



Brazilian Securities Companhia  
Securitização Patrimônio Separado da  
Série 2900290 IF 12L0016153  
CNPJ: 03.767.538/0001-14  
Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 204/2026

## **Brazilian Securities Companhia Securitização Patrimônio Separado da Série 2900290 IF 12L0016153**

### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras ..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira.....	6
Demonstração do resultado.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 financeiras do **Patrimônio Separado da Série 2900290 IF 12L0016153** (“Patrimônio Separado”) administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 n 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM n 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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.

### Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 14.a às demonstrações financeiras, na qual é informado que a companhia incorreu em prejuízo acumulado no montante de R\$ 66.262, registrado no passivo na rubrica “Prejuízo Acumulado aos Investidores”. Conforme apresentado na referida Nota Explicativa, tais eventos ou condições indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Ênfase

### Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, na qual é descrito que as demonstrações financeiras foram elaboradas com base contábil específica, exclusivamente para atendimento às disposições da Resolução CVM nº 60/2021, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194/2023, da Resolução CVM nº 80/2022 e da Lei nº 9.514/1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.430/2022. Tais normativos requerem que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, de forma não consolidada, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não ser adequadas para outras finalidades. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### Existência dos lastros dos direitos creditórios

Em 31 de dezembro de 2025, o Patrimônio Separado reconheceu em suas demonstrações financeiras valores a receber, líquidos, no montante de R\$ 378, referentes às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos sob regime fiduciário, sem aquisição substancial dos riscos e benefícios pela Securitizadora. A existência, a integridade e a adequada mensuração dos recebíveis que servem de lastro aos CRIs são fundamentais para suportar os valores registrados como valores a receber e as obrigações a pagar aos investidores. Considerando a relevância desses saldos e o fato de os CRIs não estarem registrados em câmara de liquidação ou em mercado organizado de negociação no país, por meio dos quais seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações realizadas, a existência e a mensuração desses ativos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Conciliação contábil da carteira com os respectivos controles operacionais;
- Recálculo do valor presente dos recebíveis, com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente;
- Validação da existência dos recebíveis, por meio da verificação dos contratos correspondentes;
- Testes documentais sobre os recebimentos financeiros ocorridos no período examinado;
- Recálculo da provisão para perdas esperadas, em conformidade com a política estabelecida pela Securitizadora; e

- Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM n ° 60/2021.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

## **Outros assuntos**

### Auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

As demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 15 de julho de 2025.

### Incorporação do Banco PAN pelo BTG Pactual

Chamamos a atenção para o fato relevante divulgado pelo Banco Pan, referente à conclusão de sua incorporação pelo BTG Pactual, formalizada em janeiro de 2026. Como resultado dessa operação, as ações de emissão do Banco Pan (BPAN4) deixaram de ser negociadas na B3, em decorrência do fechamento de capital da companhia, tendo os antigos acionistas recebido, em contrapartida, units de emissão do BTG Pactual (BPAC11). Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

A administração da Securitizadora é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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.

- 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

**RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso  
Contador - CRC-RJ - 115.515/O-1

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF N° 12L0016153**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**  
 (Em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Ativos financeiros ao custo amortizado</b>		<b>446</b>	<b>443</b>
Títulos e valores mobiliários	13	68	65
Recebíveis imobiliários	4.b	66.654	66.654
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(66.276)	(66.276)
<b>Total do ativo</b>		<b>446</b>	<b>449</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>14</b>	<b>392</b>	<b>(103)</b>
<b>Certificados de recebíveis</b>		<b>392</b>	<b>(103)</b>
Certificados de recebíveis		66.654	66.654
Prejuízo acumulado aos investidores		(66.262)	(66.757)
<b>Outros passivos</b>	<b>15</b>	<b>54</b>	<b>552</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>446</b>	<b>449</b>

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

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**

**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF N° 12L0016153**

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Resultado</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Resultado com juros e similares</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>Receitas com juros e similares</b>		<b>7</b>	<b>6</b>
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		7	6
<b>Despesas administrativas</b>	<b>17</b>	<b>(20)</b>	<b>(146)</b>
Outras despesas administrativas		(20)	(146)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>140</b>
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		(495)	133
Demais receitas/(despesas) operacionais		508	7
<b>Resultado do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2900290 CÓDIGO IF N° 12L0016153**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
(Em milhares de reais - R\$)

<b>Fluxo de caixa - Método direto</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Entradas de caixa</b>	<b>2</b>	<b>131</b>
<b>(+) Variação com títulos e valores mobiliários</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>(+) Outros recebimentos</b>	<b>-</b>	<b>131</b>
<b>Saídas de caixa</b>	<b>(8)</b>	<b>(127)</b>
<b>(-) Pagamentos de despesas</b>	<b>(8)</b>	<b>(109)</b>
<b>(-) Variação com títulos e valores mobiliários</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>
<b>Variação líquida no caixa do patrimônio separado</b>	<b>(6)</b>	<b>4</b>
<b>Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

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

## **1) Contexto operacional**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2900290 (Série), com registro na CETIP n° 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:**

<b>Série</b>	<b>Data</b>	<b>Evento</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Valor emissão</b>	<b>Juros remuneratórios</b>	<b>Vencimento</b>
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").

