870)
Despesa de correção monetária com lastro	(2.496)	545
Total	**(5.778)**	**(2.578)**

18) (Perdas)/ganhos no valor recuperável de ativos financeiros

	31/03/2025	31/03/2024
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	(266)	283
Total	**(266)**	**283**

19) Despesas administrativas

	31/03/2025	31/03/2024
Serviços técnicos especializados	39	62
Administração e estruturação de CRIs	6	7
Outras despesas administrativas	12	1
Total	**57**	**70**

20) Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos investidores do patrimônio separado, quer contra a Administradora do patrimônio separado.

21) Outras receitas/(despesas) operacionais

	31/03/2025	31/03/2024
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	6.098	2.366
Outras receitas/(despesas) operacionais	3	(1)
Total	**6.101**	**2.365**

22)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	31/03/2025	31/03/2024
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(25)	(5)

São Paulo, 23 de junho de 2025.

DIRETORIA
André Luiz Calabro
Leonardo Ricci Scutti

CONTADOR
Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9