

**BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada
Brazilian Securities Companhia de
Securitização) Série 1230123
IF 09F0014788**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis
em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 269OF-065-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findo em 30 de junho de 2026 e 2025	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 da
Série 1230123 – Código IF 09F0014788 – BSec Companhia de Securitização
(Anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 1230123 – Código IF 09F0014788 (“Patrimônio Separado”), administrado pela BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização) (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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 junho de 2026 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base de opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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 relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 15), que informam que o patrimônio separado foi constituído sob regime fiduciário e que, em 30 de junho de 2026, o saldo dos Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 998 mil, era insuficiente para suportar integralmente as obrigações perante os investidores, em razão do desempenho dos créditos que compõem o lastro da operação. A capacidade de pagamento do patrimônio separado depende exclusivamente do recebimento dos fluxos financeiros gerados por esses ativos. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase

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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 95 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira. A valorização e a existência 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 em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, são razoáveis para atendimento da Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na 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 CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

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



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

BSEC

SECURITIZADORA

BSEC CIA. DE SECURITIZAÇÃO (ANteriormente BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO)

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1230123 CÓDIGO IF 09F0014788

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	12	10	1
Ativos financeiros ao custo amortizado		314	324
Títulos e valores mobiliários	13	219	176
Recebíveis imobiliários	4.b	96	150
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(1)	(2)
Outros ativos	14	-	6
Total do ativo		324	331

Passivo	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Passivos financeiros ao custo amortizado	15	105	173
Certificados de recebíveis		105	173
Certificados de recebíveis		1.103	1.103
Prejuízo acumulado aos investidores		(998)	(930)
Provisões	16	64	-
Outros passivos	17	155	158
Total do passivo		324	331

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

BSEC

SECURITIZADORA

BSEC CIA. DE SECURITIZAÇÃO (ANTERIORMENTE BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO)

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1230123 CÓDIGO IF 09F0014788

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Resultado com juros e similares	18	40	(85)
Receitas com juros e similares		40	53
Receitas com direitos creditórios		14	35
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		26	18
Despesas com juros e similares		-	(138)
Despesas com CRI emitido		-	(138)
Ganhos/(Perdas) no valor recuperável de ativos financeiros		1	(1)
Despesas administrativas	19	(39)	(52)
Outras despesas administrativas		(39)	(52)
Provisões líquidas	20	(64)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	21	62	138
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		68	140
Demais receitas/(despesas) operacionais		(6)	(2)
Resultado do exercício		-	-

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

BSEC CIA. DE SECURITIZAÇÃO (ANTERIORMENTE BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO)

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1230123 CÓDIGO IF 09F0014788

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/06/2026	30/06/2025
Entradas de caixa	70	77
(+) Recebimentos de direitos creditórios	70	77
Saídas de caixa	(61)	(78)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	-	(26)
Amortização do principal	-	(17)
Juros	-	(9)
(-) Pagamentos de despesas	(38)	(51)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	(23)	(1)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	9	(1)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	1	2
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	10	1

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

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários – Série 1230123 (Série), com registro na CETIP nº 09F0014788, são administrados pela BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização) (Emissora) controlada diretamente pelo Banco BTG Pactual 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.

Eventos societários

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada em 26 de março de 2026, foi aprovada a alteração da denominação social de Brazilian Securities Companhia de Securitização para BSec Companhia de Securitização.

a) Data de início da emissão

A Série foi emitida em 20 de junho de 2009.

b) Sumário das operações efetuadas

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
123 – Única	20/06/2009	Emissão	25	R\$ 13.834	10,8104% ao ano + IGPM	20/06/2025

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

Não há critérios para revolvência definidos para a Série.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

Não há derivativos utilizados pela Série.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício

- Regime Fiduciário;
- Alienação Fiduciária dos Imóveis (Créditos Imobiliários, Lastro);
- Fundo de Despesa; e
- Fundo de Liquidez.

2) Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards “IFRS”*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria da Emissora em 29 de setembro de 2026.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30 de junho de 2026.

