Patrimônio Separado da 27ª Emissão da
Série 1ª - IF Nº 23A0297064

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
30 de junho de 2026

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do
Patrimônio Separado da 27ª Emissão da Série 1ª - IF Nº 23A0297064
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **27ª Emissão da Série 1ª - IF Nº 23A0297064** ("Patrimônio Separado"), administrado pela **Canal 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 financeiras 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 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 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.

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 a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente, que em seu relatório expressou opinião sem modificação sobre essas demonstrações.

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.

Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custodia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram: • Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios. • Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores 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.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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

São Paulo, 21 de setembro de 2026.

BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP040948/O-9

Remerson Galindo de Souza

CRC 1SP218219/O-2

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 27ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 23A0297064

EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	30/06/2026	30/06/2025
ATIVO			
CIRCULANTE		**5.063**	**4.738**
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.960	1.784
Direitos Creditórios	5	3.090	2.954
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		3.090	2.954
Outros Créditos		13	-
Devedores diversos		13	-
NÃO CIRCULANTE		**25.180**	**26.879**
Direitos Creditórios	5	25.180	26.879
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		25.180	26.879
TOTAL DO ATIVO		**30.243**	**31.617**

	Nota Explicativa	30/06/2026	30/06/2025
PASSIVO			
CIRCULANTE		**5.063**	**4.738**
Captação de recursos	6	3.090	2.954
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		3.090	2.954
Outras obrigações	7	1.973	1.784
Credores diversos		1.973	1.784
Fiscais e previdenciárias		-	-
NÃO CIRCULANTE		**25.180**	**26.879**
Captação de recursos	6	25.180	26.879
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		25.180	26.879
TOTAL DO PASSIVO		**30.243**	**31.617**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 27ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 23A0297064

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	30/06/2026	30/06/2025
RECEITAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	3.574	3.978
Total das receitas da intermediação financeira		**3.574**	**3.978**
DESPESAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(3.574)	(3.978)
Total das despesas da intermediação financeira		**(3.574)**	**(3.978)**
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(163)	(160)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		**(163)**	**(160)**
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	285	209
Despesas Financeiras		(285)	(233)
Total do resultado financeiro		-	**(24)**
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		163	184
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 27ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 23A0297064

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO	Nota Explicativa	30/06/2026	30/06/2025
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	8.477	8.108
(+) Outros recebimentos		129	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		222	170
Total das entradas de caixa		**8.828**	**8.278**
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(5.137)	(5.125)
Amortização do principal		(2.882)	(2.751)
Juros		(2.255)	(2.374)
(-) Devolução de excedente de arrecadação		(3.340)	(2.936)
(-) Pagamento de despesas	8	(175)	(187)
Total das saídas de caixa		**(8.652)**	**(8.248)**
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		**176**	**30**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		1.784	1.754
No fim do exercício		1.960	1.784
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**176**	**30**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 27ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23A0297064
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização ("Emissora", "Securitizadora" e/ou "Companhia"), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro, Faria Lima, nº 1234, conj 41-42-43-44 – Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP - 01451-913.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado") com registro na CETIP nº 23A0297064, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimonio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas aos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 06 de janeiro de 2023 á 18 de dezembro de 2035.

b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Nota Comercial, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: Aval, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430, 03 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 15 de setembro de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado, conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável ("impairment").

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) 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 da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" 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.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a 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, este deverá 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. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/06/2026	30/06/2025
Fundos de investimento	1.943	1.767
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	17	17
Total	**1.960**	**1.784**

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R$ 285 (R$ 209 em 2025).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios Imobiliários decorrentes de Nota Comercial cujo a devedora é Fdr Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que tem como instituição custodiante a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de imobiliários – CRI, sendo a 27ª Emissão da série 1ª da Emissora, sob registro IF nº 23A0297064.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa nº 6.

