

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2590260 IF n° 11I0019326 e 11I0019327

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

Ref.: Relatório nº 25CAS-020-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 -
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

Série 2590260 - 11I0019326 e 11I0019327 - Brazilian Securities Companhia de Securitização

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Série 2590260 – Códigos IF 11I0019326 e 11I0019327 – 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 17.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\$ 319.157 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)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 312 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;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

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 2590260 CÓDIGO IF N° 1110019326 E 1110019327
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	1	15
Ativos financeiros ao custo amortizado		489	592
Títulos e valores mobiliários	13	94	130
Recebíveis imobiliários	4.b	397	416
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(85)	(53)
Outros ativos financeiros	14	83	99
Ativos não correntes mantidos para venda	15	584	584
Outros ativos	16	9	87
Total do ativo		1.083	1.278
Passivo	Nota explicativa	30/09/2025	30/09/2024
Passivos financeiros ao custo amortizado	17	957	1.196
Certificados de recebíveis		957	1.196
Certificados de recebíveis		320.114	217.507
Prejuízo acumulado aos investidores		(319.157)	(216.311)
Outros passivos	18	126	82
Total do passivo		1.083	1.278

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

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2590260 CÓDIGO IF N° 1110019326 E 1110019327

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	(102.742)	(71.493)
Receitas com juros e similares		62	121
Receitas com direitos creditórios		59	102
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		3	19
Despesas com juros e similares		(102.804)	(71.614)
Despesas com CRI emitido		(102.804)	(71.614)
(Perdas)/ganhos no valor recuperável de ativos financeiros	20	(48)	382
Despesas administrativas	21	(53)	(73)
Outras despesas administrativas		(53)	(73)
Outras receitas/(despesas) operacionais	23	102.843	71.329
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		102.847	71.349
Demais (despesas) operacionais		(4)	(20)
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda		-	(145)
Resultado do exercício		-	-

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

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2590260 CÓDIGO IF N° 11I0019326 E 11I0019327

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		
(+) Recebimentos de direitos creditórios	162	204
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	43	-
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	-	909
(+) Outros recebimentos	35	-
Saídas de caixa	(254)	(1.106)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(197)	(986)
Amortização do principal	(40)	(766)
Juros	(157)	(220)
(-) Pagamentos de despesas	(57)	(84)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	-	(29)
(-) Outros pagamentos	-	(7)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(14)	7
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	15	8
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	1	15

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

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2590260 (Série), com registro na CETIP nº 11I0019326 e 11I0019327, 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 20/09/2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
259-Sênior	20/09/2011	Emissão	52	R\$ 15.888	8,7000% ao ano + IGPM	20/09/2031
260-Júnior	20/09/2011	Emissão	05	R\$ 1.765	43,7378% ao ano + IGPM	20/09/2031

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;
- CRI Júnior subordinado(s) ao(s) CRI Sênior;
- Coobrigação; e
- Garantia Real: 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 60/2022 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 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\$ 17.653. 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\$ 1.000,00 para LTV menor que 80%, e restrição no valor máximo de R\$ 3.000,00 para LTV menor que 50%;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 358 meses;
- Os Créditos Imobiliários deverão ter seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente (“SAC”) e serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M. A taxa média da carteira é de 13,3005%;
- 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)	397	416
Total	397	416

Provisão constituída em 30/09/2025 é R\$ 85 (30/09/2024 – R\$ 53).

c) Variação:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	416	1.287
Reclassificação transitórias	83	(80)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	59	102
Amortizações	(162)	(204)
Constituição/reversão de BNDU	-	(689)
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	-
Saldo no final do exercício	397	416

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

Vencidos	Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/09/2025	Saldo em 30/09/2024
79	48	51	51	168	397	416

Os direitos creditórios têm vencimento final em 26/07/2041.

e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/09/2025	Saldo em 30/09/2024
5	-	-	74	79	63

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2025	30/09/2024
29/07/2041	13,0859% ao ano + IGPM	397	416
Total		397	416

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:	259-Sênior	260-Júnior
Data de emissão:	20/09/2011	20/09/2011
Prazo:	20/09/2031	20/09/2031
Quantidade de CRI:	52	05
Valor global da emissão:	R\$ 15.888	R\$ 1.765
Remuneração:	8,7000% ao ano + IGPM	43,7378% ao ano + IGPM
Cronograma de amortização:	Amortizações mensais	Amortizações mensais
Cronograma de pagamento de juros remuneratórios:	Pagamentos mensais	Pagamentos mensais

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

Não há direitos políticos definidos para a Série.