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria da Emissora em 31 de março de 2026.

### **3) Principais práticas estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/12/2025.

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:**

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.

**b) Composição:**

	31/12/2025	31/12/2024
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	66.654	66.654
Provisão de perda	(66.276)	(66.276)
<b>Total</b>	<b>378</b>	<b>378</b>

**c) Variação:**

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>66.654</b>	<b>66.276</b>
Outros recebimentos	-	(131)
Reclassificação transitória para o passivo (Nota 15 a)	-	509
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>66.654</b>	<b>66.654</b>

**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 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
66.654	-	-	-	-	66.654	66.654

Os direitos creditórios tiveram 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 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
-	-	66.654	-	66.654	66.654

**f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:**

Vencimento final	Remuneração	31/12/2025	31/12/2024
20/12/2022	7,5% ao ano + IPCA	66.654	66.654
<b>Total</b>		<b>66.654</b>	<b>66.654</b>

**g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

- 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:

- 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.

**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:**

<b>Série:</b>	<b>290-Única</b>
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:**

<b>Data da Assembleia</b>	<b>Evento</b>	<b>Deliberações</b>
01/10/2025	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	<p>i- Os investidores deliberaram sem ressalvas por aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas Securitizadora, referente ao exercício social findo 31 de dezembro de 2024;</p> <p>ii- Os titulares dos CRI representando 96,33% (noventa e seis inteiros e trinta e três centésimos por cento) presentes deliberaram sem ressalvas por aprovar o aporte no valor de R\$ 463,67, (quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), por quantidade de CRI, cujo aporte deverá ser em até 5 (cinco) dias úteis da presente data, na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, sendo que titulares dos CRI representando 3,67% (três inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) reprovaram, não tendo nenhuma abstenção.</p>

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

<b>Prestador de serviço</b>	<b>Tipo de serviço</b>	<b>Forma de remuneração</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Pentágono S.A. DTVM	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	4	106
Rsm Acal Auditores Independentes S/S	Auditoria externa	Pagamento anual	3	-
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	-	24
<b>Total</b>			<b>7</b>	<b>130</b>

**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 Resolução CVM nº 162, a Série, no ano, não contratou e nem teve serviços prestados pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S 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 Resolução CVM n° 44.

**11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/12/2025**

Não há novas normas.

**12) Caixa e equivalentes de caixa**

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	-	6
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

**13) Títulos e valores mobiliários****a) Composição:**

	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações em CDB	68	65
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>65</b>

**b) Prazo de vencimento:**

	31/12/2025	31/12/2024
Acima de 360 dias	68	65
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>65</b>

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

	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	66.654	66.654
Prejuízo acumulado aos investidores	(66.262)	(66.757)
<b>Total</b>	<b>392</b>	<b>(103)</b>

**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:**

	31/12/2025	31/12/2024
Transitórias	51	509
Valores a pagar - diversos	3	43
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>552</b>

**b) Variação de valores a pagar – diversos:**

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>552</b>	<b>13</b>
Provisão para despesas administrativas	20	146
Transitórias	(458)	509
Amortização de valores a repassar	(51)	-
Pagamento de despesas	(8)	(109)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(1)	(7)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>54</b>	<b>552</b>

**16) Resultado com juros e similares**

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Receita com juros e similares</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	7	6
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

**17) Despesas administrativas**

	31/12/2025	31/12/2024
Serviços técnicos especializados	(7)	(106)
Administração e estruturação de CRIs	-	(24)
Outras despesas administrativas	(13)	(16)
<b>Total</b>	<b>(20)</b>	<b>(146)</b>

**18) 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.

**19) Outras receitas/(despesas) operacionais**

	31/12/2025	31/12/2024
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	(495)	133
Reembolso de despesas	508	7
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>140</b>

**20) 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)	
			31/12/2025	31/12/2024
<b>Valores a pagar</b>				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(4)	(-)

São Paulo, 31 de março de 2026.

**DIRETORIA**

André Luiz Calabro

**CONTADOR**

Mayra Ordine  
CRC 1SP193218/O-9