

Brazilian Securities Companhia de Securitização – Série 1800181 IF 10I0020427 e 10I0020235

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis
em 30 de setembro de 2025

Ref.: Relatório nº 25CAE-008-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado
Série - 1800181 - Código IF nº 10I0020427 e 10I0020235
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Série 1800181 – Código IF nº 10I0020427 e 10I0020235 – Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 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.

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 continuidade operacional

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 16.a), que informam que o patrimônio separado é constituído sob regime fiduciário e que o saldo dos Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI) apresentava prejuízos acumulados aos investidores no montante de R\$ 610.368 mil, em 30 de setembro 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 Imobiliário (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa no 4.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 1.011 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário (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 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.

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 dos recebíveis 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 e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas 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 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 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; 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.

Concluimos 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.

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, 19 de dezembro 2025

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



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

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1800181 CÓDIGO IF N° 10I0020427 E 10I0020235
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	30/09/2025	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	12	3	1
Ativos financeiros ao custo amortizado		3.430	4.089
Títulos e valores mobiliários	13	2.338	199
Recebíveis imobiliários	4.b	5.624	5.827
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(4.613)	(2.254)
Outros ativos financeiros	14	81	317
Ativos não correntes mantidos para venda	15	1.485	1.485
Total do ativo		4.918	5.575
Passivo	Nota explicativa	30/09/2025	30/09/2024
Passivos financeiros ao custo amortizado	16	2.601	5.230
Certificados de recebíveis		2.601	5.230
Certificados de recebíveis		612.969	450.888
Prejuízo acumulado aos investidores		(610.368)	(445.658)
Provisões	17	232	104
Outros passivos	18	2.085	241
Total do passivo		4.918	5.575

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

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1800181 CÓDIGO IF Nº 10I0020427 E 10I0020235

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/09/2025	30/09/2024
Resultado com juros e similares	19	(161.840)	(123.221)
Receitas com juros e similares		632	689
Receitas com direitos creditórios		512	592
Receita de juros com BNDU vendido a prazo		53	92
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		67	5
Despesas com juros e similares		(162.472)	(123.910)
Despesas com CRI emitido		(162.472)	(123.910)
(Perdas) no valor recuperável de ativos financeiros	20	(2.625)	(624)
Despesas administrativas	21	(144)	(773)
Outras despesas administrativas		(144)	(773)
Provisões líquidas	22	(128)	(104)
Outras receitas/(despesas) operacionais	23	164.883	124.493
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		164.710	124.258
Demais receitas operacionais		173	235
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	24	(146)	228
Resultado do exercício		-	-

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

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1800181 CÓDIGO IF N° 10I0020427 E 10I0020235

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/09/2025	30/09/2024
Entradas de caixa	2.672	1.487
(+) Recebimentos de direitos creditórios	2.341	729
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	-	515
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	331	243
Saídas de caixa	(2.670)	(1.487)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(391)	(766)
Juros	(391)	(766)
(-) Pagamentos de despesas	(203)	(721)
(-) Pagamento de sobejo		
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	(2.076)	
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	2	-
Saldo Inicial de caixa e equivalentes de caixa	1	1
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	3	1

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

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 1800181 (Série), com registro na CETIP nº 10I0020427 e 10I0020235, 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 20/09/2010.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
180-Sênior	20/09/2010	Emissão	142	R\$ 42.689	8,0000% ao ano + IGPM	20/08/2040
181-Júnior	20/09/2010	Emissão	21	R\$ 6.379	32,1304% ao ano + IGPM	20/08/2040

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;
- Coobrigação;
- 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 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 19 de dezembro de 2025.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30/09/2025.

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 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".

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\$ 49.068. 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;
 - ✓ 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 representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

b) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	5.624	5.827
Total	5.624	5.827

Provisão constituída em 30/09/2025 é R\$ 4.613 (30/09/2024 – R\$ 2.254).

c) Variação:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	5.827	5.788
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	512	592
Amortizações	(2.341)	(729)
Constituição de pendências de recebimentos	-	42
Constituição/reversão de BNDU	(454)	-
Constituição de devoluções a efetuar	5	(6)
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	3
Reclassificação transitórias	2.074	137
Saldo no final do exercício	5.624	5.827

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

A vencer						
Vencidos	Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 05 anos	Saldo em 30/09/2025	Saldo em 30/09/2024
2.328	392	737	549	1.618	5.624	5.827

Os direitos creditórios têm vencimento final em 25/03/2040.