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 Explicativa nº 3.c apresentam informações detalhadas sobre “definições e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo”.

h) Eventos subsequentes

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de sua aprovação pelos Órgãos da administração. São divididos em:

- eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base das demonstrações contábeis; e
- eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

i) Patrimônio separado:

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, à Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o balanço patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4) Informações detalhadas, observada a relevância, sobre os direitos creditórios imobiliários, incluindo

a) Descrição dos direitos creditórios do ramo imobiliário adquiridos

O valor total dos direitos creditórios no ato de sua emissão era de R\$ 13.834. 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;
- Foram aceitos apontamentos no Serasa com restrição no valor máximo de R\$ 145,00;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- A relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis deverá ser igual ou menor que 80%;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 192 meses;
- As parcelas dos contratos de financiamento deverão ser reajustadas mensalmente;
- Para a análise da capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários a Emissora adotou os seguintes critérios:
 - ✓ Para os contratos com vigência superior a 12 meses, considerou-se a inexistência de prestações com atraso superior a 30 dias;
 - ✓ Para os contratos que não tenham superado 12 meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 25%.

BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1230123 – CÓDIGO IF 09F0014788

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

b) Composição

	30/06/2026	30/06/2025
Recebíveis imobiliários (Notas Explicativas nºs 4.d e 4.e)	96	150
Total	96	150

Provisão constituída em 30 de junho de 2026 é R\$ 1 (30 de junho de 2025 – R\$ 2).

c) Variação

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	150	196
Amortizações	(70)	(77)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	14	35
Outras receitas/(despesas) operacionais	2	2
Reclassificação transitórias	-	(6)
Saldo no final do exercício	96	150

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

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
34	62	-	-	96	150

Os direitos creditórios têm vencimento final em 06 de maio de 2029.

e) Ativos financeiros classificados como custo amortizado

Vencimento final	Remuneração	30/06/2026	30/06/2025
20/02/2027	11,38680% ao ano + IGPM	-	30
06/05/2029	11,3866% ao ano + IGPM	96	120
Total		96	150

f) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

- Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- Garantia Real concedida em favor dos Investidores através de Alienação fiduciária dos imóveis; e
- Coobrigação dos originadores, conforme Termo de Securitização.

g) 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.

h) Informações sobre a aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira

A Série possui coobrigação parcial dos originadores para créditos específicos da carteira. Assim, existe retenção limitada de risco, não havendo garantia integral dos créditos cedidos.

i) Qualidade do crédito

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, quando da emissão da Série, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização. Entretanto, esses recebíveis podem vir a sofrer os impactos do mercado imobiliário. Para a mitigação desses impactos, a emissora realiza procedimentos de cobrança e retomada de bens, quando necessário, conforme Nota Explicativa nº 4.e, e efetua o reconhecimento de perda de acordo com metodologia interna.

5) Detalhamento do passivo da emissão, incluindo**a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações**

Série:	123-Única
Data de emissão:	20/06/2009
Prazo:	20/06/2025
Quantidade de CRIs:	25
Valor global da emissão:	R\$ 13.834
Remuneração:	10,8104% ao ano + IGPM
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.

BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1230123 – CÓDIGO IF 09F0014788

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

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	30/06/2026	30/06/2025
BSec Cia. de Securitização	Administração de CRIs	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	9	9
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	14	28
M.I. Montreal/Interservicer	Carteira e Cobrança	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	1	2
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	Auditoria externa	Pagamento anual	4	4
Total			28	43

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 358/02.

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30 de junho de 2026

Pronunciamento Técnico CPC 51 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis – Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 18.

Substitui a IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras. A IFRS 18 introduz novos subtotais e três categorias para receitas e despesas (operacionais, de investimento e de financiamento) na estrutura da demonstração de resultados. Também requer que as empresas divulguem explicações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração relacionadas à demonstração de resultados. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027 e seus impactos estão sendo avaliados pela Emissora.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2026	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	10	1
Total	10	1

