



Brazilian Securities Companhia  
Securitização Patrimônio Separado da  
Série 1670167 IF 10G0019826  
CNPJ: 03.767.538/0001-14  
Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2025

RT 864/2025

## **Brazilian Securities Companhia Securitização Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826**

### **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 1670167 IF 10G0019826 – Brazilian Securities Companhia de Securitização**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826** (“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 o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 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 15.a às demonstrações financeiras, que indica que a companhia incorreu em prejuízo acumulado no montante de R\$ 4.394, 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, que descreve 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

O Patrimonio Separado possui valores a receber, líquidos, no montante de R\$ 1.865, 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 totalidade e a adequada mensuração dos recebíveis que servem de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são fundamentais para suportar os valores registrados como valores a receber e as obrigações a pagar aos investidores. Em razão da relevância desses saldos e do fato de os Certificados de Recebíveis Imobiliários (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 verificação da existência dos respectivos lastros foi considerada um assunto significativo para a nossa 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 nº 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 30 de setembro de 2025.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2024, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram sua opinião em 08 de maio de 2025, sem modificação.

### **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, 23 de dezembro de 2025.

**RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cláudio Silva Foch', is written over a light grey circular stamp.

Cláudio Silva Foch  
Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1670167 CÓDIGO IF N° 10G0019826**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024**  
 (Em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Ativos financeiros ao custo amortizado</b>		<b>2.235</b>	<b>1.956</b>
Títulos e valores mobiliários	13	370	158
Recebíveis imobiliários	4.b	6.921	7.124
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(5.056)	(5.326)
<b>Outros ativos</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>19</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.239</b>	<b>1.978</b>

<b>Passivo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>15</b>	<b>2.134</b>	<b>1.974</b>
<b>Certificados de recebíveis</b>		<b>2.134</b>	<b>1.974</b>
Certificados de recebíveis		6.528	5.770
Prejuízo acumulado aos investidores		(4.394)	(3.796)
<b>Provisões</b>	<b>16</b>	<b>96</b>	<b>-</b>
<b>Outros passivos</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>2.239</b>	<b>1.978</b>

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



**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**

**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1670167 CÓDIGO IF Nº 10G0019826**

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

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Resultado</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
<b>Resultado com juros e similares</b>	<b>18</b>	<b>(606)</b>	<b>(554)</b>
<b>Receitas com juros e similares</b>		<b>152</b>	<b>223</b>
Receitas com direitos creditórios		118	237
Receita de juros com BNDU vendido a prazo		-	-
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		34	(14)
<b>Despesas com juros e similares</b>		<b>(758)</b>	<b>(777)</b>
Despesas com CRI emitido		(758)	(777)
<b>Ganho no valor recuperável de ativos financeiros</b>	<b>19</b>	<b>270</b>	<b>-</b>
<b>Despesas administrativas</b>	<b>20</b>	<b>(280)</b>	<b>(232)</b>
Outras despesas administrativas		(280)	(232)
<b>Provisões líquidas</b>	<b>21</b>	<b>(96)</b>	<b>-</b>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>22</b>	<b>712</b>	<b>4.768</b>
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		720	4.776
Demais receitas/(despesas) operacionais		(8)	(8)
<b>Resultado com ativos não correntes mantidos para venda</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>(3.982)</b>
<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 1670167 CÓDIGO IF N° 10G0019826**

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

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Fluxo de caixa - Método direto</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
<b>Entradas de caixa</b>	<b>432</b>	<b>420</b>
<b>(+) Recebimentos de direitos creditórios</b>	<b>432</b>	<b>420</b>
<b>Saídas de caixa</b>	<b>(434)</b>	<b>(419)</b>
<b>(-) Pagamentos efetuados à classe sênior</b>	<b>-</b>	<b>(19)</b>
Juros	-	(19)
<b>(-) Pagamentos de despesas</b>	<b>(252)</b>	<b>(240)</b>
<b>(-) Variação com títulos e valores mobiliários</b>	<b>(179)</b>	<b>(160)</b>
<b>(-) Outros pagamentos</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>
<b>Variação líquida no caixa do patrimônio separado</b>	<b>(2)</b>	<b>1</b>
<b>Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

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

## 1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 1670167 (Série), com registro na CETIP nº 10G0019826, 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 13/07/2010.

### b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
167-Única	13/07/2010	Emissão	13	R\$ 13.045	10,6781% ao ano + IGPM	13/07/2025

### 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); e
- Cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora implica a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária a favor da Emissora.

## 2) Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022 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 23 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\$ 13.045. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários localizados em região de boa liquidez e cujo projeto estava adequado à microrregião, analisando a demanda pelo tipo e padrão dos imóveis a serem comercializados. Estes empreendimentos contêm as seguintes características:

- Empreendimentos imobiliários residenciais;
- Edificações já concluídas e averbadas no registro de imóveis.

##### **b) Composição:**

	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	6.921	7.124
<b>Total</b>	<b>6.921</b>	<b>7.124</b>

Considerando a classificação de parcela relevante da carteira no estágio 3, desfecho histórico dos processos judiciais em curso e volume de recebimentos no exercício, a administração constituiu provisão para perda no valor recuperável no exercício findo em 30/09/2025 no montante de R\$ 5.056 (2024 – R\$ 5.326), equivalente a 73,1% da carteira.