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 30/09/2025	Saldo em 30/09/2024
18	-	705	1.605	2.328	2.044

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2025	30/09/2024
25/03/2040	10,9350% ao ano + IGPM	3.646	3.379
12/02/2040	12% ao ano + IGPM	1.978	2.448
Total		5.624	5.827

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:

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;
- 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 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:	180-Sênior	181-Júnior
Data de emissão:	20/09/2010	20/09/2010
Prazo:	20/08/2040	20/08/2040
Quantidade de CRI:	142	21
Valor global da emissão:	R\$ 42.689	R\$ 6.379
Remuneração:	8,0000% ao ano + IGPM	32,1304% 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
06/05/2025	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Deliberar por aprovar as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI, apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes registrados na CVM, referente ao exercício social findo em setembro de 2024.
03/09/2025	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Deliberar sobre o acordo com determinado mutuário, conforme Anexo II à presente Ata; e nova política para créditos imobiliários com atraso superior a 360 dias corridos.

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	30/09/2024	30/09/2024
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	28	26
M.I. Montreal	Direito de uso de software	Diversas	17	25
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	8	8
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	Auditoria externa	Pagamento anual	4	3
Total			57	62

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.

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/09/2025

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2025	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	3	1
Total	3	1

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Aplicações em CDB	2.338	199
Total	2.338	199

b) Prazo de vencimento:

	30/09/2025	30/09/2024
Até 360 dias	-	56
Acima de 360 dias	2.338	143
Total	2.338	199

14) Outros ativos financeiros

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Recebíveis por venda de BNDU	450	421
Provisão sobre recebíveis imobiliários	(369)	(104)
Total	81	317

b) Variação:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	317	258
Constituição de recebíveis por venda de BNDU	232	312
Amortizações	(255)	(243)
Constituição/Reversão de desvalorização de recebíveis por venda de BNDU	(266)	(102)
Resultado com juros sobre recebíveis por venda de BNDU	53	92
Saldo no final do exercício	81	317

15) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
BNDU - estoque	1.601	1.601
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(116)	(116)
Total	1.485	1.485

b) Variação dos ativos não correntes:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	1.485	1.568
Constituição/Reversão de BNDU	454	-
Amortizações	(76)	-
Baixa por constituição de recebíveis por venda de BNDU	(232)	(312)
Outras receitas/despesas operacionais	-	1
Constituição/Reversão de <i>impairment</i>	(146)	228
Saldo no final do exercício	1.485	1.485

16) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2025	30/09/2024
Certificado de recebíveis (Nota 16.b)	612.969	450.888
Prejuízo acumulado aos investidores	(610.368)	(445.658)
Total	2.601	5.230

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	450.888	327.744
Amortização do principal e juros da classe júnior	(391)	(766)
Juros	(391)	(766)
Despesas com certificado de recebíveis	162.472	123.910
Saldo no final do exercício	612.969	450.888

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:

	30/09/2025	30/09/2024
Provisão para contingências cíveis	232	104
Total	232	104

18) Outros passivos

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Sobejo por venda de BNDU	30	30
Transitórias	2.033	137
Valores a pagar - diversos	22	74
Total	2.085	241

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	241	294
Provisão para despesas administrativas	140	770
Pagamento de despesas	(200)	(718)
Constituição de valores a repassar	5	(6)
Outras receitas/(despesas) operacionais	3	4
Constituição de sobejos	-	(240)
Transitórias	1.896	137
Saldo no final do exercício	2.085	241

19) Resultado com juros e similares

	30/09/2025	30/09/2024
Receita com juros e similares	632	689
Receita de juros com lastro	386	452
Receita de correção monetária com lastro	109	148
Receita de mora e multa sobre lastro	17	(8)
Receita de juros com BNDU vendido a prazo	53	92
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	67	5
Despesas com juros e similares	(162.472)	(123.910)
Despesa de juros com lastro	(86.897)	(89.656)
Despesa de correção monetária com lastro	(75.575)	(34.254)
Total	(161.840)	(123.221)

20) Perdas no valor recuperável de ativos financeiros

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	(2.360)	(522)
Constituição/reversão de provisão sobre recebíveis de vendas de BNDU	(265)	(102)
Total	(2.625)	(624)

21) Despesas administrativas

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços técnicos especializados	47	133
Administração e estruturação de CRIs	8	8
Tarifa bancária	3	3
Imóveis retomados	-	534
Outras despesas administrativas	86	95
Total	144	773

22) Provisões líquidas

	30/09/2025	30/09/2024
Riscos cíveis	128	104
Total	128	104

23) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	164.710	124.258
Outras receitas/(despesas) operacionais	173	235
Total	164.883	124.493

24) Resultado com ativos não correntes mantidos para venda

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado com venda de BNDU	(146)	115
Constituição/Reversão de provisão para desvalorização de BNDU	-	113
Total	(146)	228

25) 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	30/09/2025	30/09/2024
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(8)	(66)

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

DIRETORIA

André Luiz Calabro

CONTADOR

Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9