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

	30/06/2026	30/06/2025
Aplicações em CDB	219	176
Total	219	176

b) Variação

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	176	158
Adições (alienações) líquidas	23	1
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(5)	(1)
Juros	26	18
Outras receitas/despesas operacionais	(1)	-
Saldo no final do exercício	219	176

c) Prazo de vencimento

	30/06/2026	30/06/2025
Até 360 dias	-	129
Acima de 360 dias	219	47
Total	219	176

14) Outros ativos**a) Composição**

	30/06/2026	30/06/2025
Transitórias	-	6
Total	-	6

b) Variação de outros ativos

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	6	-
Reclassificação de transitória	(6)	6
Saldo no final do exercício	-	6

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

	30/06/2026	30/06/2025
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 15.b)	1.103	1.103
Prejuízo acumulado aos investidores	(998)	(930)
Total	105	173

b) Variação de certificado de recebíveis

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	1.103	991
Amortização do principal e juros da classe sênior	-	(26)
Amortização do principal	-	(17)
Juros	-	(9)
Despesas com certificado de recebíveis	-	138
Saldo no final do exercício	1.103	1.103

c) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não houve pré-pagamento durante o exercício na Série.

16) Provisões

São constituídas provisões para todos os processos classificados como perda provável com base no histórico de perdas, na opinião de assessores jurídicos, na natureza e complexidade das ações e no posicionamento dos tribunais. A provisão constituída é suficiente para atender ao risco de perda decorrente desses processos.

Processos cíveis

São processos de natureza condenatória de obrigação de pagar e ou de fazer, referente às ações indenizatórias, revisionais e tarifas.

As ações cíveis, geridas por meio de sistema informatizado, são divididas em dois grupos:

BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1230123 – CÓDIGO IF 09F0014788****Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025****(Em milhares de reais - R\$)****i) ações massificadas**

Na metodologia utilizada para o cálculo da provisão cível nas ações massificadas, antes das decisões, é aplicado um modelo estatístico que calcula o *ticket* médio de perda de todas as ações encerradas nos últimos 12 meses por *cluster*, cujo acompanhamento periódico demonstra a adequação do montante de provisões.

ii) ações cíveis estratégicas

A provisão das ações cíveis estratégicas é realizada de forma julgamental pelos especialistas internos, a partir de análise conjugada dos elementos do processo, opinião de escritório terceirizado, momento processual, e entendimento dos tribunais sobre o tema.

Não existem em curso processos administrativos significativos por descumprimento das normas do Sistema Financeiro Nacional que possam gerar o pagamento de multas ou causar impactos representativos no resultado.

A Série possui registradas provisões cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

	30/06/2026	30/06/2025
Provisão para contingências cíveis	64	-
Total	64	-

17) Outros passivos**a) Composição**

	30/06/2026	30/06/2025
Sobejo por venda de BNDU	155	150
Valores a pagar – diversos	-	8
Total	155	158

b) Variação de valores a pagar – Diversos

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	158	157
Provisão para despesas administrativas	29	42
Pagamento de despesas	(28)	(41)
Constituição de valores a repassar	(3)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	(1)	-
Saldo no final do exercício	155	158

18) Resultado com juros e similares

	30/06/2026	30/06/2025
Receita com juros e similares	40	53
Receita de juros com lastro	14	19
Receita de correção monetária com lastro	-	13
Receita de mora e multa sobre lastro	-	3
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	26	18
Despesas com juros e similares	-	(138)
Despesa de juros com lastro	-	(99)
Despesa de correção monetária com lastro	-	(39)
Total	40	(85)

19) Despesas administrativas

	30/06/2026	30/06/2025
Serviços técnicos especializados	(20)	(33)
Administração e estruturação de CRIs	(9)	(9)
Tarifa bancária	(10)	(10)
Total	(39)	(52)

20) Provisões líquidas

	30/06/2026	30/06/2025
Riscos cíveis	(64)	-
Total	(64)	-

21) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/06/2026	30/06/2025
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	68	140
Outras receitas/(despesas) operacionais	(6)	(2)
Total	62	138

BSec Companhia de Securitização (anteriormente denominada Brazilian Securities Companhia de Securitização)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1230123 – CÓDIGO IF 09F0014788

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

22) Saldos e transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações.

	Grau de relação	Prazo máximo	Ativo	
			(Passivo)	
			30/06/2026	30/06/2025
Valores a pagar				
BSec Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(4)	(5)

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

DIRETORIA

Matheus Gomes Faria

CONTADORA

Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9