

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290
CÓDIGO IF Nº 12L0016153
CNPJ: 03.767.538/0001-14

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
Série 2900290 IF 12L0016153 – Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado da Série 2900290 IF Nº 12L0016153** ("Patrimônio Separado") administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei n 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM n o 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa n 2.

Base para 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 do auditor 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 ("CFC") 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 significativa relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 14(a) às demonstrações contábeis, que indica que a companhia incorreu numa perda acumulada de R\$66.757 mil, registrada no passivo em Prejuízo Acumulado aos Investidores, equivalente a 100% do valor a pagar pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em 31 de dezembro de 2024. Conforme apresentado na Nota 4(b), que indica a existência de recebíveis imobiliários no montante de R\$66.654 mil, cuja provisão para perda constituída é de R\$66.276 mil, equivalente a 99,43% e indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado supracitado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Parágrafo de ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei n 14.430/22 e disposições previstas na Resolução n o CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade separada para fins de reporte. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram sua opinião em 27 de março de 2024, sem modificação.

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.

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor de R\$ 66.654 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da Securitizadora. 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, englobaram, mas não se limitaram:

- (i) conciliação contábil da carteira com os controles operacionais;
- (ii) testes dos recebimentos financeiros do exercício examinado;
- (iii) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM n° 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 na Resolução CVM n° 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 a 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 Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das 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 as 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.
- 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 a 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.
- 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Barueri, 15 de julho de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes
CRC 2 SP023701/O-8

Assinado por:

Douglas Souza De Oliveira

C22A2918F3EF48E...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC – 1SP191325/O-0



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF Nº 12L0016153
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	12	6	2
Ativos financeiros ao custo amortizado		443	41
Títulos e valores mobiliários	13	65	41
Recebíveis imobiliários	4.b	66.654	66.276
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(66.276)	(66.276)
Total do ativo		449	43
Passivo	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Passivos financeiros ao custo amortizado	14	(103)	30
Certificados de recebíveis		(103)	30
Certificados de recebíveis		66.654	66.654
Prejuízo acumulado aos investidores		(66.757)	(66.624)
Outros passivos	15	552	13
Total do passivo		449	43

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



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF Nº 12L0016153
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Resultado com juros e similares	16	6	3
Receitas com juros e similares		6	3
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		6	3
(Perdas)/ganhos no valor recuperável de ativos financeiros	17	-	159
Despesas administrativas	18	(146)	(125)
Outras despesas administrativas		(146)	(125)
Outras receitas/(despesas) operacionais	20	140	(37)
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		133	(29)
Demais receitas/(despesas) operacionais		7	(8)
Resultado do exercício		-	-

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



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF Nº 12L0016153
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	31/12/2024	31/12/2023
Entradas de caixa	131	159
(+) Outros recebimentos	131	159
Saídas de caixa	(127)	(166)
(-) Pagamentos de despesas	(109)	(128)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	(18)	(38)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	4	(7)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	2	9
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	6	2

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


PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)
1) Contexto operacional

Os **Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2900290 (Série)**, com registro na CETIP nº 12L0016153, 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 14/12/2012.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
290-Sênior	14/12/2012	Emissão	150	R\$ 75.917	7,5% ao ano + IPCA	22/12/2022

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;
- Fiança;
- Fiança de locação; e
- Fundo de Reserva.

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 60/2022 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").

3) Principais práticas estimativas contábeis



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/12/2024.

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.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

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 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:

As informações sobre os Créditos Imobiliários vinculados a esta Série, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel ao qual estão vinculados, indicação e condições pertinentes ao respectivo Cartório de Registro Imóvel estão perfeitamente descritas e individualizadas no Termo de Securitização.


PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)
b) Composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	66.654	66.654
Transitória (Nota 15 a) (i)	-	(378)
Provisão para perda	(66.276)	(66.276)
Total	378	-

- (i) Valores recebidos em processo de identificação. Durante o exercício de 2024 ocorreu a transferência do montante para Outros passivos.

c) Variação:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	66.276	66.435
Outros recebimentos	(131)	(159)
Reclassificação transitória para o passivo (Nota 15 a)	509	-
Saldo no final do exercício	66.654	66.276

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 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
66.654	-	-	-	-	66.654	66.654

Os direitos creditórios têm vencimento final em 20/12/2022.

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 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
-	66.654	-	-	66.654	66.654

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	31/12/2024	31/12/2023
20/12/2022	7,5% ao ano + IPCA	66.654	66.654
Total		66.654	66.654

g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- α. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.

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

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:

- α. Verificada a falta de pagamento a empresa administradora comunica a Emissora e o Agente Fiduciário;
- β. Após avisos de cobrança, a empresa administradora emite correspondência ao Registro de Imóveis competente anexando o demonstrativo das parcelas em atraso;
- χ. Intimação ao adquirente efetuado pelo Cartório de Registro de Imóveis;



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

- δ. Caso o adquirente não regularize sua situação, a Emissora protocola no Cartório de Registro de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade;
- ε. A propriedade do imóvel é averbada em nome da Emissora.

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:	290-Única
Data de emissão:	14/12/2012
Prazo:	22/12/2022
Quantidade de CRI:	150
Valor global da emissão:	R\$ 75.917
Remuneração:	7,5% ao ano + IPCA
Cronograma de amortização:	Amortizações mensais
Cronograma de pagamento de juros remuneratórios:	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
12/06/2024	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Os investidores deliberaram sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes registrados na CVM, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, nos termos da Resolução CVM 60.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

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	31/12/2024	31/12/2023
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM Parcelas semestrais,	24	23
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	106	40



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Total	130	63
--------------	------------	-----------

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 Forvis Mazars 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 31/12/2024

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	6	2
Total	6	2

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações em CDB	65	41
Total	65	41

b) Variação:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	41	-
Adições (alienações) líquidas	18	38
Juros	6	3
Saldo no final do exercício	65	41


PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)
c) Prazo de vencimento:

	31/12/2024	31/12/2023
Acima de 360 dias	65	41
Total	65	41

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

	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	66.654	66.654
Prejuízo acumulado aos investidores	(66.757)	(66.624)
Total	(103)	30

b) 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.

15) Outros passivos
a) Composição:

	31/12/2024	31/12/2023 ⁽ⁱ⁾
Transitórias – Recebimentos a identificar	509	-
Valores a pagar – diversos	43	13
Total	552	13

(i) Para fins de comparabilidade, o montante de R\$378 foi reclassificado da carteira de crédito (NE 4b) para outros passivos.

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	13	8
Provisão para despesas administrativas	146	125
Pagamento de despesas	(109)	(128)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(7)	8
Transitórias	509	-
Saldo no final do exercício	552	13

16) Resultado com juros e similares

	31/12/2024	31/12/2023
Receita com juros e similares	6	3
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	6	3
Total	6	3

17) Perdas no valor recuperável de ativos financeiros

	31/12/2024	31/12/2023
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	-	159
Total	-	159

18) Despesas administrativas


PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços técnicos especializados	(106)	(97)
Administração e estruturação de CRIs	(24)	(23)
Outras despesas administrativas	(16)	(5)
Total	(146)	(125)

19) Contingências

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

20) Outras receitas/(despesas) operacionais

	31/12/2024	31/12/2023
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	133	(29)
Outras receitas/(despesas) operacionais	7	(8)
Total	140	(37)

21) 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	31/12/2024	31/12/2023
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(-)	(12)



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 2900290 – CÓDIGO IF Nº 12L0016153

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

São Paulo, 15 de julho de 2025.

DIRETORIA

André Luiz Calabro
Leonardo Ricci Scutti

CONTADOR

Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9