Movimentação dos Direitos Creditórios

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	**29.833**	**30.980**
(+) Juros e atualização sobre Direitos Creditórios	3.574	3.978
(-) Recebimentos de direitos creditórios	(8.477)	(8.108)
(+) Devolução de excedente de arrecadação	3.340	2.936
(+) Valor retido	-	47
Saldo Final	**28.270**	**29.833**

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados a. por prazo de vencimento	30/06/2026	30/06/2025
i. até 30 dias	336	311
ii. de 31 a 60 dias	248	237
iii. de 61 a 90 dias	249	238
iv. de 91 a 120 dias	249	238
v. de 121 a 150 dias	250	239
vi. de 151 a 180 dias	250	240
vii. acima de 180 dias	26.688	28.330
Total	**28.270**	**29.833**

Os direitos creditórios não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante das perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de aval, a cessão fiduciária de recebíveis, a alienação fiduciária de quotas, a alienação fiduciária de imóveis, o fundo de reserva e o fundo de despesas.

e. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos.

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento.

g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Emissão da série 1ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos Imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características.

Movimentação do CRI

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	**29.833**	**30.980**
(+) Juros e atualização de CRI	3.574	3.978
(-) Juros pagos	(2.255)	(2.374)
(-) Amortizações	(2.882)	(2.751)
Saldo Final	**28.270**	**29.833**

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Série: 1ª	
Prazo de vencimento:	113 meses
Valor da série atualizado:	R$ 28.270 (R$ 29.833 em 30 de junho de 2025)
Taxa de juros efetiva:	8,14% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126, da Lei nº 6.404/76.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Em 20 de outubro de 2025, foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, cujo investidores aprovaram:

Examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referente ao exercício financeiro findo em 30 de junho de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website e da CVM.

Em 30 de abril de 2026, foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, cujo investidores aprovaram:

Foi aprovada a não decretação do vencimento antecipado das obrigações das Notas Comerciais e, consequentemente, o não resgate dos CRI, em razão do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático decorrente da entrega intempestiva do laudo de avaliação, que deveria ter sido apresentado até 17 de janeiro de 2026 e foi entregue em 03 de março de 2026. Também foi aprovada a não decretação do vencimento antecipado e o consequente não resgate dos CRI em razão da entrega intempestiva do endosso da apólice de seguro, cujo prazo era 25 de setembro de 2025 e cujo envio ocorreu somente em 10 de fevereiro de 2026. Foi igualmente aprovada a não decretação do vencimento antecipado e o não resgate dos CRI em razão da entrega intempestiva do Relatório Mensal referente a março de 2026, que deveria ter sido apresentado até 17 de março de 2026 e foi entregue em 13 de abril de 2026. Também foi aprovada a não decretação do vencimento antecipado e o não resgate dos CRI em razão do descumprimento da obrigação de envio das Demonstrações Financeiras da Emissora e dos Avalistas e da declaração assinada pelos representantes, atestando a manutenção das disposições do Termo de Emissão e a inexistência de Eventos de Vencimento, documentos que deveriam ter sido entregues até 15 de abril de 2026. Para essa última obrigação, foi aprovado prazo adicional de 10 dias úteis, contado da data da assembleia, para regularização. Antes das deliberações, os Titulares de CRI declararam não existir conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e às partes da operação.

Em 09 de junho de 2026, foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, cujo investidores aprovaram:

Foi aprovada a não decretação do vencimento antecipado das obrigações das Notas Comerciais e, consequentemente, o não resgate dos CRI, em razão do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático decorrente do cumprimento intempestivo da obrigação de entrega das demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025. As demonstrações financeiras da Emissora foram entregues em 22 de maio de 2026, enquanto as dos Avalistas foram entregues em 25 e 26 de maio de 2026, após o prazo de 15 de maio de 2026, estabelecido na assembleia realizada em 30 de abril de 2026.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Pelo saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas no cumprimento das obrigações da operação no montante de R$ 1.973 (R$ 1784 em 2025).

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2026	2025
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	1	-
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	4	4
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	120	75
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	1	1
Hora homem	Canal Investimentos	Anual	-	55
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BLB Brasil Auditores Independentes SP em 2026/Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S. em 2025	Anual	-	5
Escriturador	Vórtx	Anual	-	3
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	13	12
Hora assembleia	Vórtx	Mensal	7	4
Agente Custodiante	Oliveira Trust	Semestral	10	3
Agente de liquidação	Oliveira Trust	Mensal	-	19
Escriturador	Oliveira Trust	Mensal	19	-
Taxa de Registro	Oliveira Trust	Anual	-	6
Total:			**175**	**187**

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 27ª Emissão da 1ª série não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Brasil Auditores Independentes SP, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 30 de junho de 2026 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.