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

Não houve deliberação de investidores durante o exercício.

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

Prestador de serviço	Tipo de serviço	Forma de remuneração	30/09/2025	30/09/2024
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	25	23
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	15	14
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	4	3
Total			44	40

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	1	15
Total	1	15

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Aplicações em CDB	94	130
Total	94	130

b) Prazo de vencimento:

	30/09/2025	30/09/2024
Acima de 360 dias	94	130
Total	94	130

14) Outros ativos financeiros

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Recebíveis por venda de BNDU	106	106
Provisão sobre recebíveis imobiliários	(23)	(7)
Total	83	99

b) Variação:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	99	-
Constituição/Reversão de desvalorização de recebíveis por venda de BNDU	(16)	(7)
Amortizações	-	(749)
Constituição de recebíveis por venda de BNDU	-	855
Saldo no final do exercício	83	99

15) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
BNDU - estoque	1.311	1.311
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(727)	(727)
Total	584	584

16) Outros ativos

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Pendências de recebimentos	9	-
Valores a receber - diversos	-	7
Transitórias	-	80
Total	9	87

b) Variação de outros ativos:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	87	1
Reclassificação de transitórias	(71)	80
Constituição de valores a receber	(7)	456
Amortização de valores a receber	-	(449)
Outras receitas/despesas operacionais	-	(1)
Saldo no final do exercício	9	87

17) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2025	30/09/2024
Certificado de recebíveis (Nota 17.b)	320.114	217.507
Prejuízo acumulado aos investidores	(319.157)	(216.311)
Total	957	1.196

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	217.507	146.880
Amortização do principal e juros da classe sênior	(197)	(986)
Amortização do principal	(40)	(766)
Juros	(157)	(220)
Despesas com certificado de recebíveis	102.804	71.613
Saldo no final do exercício	320.114	217.507

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.

18) Outros passivos

a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Sobejo por venda de BNDU	70	70
Transitórias	49	-
Valores a pagar - diversos	7	12
Total	126	82

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo no início do exercício	82	76
Provisão para despesas administrativas	51	71
Pagamento de despesas	(56)	(82)
Transitórias	49	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	17
Saldo no final do exercício	126	82

19) Resultado com juros e similares

	30/09/2025	30/09/2024
Receita com juros e similares	62	121
Receita de juros com lastro	45	64
Receita de correção monetária com lastro	11	26
Receita de mora e multa sobre lastro	3	12
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	3	19
Despesas com juros e similares	(102.804)	(71.614)
Despesa de juros com lastro	(97.150)	(63.905)
Despesa de correção monetária com lastro	(5.654)	(7.709)
Total	(102.742)	(71.493)

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

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	(33)	390
Constituição/reversão de provisão sobre recebíveis de vendas de BNDU	(15)	(8)
Total	(48)	382

21) Despesas administrativas

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços técnicos especializados	33	56
Administração e estruturação de CRIs	15	14
Tarifa bancária	1	2
Outras despesas administrativas	4	1
Total	53	73

22) 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.

23) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	102.847	71.349
Outras receitas/(despesas) operacionais	(4)	(20)
Total	102.843	71.329

24) Resultado com ativos não correntes mantidos para venda

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado com venda de BNDU	-	71
Constituição de provisão para desvalorização de BNDU vendido a prazo	-	(216)
Total	-	(145)

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.

	Grau de relação	Prazo máximo	Ativo	
			(Passivo)	30/09/2025
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(5)	(8)

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

DIRETORIA

André Luiz Calabro

CONTADOR

Ricardo Comunian de Souza
CRC 1SP253399/O-0