##### **c) Variação:**

	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>7.124</b>	<b>7.297</b>
Amortizações	(432)	(410)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	118	237
Outras receitas/(despesas) operacionais	111	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>6.921</b>	<b>7.124</b>

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

<b>Vencidos</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>De 01 a 03 anos</b>	<b>De 03 a 05 anos</b>	<b>Acima de 5 anos</b>	<b>Saldo em 30/09/2025</b>	<b>Saldo em 30/09/2024</b>
216	1.042	2.021	1.673	1.969	<b>6.921</b>	<b>7.124</b>

Os direitos creditórios têm vencimento final em 01/12/2027.

##### **e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:**

<b>Até 1 ano</b>	<b>De 01 a 03 anos</b>	<b>De 03 a 05 anos</b>	<b>Acima de 5 anos</b>	<b>Saldo em 30/09/2025</b>	<b>Saldo em 30/09/2024</b>
51	78	38	49	<b>216</b>	<b>816</b>

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

<b>Vencimento final</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
01/12/2027	6.921	7.124
<b>Total</b>	<b>6.921</b>	<b>7.124</b>

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

- Instituição do Patrimônio Separado através 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.

**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:

<b>Série:</b>	<b>167-Única</b>
Data de emissão:	13/07/2010
Prazo:	13/07/2025
Quantidade de CRI:	13
Valor global da emissão:	R\$ 13.045
Remuneração:	10,6781% 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.

### 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	27	26
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	8	8
RSM ACAL Auditores Independentes S.S.	Auditoria externa	Pagamento anual	-	3
<b>Total</b>			<b>35</b>	<b>37</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 nº 44..

**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	3
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

**13) Títulos e valores mobiliários**

**a) Composição:**

	30/09/2025	30/09/2024
Aplicações em CDB	370	158
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>158</b>

**b) Prazo de vencimento:**

	30/09/2025	30/09/2024
Acima de 360 dias	370	158
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>158</b>

**14) Outros ativos**

**a) Composição:**

	30/09/2025	30/09/2024
Valores a receber - diversos	3	19
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

**b) Variação de outros ativos:**

	30/09/2025	30/09/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>19</b>	<b>28</b>
Baixa de pendências de recebimentos	(16)	-
Constituição de valores a receber	-	416
Amortização de valores a receber	-	(425)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

## 15) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

### a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2025	30/09/2024
Certificado de recebíveis (Nota 15.b)	6.528	5.770
Prejuízo acumulado aos investidores	(4.394)	(3.796)
<b>Total</b>	<b>2.134</b>	<b>1.974</b>

### b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2025	30/09/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>5.770</b>	<b>5.012</b>
<b>Amortização do principal e juros da classe sênior</b>	-	(19)
Juros	-	(19)
<b>Despesas com certificado de recebíveis</b>	<b>758</b>	<b>777</b>
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>6.528</b>	<b>5.770</b>

### 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 cíveis e trabalhistas e para os processos de natureza fiscal 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 cível abordando questões indenizatórias, revisionais ou relacionadas a tarifas.

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

#### 1) ações massificadas

Na metodologia utilizada para o cálculo da provisão cível nas ações massificadas é aplicado um modelo estatístico que calcula o *ticket* médio de perda de todas as ações encerradas e pagas nos últimos 12 meses por cluster, atualizado a cada 3 meses, cujo acompanhamento periódico demonstra a adequação do montante de provisões.

#### 2) 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, entendimento dos tribunais sobre o tema, bem como impactos à imagem e às operações do Banco.

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 do Banco PAN ou das empresas controladas.

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

	30/09/2025	30/09/2024
Provisão para contingências cíveis	96	-
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>-</b>

## 17) Outros passivos

### a) Composição:

	30/09/2025	30/09/2024
Valores a pagar - diversos	9	4
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

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

	30/09/2025	30/09/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Provisão para despesas administrativas	246	231
Pagamento de despesas	(251)	(239)
Outros pagamentos	(3)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	13	8
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

## 18) Resultado com juros e similares

	30/09/2025	30/09/2024
<b>Receita com juros e similares</b>	<b>152</b>	<b>223</b>
Receita de juros com lastro	118	237
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	34	(14)
<b>Despesas com juros e similares</b>	<b>(758)</b>	<b>(777)</b>
Despesa de juros com lastro	(475)	(521)
Despesa de correção monetária com lastro	(283)	(256)
<b>Total</b>	<b>(606)</b>	<b>(554)</b>

## 19) Ganho no valor recuperável de ativos financeiros

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	270	-
<b>Total</b>	<b>270</b>	<b>-</b>

## 20) Despesas administrativas

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços técnicos especializados	255	219
Administração e estruturação de CRIs	8	8
Imóveis retomados	8	4
Outras despesas administrativas	8	-
Tarifa bancária	1	1
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>232</b>

## 21) Provisões líquidas

	30/09/2025	30/09/2024
Riscos cíveis	(96)	-
<b>Total</b>	<b>(96)</b>	<b>-</b>

## 22) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/reversão de prejuízo aos investidores	720	4.776
Outras receitas/(despesas) operacionais	(8)	(8)
<b>Total</b>	<b>712</b>	<b>4.768</b>

## 23) Resultado com ativos não correntes mantidos para venda

	30/09/2025	30/09/2024
Constituição/reversão de provisão para desvalorização de BNDU	-	(3.982)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(3.982)</b>

## 24) 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	30/09/2024
<b>Valores a pagar</b>				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(9)	(3)

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

### DIRETORIA

André Luiz Calabro

### CONTADOR

Ricardo Comunian de Souza  
CRC 1SP253399/O-0